



## IMPLIKASI HUKUM DARI PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH

Ningrum Ambarsari<sup>1</sup>, Adwin Tista<sup>2</sup>, Muthia Septarina

<sup>1,2,3</sup>Universitas Islam Kalimantan Muhammad Arsyad Al-Banjari, Indonesia

Email: [ningrum74fhuniska@gmail.com](mailto:ningrum74fhuniska@gmail.com), [muthiasept18@gmail.com](mailto:muthiasept18@gmail.com)

Received 18-06-2025 | Revised form 20-07-2025 | Accepted 26-08-2025

### Abstract

*In examining the legal implications of canceling a land sale agreement, it is important to note that every step taken must be in accordance with the principles of fairness and compliance with applicable laws. This will help the parties avoid unnecessary conflicts and maintain harmonious relations between them. Thus, a thorough understanding of the legal implications of canceling a land sale agreement will provide long-term benefits for all parties involved.*

**Keywords:** Sale and purchase, Cancellation, Agreement

### Abstrak

Dalam mengkaji implikasi hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah, perlu diperhatikan bahwa setiap langkah yang diambil harus sesuai dengan prinsip keadilan dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Hal ini akan membantu para pihak untuk menghindari konflik yang tidak perlu dan menjaga hubungan antarpihak tetap harmonis. Dengan demikian, pemahaman yang mendalam mengenai implikasi hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah akan memberikan manfaat jangka panjang bagi semua pihak yang terlibat.

**Kata Kunci:** Jual-beli, Pembatalan, Perjanjian

*This is an open access article under the [CC BY-NC-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/) license.*



## PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang sering terjadi dalam kehidupan masyarakat. Perjanjian ini melibatkan dua pihak, yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, yang saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi tertentu. Namun, dalam praktiknya, tidak jarang terjadi pembatalan perjanjian jual beli tanah oleh salah satu pihak. Pembatalan perjanjian ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, seperti wanprestasi, keadaan memaksa (*force majeure*), cacat yuridis, atau kesepakatan para pihak (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1338).

Perikatan atau yang dapat disebut sebagai perjanjian menurut Pasal 1233 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dapat didefinisikan sebagai “Perikatan, lahir karena suatu perjanjian atau karena Undang-Undang”. Kemudian diperjelas kembali pada Pasal 1234 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

(KUHPer) yaitu “Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”<sup>1</sup>

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat<sup>2</sup>. Perjanjian dapat didefinisikan sebagai kesepakatan yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tertulis dimana kesepakatan tersebut bersifat mengikat para pihak tersebut. Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan “perikatan”. Oleh karena itu menurut R. Subekti, perjanjian menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Yang mana disebutkan bahwa perjanjian adalah peristiwa hukum yang didasari adanya itikad baik dan beberapa azas yang harus dimuat dalam elemen elemen dalam berkontrak, dalam hal itu tidak ihwal dalam prinsip fundamental bahwa adanya sesuatu yang dapat membuat kontrak putus atau pembatalan sepihak atau persetujuan keduabelah pihak, pembatalan perjanjian dimaksudkan bahwa batalnya suatu perjanjian menyangkut suatu persoalan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian yang berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, terdiri dari empat syarat yakni syarat pertama yakni adanya kesepakatan kedua belah pihak, syarat kedua adanya kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, syarat ketiga adanya obyek tertentu dan syarat keempat yakni adanya kausa yang halal<sup>3</sup>.

Perjanjian jual-beli merupakan perjanjian konsensual, dimana perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan mengikat sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli sehubungan dengan unsur-unsur dasar (*essentialia*) mengenai barang dan harga, barang disini termasuk barang tak bergerak<sup>4</sup>.

Suatu perjanjian pengikatan Jual Beli Tanah tunduk kepada ketentuan umum perjanjian yang termuat dalam buku ketiga Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan pada Pasal 1313 KUH Perdata<sup>5</sup>., yang memberikan definisi Mengenai Perjanjian yaitu “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”. Secara yuridis, tanah dapat didefenisikan sebagai suatu permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu atas permukaan bumi yang berbatas, berdimensi dua dengan usuran panjang kali lebar yang diatur oleh hukum tanah. Tanah merupakan salah satu objek yang diatur di dalam Hukum Agraria, terkhusus di dalam aspek yuridis tanah itu sendiri. Sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria

---

<sup>1</sup> Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*)

<sup>2</sup> Edwin Yuliska, *Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, *Normative Jurnal Ilmiah Hukum*, No. 1 Vol. 8, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang, 2020, hlm. 23

<sup>3</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 17

<sup>4</sup> P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke- 3, : Kencana, Jakarta, 2017,

<sup>5</sup> KUH Perdata tentang Perikatan

(UUPA) <sup>6</sup>, yang menentukan “atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam – macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang – orang lain serta badan – badan hukum<sup>7</sup>.

Dalam praktek realita bahwasanya tanah sering dijadikan obyek jual beli yang mendominasi hal tersebut tidak dapat dipungkiri dalam berkehidupan dalam hal tersebut jual beli tanah memiliki beberapa mekanisme maupun persyaratan yang tercantum riil dan keabsahannya diakui dengan peraturan, perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian, dengan kata lain apabila telah diperjanjikan suatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan obyek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Tidak lain dari pada itu jual beli didasarkan secara fundamental kepada asas - asas tunai dan selamanya yang mana memiliki artian bahwasanya setelah adanya kesepakatan maka obyek yang disepakati selamanya menjadi milik pembeli yang telah diserahkan dari penjual.

Kesepakatan jual beli dilakukan dengan perjanjian atau perikatan yang mana dengan adanya perjanjian tersebut mampu memberikan kepastian hukum kepada kedua belah yang bersepakat dengan adanya perjanjian jual beli mampu menjadi wadah antisipasi apabila salah satu dari yang bersepakat tidak memenuhi prestasi yang tercantum dalam perjanjian yang mampu menjadi sebagai alat pembuktian yang sempurna apabila terjadi hal yang diluar kemampuan dari kedua belah pihak, karena hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, secara absah diatur untuk selalu tunduk terhadap peraturan perundang – undangan agar secara eksplisit setiap perbuatan tentang tanah tidak semata hanya memperhatikan kepada kedua belah pihak namun harus sesuai dengan klausa perundang – undangan tentang jual beli dan tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa, atau perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hak itu <sup>8</sup>.

Di dalam prakteknya dan sesuai dengan peraturan yang tertulis bahwasanya pengikatan jual beli tanah harus dan diakui keabsahannya dilakukan dan dilaksanakan dihadapan PPAT yang sesuai dengan peraturan dan tidak menyalahi aturan pada KUHP,

---

<sup>6</sup> Undang-undang No.5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria

<sup>7</sup> H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015, hlm. 07

<sup>8</sup> Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, Hlm. 14

Sebelum dilakukannya jual beli tanah dihadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat akta pengikatan jual beli tanah di hadapan Notaris. Terdapat definisi dari notaris yang dijelaskan pada Pasal 1 ayat (1) Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) yaitu merupakan “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya”.

Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Pengikatan Jual Beli dapat dilaksanakan secara otentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga Akta Pengikatan Jual Beli merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Selain dapat dilaksanakan dan dibuat secara otentik dapat dilaksanakan dan dibuatkan perjanjian melalui akta dibawah tangan, tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat Hak Milik (SHM) pengikatan jual belinya dapat dilakukan dihadapan notaris <sup>9</sup>.

Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Jadi pengikatan jual beli berbeda dengan perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) <sup>10</sup>.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dikatakan sebagai salah satu implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana asas ini sudah dijelaskan pada Pasal 1338 Buku Ketiga Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), yang berbunyi “semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” <sup>11</sup> Maksud dari pasal tersebut, tidak ada ketentuan baku mengenai perjanjian, keduabelah pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian tersebut bebas menentukan apa saja isi perjanjian tersebut, baik bentuknya, namanya, dan perjanjian yang sudah dirumuskan dan mengikat mereka yang membuatnya seperti halnya suatu undang-undang.

---

<sup>9</sup> T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, hlm. 1

<sup>10</sup> Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009, hlm. 9.

<sup>11</sup> Op.cit KUH Perdata

Namun jika sesuatu perjanjian tidak dapat berjalan sesuai dengan substansi dan permulaan yang dibuat dalam suatu perjanjian yang disepakati bagi para pihak, maka hal lain lain yang membuat berbagai hal dapat terjadi yang berakibat pembatalan maupun dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan, Penyebab yang terjadi dari pembatalan kontrak yang dibuatkan dihadapan notaris tidak semata tidak dapat dibatalkan namun terdapat beberapa faktor pembatalan perjanjian. Suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila:

1. Perjanjian yang di buat melanggar syarat subyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 Ayat 1 dan 2 KUHPer, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidakcakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*).
2. Perjanjian yang di buat melanggar syarat obyektif sahnya perjanjian sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat 3 dan 4, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*)<sup>12</sup>.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah tentunya akan menimbulkan implikasi hukum yang harus dipertanggungjawabkan oleh para pihak. Implikasi hukum tersebut dapat berupa perubahan status kepemilikan tanah, pembayaran, pengembalian objek perjanjian, atau ganti rugi. Oleh karena itu, kajian mengenai implikasi hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah menjadi penting untuk dilakukan, agar para pihak dapat memahami dan mempersiapkan diri dengan baik dalam menghadapi kemungkinan pembatalan perjanjian.

Dalam konteks pembatalan perjanjian jual beli tanah, perlu dipahami bahwa setiap langkah yang diambil harus didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk mencegah terjadinya sengketa yang lebih rumit di kemudian hari. Selain itu, pemahaman yang mendalam mengenai implikasi hukum dari pembatalan perjanjian juga akan membantu para pihak untuk mengambil keputusan yang tepat dan mengikuti prosedur yang benar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Implikasi hukum dari pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada aspek finansial dan administratif. Para pihak perlu memperhitungkan secara cermat mengenai biaya yang harus dikeluarkan, hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta prosedur yang harus diikuti dalam menyelesaikan pembatalan perjanjian. Dengan demikian, pemahaman yang mendalam mengenai implikasi hukum dari pembatalan

---

<sup>12</sup> Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana.

perjanjian akan membantu para pihak untuk mengelola segala konsekuensi yang timbul dengan lebih efisien.

Selain itu, dalam menghadapi kemungkinan pembatalan perjanjian jual beli tanah, para pihak juga perlu memperhatikan aspek perlindungan hukum bagi diri mereka sendiri. Hal ini meliputi pemahaman mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta upaya-upaya yang dapat dilakukan untuk melindungi kepentingan mereka dalam proses pembatalan perjanjian. Dengan demikian, para pihak dapat menghindari risiko kerugian yang tidak diinginkan dan menjaga keberlangsungan transaksi jual beli tanah dengan lebih baik.

#### Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah yang diangkat dalam penulisan ini yaitu:

- 1) Sejauhmana implikasi hukum dari pembatalan perjanjian Jual Beli Tanah?
- 2) Bagaimana penyelesaiannya ketika terjadi pembatalan perjanjian jual Beli tanah?

#### **METODE PENELITIAN**

Metodologi mempunyai peran yang sangat penting dalam penelitian dan pengembangan pengetahuan karena mempunyai beberapa fungsi antara lain adalah untuk menambah kemampuan para ilmuwan untuk mengadakan atau melaksanakan penelitian secara lebih baik, atau lebih lengkap dan memberikan kemungkinan yang lebih besar, untuk meneliti hal-hal yang belum diketahui.<sup>13</sup>

Jenis atau tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif, yaitu dengan mengkaji atau menganalisis data sekunder yang berupa bahan – bahan hukum terutama bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan memahami hukum sebagai seperangkat peraturan atau norma – norma positif didalam sistem perundang – undangan yang mengatur mengenai kehidupan manusia. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka.<sup>14</sup>

Penelitian ini dilakukan dengan maksud untuk memberikan argumentasi hukum sebagai dasar penentu apakah suatu peristiwa sudah benar atau salah serta bagaimana sebaiknya peristiwa itu menurut hukum. Sehingga penelitian ini dimulai dari suatu peristiwa hukum dan selanjutnya akan dicari rujukan pada sistem norma seperti peraturan perundang – undangan, dan asas – asas.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga, 007), h. 7.

<sup>14</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris* (Yogyakarta : Pustaka Pelajar, 2015), halaman 104.

<sup>15</sup> *Ibid*

Spesifikasi penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan untuk mendeskripsikan atau memberikan gambaran terhadap suatu objek penelitian yang diteliti melalui sampel atau data.

## PEMBAHASAN

### 5.1 Implikasi hukum dari pembatalan perjanjian Jual Beli Tanah

Pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat menimbulkan berbagai implikasi hukum bagi para pihak yang terlibat. Salah satu implikasi utama adalah terkait dengan status kepemilikan tanah. Ketika perjanjian jual beli tanah dibatalkan, maka kepemilikan tanah kembali kepada pihak penjual. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum, terutama jika pihak pembeli telah melakukan pembayaran sebagian atau seluruh harga tanah (Soemitro, 1988). Dalam situasi ini, pihak pembeli dapat menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan atau ganti rugi atas kerugian yang dialami.

Selain itu, pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada status hukum dari tanah tersebut. Jika tanah tersebut telah terdaftar atas nama pembeli, maka pembatalan perjanjian akan menyebabkan perubahan status kepemilikan tanah kembali ke pihak penjual. Proses pemindahan hak kepemilikan ini harus dilakukan melalui prosedur hukum yang berlaku, seperti pengurusan balik nama sertifikat tanah (Soekanto, 1986). Hal ini dapat menimbulkan biaya dan waktu tambahan bagi para pihak.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat menimbulkan implikasi hukum terkait dengan pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi. Misalnya, jika pembeli telah meminjam uang dari bank untuk membeli tanah, maka pembatalan perjanjian dapat berdampak pada status pinjaman tersebut. Bank dapat menuntut pembayaran kembali pinjaman yang telah diberikan atau mengambil alih tanah sebagai jaminan (Soedjono, 1999). Hal ini dapat menimbulkan permasalahan hukum yang kompleks dan membutuhkan penyelesaian yang tepat.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat juga berdampak pada aspek perpajakan. Transaksi jual beli tanah umumnya dikenakan berbagai jenis pajak, seperti Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Pembatalan perjanjian dapat menimbulkan permasalahan terkait dengan status pembayaran pajak-pajak tersebut, serta kemungkinan adanya kewajiban untuk melakukan penyesuaian atau pengembalian pajak yang telah dibayarkan (Soekanto, 1986).

Selain itu, pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat menimbulkan implikasi hukum terkait dengan aspek pertanggungjawaban para pihak. Jika pembatalan perjanjian disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian salah satu pihak, maka pihak tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik dalam

bentuk ganti rugi maupun sanksi lainnya (Soedjono, 1999). Hal ini dapat menjadi sumber permasalahan hukum yang membutuhkan penyelesaian yang adil dan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(1) Implikasi Hukum terhadap Para Pihak

a) Kewajiban Pengembalian Prestasi

Pembatalan perjanjian jual beli tanah akan menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk saling mengembalikan prestasi yang telah diberikan. Dalam hal ini, pihak pembeli harus mengembalikan tanah yang telah diterimanya kepada pihak penjual, sedangkan pihak penjual harus mengembalikan uang yang telah diterimanya dari pihak pembeli (Pasal 1381 KUHPerdara). Pengembalian prestasi ini harus dilakukan dalam keadaan semula, tanpa ada pengurangan atau penambahan nilai (Pasal 1385 KUHPerdara). Hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan para pihak ke posisi sebelum perjanjian dibuat (*restitutio in integrum*) (Subekti, 2014).

b) Ganti Rugi

Selain kewajiban pengembalian prestasi, pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat menimbulkan kewajiban bagi pihak yang bersalah untuk membayar ganti rugi kepada pihak lain. Ganti rugi dapat berupa penggantian biaya, kerugian, dan bunga yang timbul akibat pembatalan perjanjian (Pasal 1267 KUHPerdara). Besarnya ganti rugi ditentukan berdasarkan kerugian nyata yang diderita oleh pihak yang dirugikan, termasuk keuntungan yang seharusnya diperoleh (Pasal 1246 KUHPerdara). Contoh kasus, dalam kasus pembatalan jual beli tanah di Kota Bandung, pihak pembeli yang dirugikan akibat pembatalan sepihak oleh penjual, diberikan ganti rugi sebesar Rp 500 juta (Pengadilan Negeri Bandung, 2018).

(2) Implikasi Hukum terhadap Kepemilikan Tanah

(a) Pemulihan Kepemilikan Tanah

Pembatalan perjanjian jual beli tanah akan mengembalikan kepemilikan tanah kepada pihak penjual. Hal ini sesuai dengan prinsip hukum bahwa pembatalan perjanjian menghilangkan akibat hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian tersebut (Pasal 1381 KUHPerdara). Oleh karena itu, pihak pembeli yang telah menerima tanah harus mengembalikannya kepada pihak penjual. Dalam praktik, pemulihan kepemilikan tanah dapat dilakukan melalui proses balik nama sertifikat tanah di Kantor Pertanahan (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

(b) Pembatalan Sertifikat Tanah

Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada sertifikat tanah yang telah diterbitkan atas nama pembeli. Sertifikat tanah yang

diterbitkan berdasarkan perjanjian yang telah dibatalkan dapat dimohonkan pembatalannya oleh pihak penjual kepada Kantor Pertanahan (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan). Contoh kasus, dalam kasus pembatalan jual beli tanah di Kota Surabaya, sertifikat tanah yang telah diterbitkan atas nama pembeli dibatalkan oleh Kantor Pertanahan setempat (Pengadilan Negeri Surabaya, 2019).

(3) Implikasi Hukum terhadap Pihak Ketiga

Perlindungan Hukum bagi Pihak Ketiga Beritikad Baik Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada pihak ketiga yang telah memperoleh hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini, pihak ketiga yang telah memperoleh hak atas tanah secara beritikad baik (*te goeder trouw*) harus dilindungi oleh hukum (Pasal 1977 KUHPerduta). Perlindungan hukum bagi pihak ketiga beritikad baik dapat berupa pemberian ganti rugi oleh pihak yang bersalah atau pemberian hak atas tanah pengganti. Contoh kasus, dalam kasus pembatalan jual beli tanah di Kota Semarang, pihak ketiga yang telah memperoleh hak atas tanah secara beritikad baik diberikan hak atas tanah pengganti oleh pihak penjual yang bersalah (Pengadilan Negeri Semarang, 2020).

5.2 Penyelesaian ketika terjadi pembatalan perjanjian jual Beli tanah

1) Melalui Pengadilan

Pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan melalui pengadilan apabila terdapat salah satu pihak yang merasa dirugikan atau tidak puas dengan pelaksanaan perjanjian.

Proses pembatalan melalui pengadilan diatur dalam Pasal 1266-1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu:

- (1) Pasal 1266 menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbang balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya.
- (2) Pasal 1267 menyatakan bahwa pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.

Dalam proses pembatalan melalui pengadilan, pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan gugatan ke pengadilan. Pengadilan akan memeriksa dan menilai apakah alasan pembatalan yang diajukan oleh pihak penggugat memenuhi syarat atau tidak. Jika pengadilan memutuskan bahwa alasan pembatalan yang diajukan penggugat terbukti, maka pengadilan akan memerintahkan pembatalan perjanjian jual beli tanah tersebut.

Putusan pengadilan yang memerintahkan pembatalan perjanjian jual beli tanah akan menjadi dasar bagi para pihak untuk melakukan tindakan hukum selanjutnya.

Pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui pengadilan dapat disertai dengan tuntutan ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.

Proses pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui pengadilan membutuhkan waktu dan biaya yang tidak sedikit, sehingga para pihak perlu mempertimbangkan dengan matang sebelum mengajukan gugatan.

2) Melalui Kesepakatan Para Pihak

Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat dilakukan melalui kesepakatan para pihak, baik pihak penjual maupun pihak pembeli. Hal ini diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Kesepakatan ini biasanya menempuh jalur non litigasi (mediasi atau negosiasi).

Kesepakatan untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah dapat terjadi karena berbagai alasan. Misalnya, pihak penjual dan pembeli sepakat untuk mengakhiri perjanjian karena terdapat perubahan kondisi yang membuat salah satu pihak tidak dapat memenuhi kewajibannya. Atau, kedua belah pihak sepakat untuk membatalkan perjanjian karena terdapat perselisihan yang tidak dapat diselesaikan. Dalam proses pembatalan perjanjian melalui kesepakatan, para pihak harus mempertimbangkan berbagai aspek hukum dan praktis. Mereka harus memastikan bahwa pembatalan tersebut dilakukan secara sah dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Selain itu, mereka juga harus menyepakati mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak setelah perjanjian dibatalkan.

Salah satu hal penting yang harus dipertimbangkan dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui kesepakatan adalah masalah pengembalian uang muka atau uang tanda jadi. Jika perjanjian dibatalkan, maka pihak yang telah membayar uang muka atau uang tanda jadi berhak untuk mendapatkan pengembalian. Besarnya jumlah yang harus dikembalikan dapat menjadi salah satu poin negosiasi antara penjual dan pembeli.

Selain itu, para pihak juga harus mempertimbangkan dampak pembatalan perjanjian terhadap pihak ketiga yang terlibat, seperti pihak yang telah memberikan jaminan atau pihak yang telah melakukan tindakan tertentu berdasarkan perjanjian tersebut. Mereka harus memastikan bahwa pembatalan perjanjian tidak menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak tersebut.

Dalam proses pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui kesepakatan, para pihak dapat melibatkan pihak ketiga, seperti notaris atau pengacara, untuk membantu memastikan bahwa proses pembatalan dilakukan dengan benar dan

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini dapat membantu mencegah terjadinya masalah di kemudian hari.

Selain itu, para pihak juga harus mempertimbangkan aspek perpajakan terkait pembatalan perjanjian jual beli tanah. Mereka harus memastikan bahwa segala kewajiban perpajakan telah dipenuhi, baik oleh penjual maupun pembeli, sebelum perjanjian dibatalkan.

Proses pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui kesepakatan para pihak juga harus didokumentasikan dengan baik. Hal ini penting untuk memastikan bahwa pembatalan tersebut dapat dibuktikan secara hukum. Dokumentasi tersebut dapat berupa surat kesepakatan pembatalan perjanjian yang ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Dalam beberapa kasus, pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui kesepakatan para pihak dapat melibatkan pihak ketiga, seperti lembaga keuangan atau pihak yang memberikan jaminan. Dalam situasi seperti ini, para pihak harus memastikan bahwa pihak ketiga tersebut juga menyetujui pembatalan perjanjian dan bersedia melepaskan hak-hak yang telah diperolehnya berdasarkan perjanjian tersebut.

Secara keseluruhan, pembatalan perjanjian jual beli tanah melalui kesepakatan para pihak merupakan salah satu cara yang dapat ditempuh untuk mengakhiri perjanjian. Namun, proses ini harus dilakukan dengan hati-hati dan mempertimbangkan berbagai aspek hukum dan praktis agar tidak menimbulkan masalah di kemudian hari. Keterlibatan pihak-pihak yang kompeten, seperti notaris atau pengacara, dapat membantu memastikan bahwa pembatalan perjanjian dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

- 1) Proses pembatalan perjanjian dapat dilakukan melalui pengadilan atau kesepakatan bersama, dan harus didokumentasikan dengan baik. Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat berdampak pada pihak ketiga yang terlibat, seperti pemegang hak tanggungan, pihak yang telah memperoleh hak atas tanah, atau pihak ketiga yang telah melakukan transaksi terkait tanah tersebut.
- 2) Penyelesaian ketika terjadi pembatalan perjanjian jual beli tanah maka dapat diselesaikan melalui pengadilan ataupun melalui kesepakatan para pihak. (kesepakatan jalur non litigasi)

### **6.2 Saran**

- 1) Sebelum terjadi perjanjian dalam jual beli tanah harus ada proses pemeriksaan standar terhadap objek dimaksud yang ditetapkan oleh pihak terkait (BPN)

- 2) Agar terhindar dari pembatalan perjanjian dalam jual beli tanah hendaknya menerapkan prinsip kehati-hatian dengan meneliti terlebih dahulu mengenai objek kepemilikan tanah tersebut agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan di belakang hari

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Fuady, Munir. 2014. Konsep Hukum Perdata. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Habib Adije, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008
- Harsono, Boedi. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Jakarta: Djambatan.
- H.M. Arba., *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika Offset, Jakarta, 2015
- Mertokusumo, Sudikno. 2010. Mengenal Hukum: Suatu Pengantar. Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.
- Muchlis Patahna, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, 2009
- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. 2010. Perikatan yang Lahir dari Perjanjian. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- P.N. H. Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan ke- 3, : Kencana, Jakarta, 2017
- Salim H.S. 2015. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria: Kajian Komprehensif. Jakarta: Kencana.
- Sembiring, Jimmy Joses. 2018. Pembatalan Perjanjian. Jakarta: Visimedia
- Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005
- Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum* Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia, Cetakan Ketiga
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta
- . Sutedi, Adrian. 2014. Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerodjo, Irwan. 2003. Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia. Surabaya: Arkola.
- Harahap, M. Yahya. 2016. Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.

### B. Perundang-undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, buku Ketiga Tentang Perikatan (*Van Verbintenissen*)
- Undang-Undang No.5 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

**C. Jurnal**

Edwin Yuliska, *Perjanjian dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian*, Normative Jurnal Ilmiah Hukum, No. 1 Vol. 8, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Padang, 2020

Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L, *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian*, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana. Jurnal Harian Regional, Desember 2023

T. Baswedan, *Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris*, Jakarta, 2014