



DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i3>  
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah

Christ Prihantoro<sup>1</sup>, Budi santosa<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [christprihan6@gmail.com](mailto:christprihan6@gmail.com)

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, [christprihan6@gmail.com](mailto:christprihan6@gmail.com)

Corresponding Author: [christprihan6@gmail.com](mailto:christprihan6@gmail.com)

**Abstract:** *The application of law in land sale and purchase transactions is crucial because based on unlawful acts aims to uphold legal integrity and justice for all parties involved. This study aims to investigate the legal provisions regarding the annulment of land sale and purchase agreements and the legal consequences. The research method employed is normative legal research with a library approach. The findings indicate that the annulment of land sale and purchase agreements can serve as a solution to resolving disputes related to legally defective transactions. The legal consequences that may arise include: 1. Termination of the agreement and the return of payments made by the buyer to the seller. 2. The parties may be subject to penalties as agreed upon mutually.*

**Keywords:** *Legal Consequences; Agreement; Land Sale.*

**Abstrak:** Penerapan hukum dalam transaksi jual beli tanah menjadi krusial karena didasarkan pada perbuatan melawan hukum bertujuan untuk menjaga integritas hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk menyelidiki ketentuan hukum mengenai pembatalan perjanjian jual beli tanah dan akibat hukum dari pembatalan tersebut. Metode penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan kepustakaan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat menjadi solusi dalam menyelesaikan sengketa terkait dengan transaksi yang cacat hukum. Akibat hukum yang dapat terjadi yaitu: 1. Berakhirnya perjanjian dan pengembalian uang yang telah dibayar pembeli kepada penjual setelah dipotong beberapa persen dari harga jual dan dikenakan denda. 2. Para pihak dapat dikenai denda sesuai dengan kesepakatan bersama.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum; Perjanjian; Jual Beli.

### PENDAHULUAN

Indonesia adalah negara yang menempatkan hukum pada tempat yang tinggi dan sangat menjunjung tinggi hukum, hal ini dapat terlihat dari Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (yang selanjutnya disebut UUD NRI 1945) dalam Pasal 1 ayat (3) yang

menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Dengan dinyatakannya Indonesia sebagai negara hukum maka segala kegiatan masyarakat di Indonesia baik dari segi ekonomi, sosial dan budaya diatur melalui norma hukum. Manusia sendiri sebagai makhluk sosial memerlukan aturan hukum yang mengatur tingkah laku manusia agar tercipta keharmonisan sosial. Hal tersebut menyebabkan lahirnya tindakan hukum atau hubungan hukum antara manusia dengan manusia lainnya (Fartini, 2018).

Berdasarkan konteks pembatalan perjanjian jual beli tanah, prinsip negara hukum menjadi sangat penting. Indonesia, sebagai negara hukum, menetapkan standar yang tinggi dalam penerapan hukum dalam berbagai aspek kehidupan. Hal ini tercermin dalam UUD NRI 1945 Pasal 1 ayat (3) yang menyatakan bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Indonesia sebagai negara hukum, segala aktivitas masyarakat diatur oleh norma hukum untuk menciptakan ketertiban dan keadilan. Peran hukum dalam mengatur transaksi jual beli tanah menjadi krusial, karena pembatalan perjanjian yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bertujuan untuk menjaga integritas hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat (Damarwulan et al., 2023). Dengan demikian, implementasi hukum dalam transaksi jual beli tanah bukan hanya sebagai sarana perlindungan, tetapi juga sebagai instrumen untuk memastikan keadilan dan kesejahteraan bersama.

Penerapan hukum dalam transaksi jual beli tanah menjadi krusial karena pembatalan perjanjian yang didasarkan pada perbuatan melawan hukum bertujuan untuk menjaga integritas hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat (Faradhiba & Subekti, 2023). Misalnya, ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam transaksi jual beli, hukum memberikan landasan untuk pembatalan perjanjian tersebut dan mengembalikan pihak-pihak yang terlibat ke posisi sebelum transaksi dilakukan. Hal ini penting untuk memastikan bahwa tidak ada yang dirugikan secara tidak adil dan agar keadilan dapat ditegakkan.

Implementasi hukum dalam transaksi jual beli tanah bukan hanya sebagai sarana perlindungan, tetapi juga sebagai instrumen untuk memastikan keadilan dan kesejahteraan bersama. Dengan adanya hukum yang kuat dan diterapkan dengan konsisten, masyarakat dapat memiliki keyakinan bahwa transaksi mereka dilindungi oleh hukum dan mereka akan diperlakukan secara adil. Ini menciptakan lingkungan bisnis yang stabil dan dapat meningkatkan kepercayaan investor dalam berinvestasi di sektor properti. Jadi, secara keseluruhan, penerapan hukum dalam transaksi jual beli tanah adalah bagian integral dari membangun negara hukum yang berkeadilan dan berkeberlanjutan (Arthadana, 2017).

Perbuatan melawan hukum merupakan tindakan yang bertentangan dengan hukum yang berlaku di Indonesia, baik itu yang diatur dalam peraturan perundang-undangan maupun prinsip hukum yang telah diakui. Perbuatan melawan hukum dapat meliputi berbagai tindakan, seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau penggelapan. Pembatalan perjanjian jual beli tanah menjadi relevan ketika terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan salah satu pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut (Prawira, 2020).

Di Indonesia, terdapat beberapa undang-undang yang mengatur perbuatan melawan hukum dan dapat menjadi dasar pembatalan perjanjian jual beli tanah. Salah satunya adalah Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). UU ini mengatur tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Hak tanggungan ini memberikan jaminan atas pelaksanaan kewajiban utang dengan cara memberikan hak kepada kreditor untuk menagih utangnya dari hasil penjualan tanah yang dijaminkan, jika debitur tidak mampu memenuhi kewajiban utangnya. Pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat dilakukan apabila terdapat pelanggaran terhadap ketentuan UU Hak Tanggungan, misalnya pemalsuan dokumen yang digunakan dalam transaksi. Misalnya, jika pihak penjual melakukan pemalsuan sertifikat tanah yang menjadi dasar transaksi, hal ini dapat menjadi alasan yang sah untuk membatalkan perjanjian jual beli tersebut.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PPA) juga menjadi acuan dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah. UU PPA mengatur tentang pokok-pokok agraria di Indonesia, termasuk tentang kepemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah. Pembatalan perjanjian jual beli tanah juga dapat dilakukan jika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam UU PPA. Misalnya, jika tanah yang dijual sebenarnya merupakan tanah negara yang tidak boleh diperjualbelikan secara individu menurut UU PPA, maka perjanjian jual beli tersebut dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan.

Jika terdapat pelanggaran terhadap ketentuan UU PPA, seperti penjualan tanah yang tidak sah atau dilakukan dengan cara yang melanggar hukum agraria, perjanjian jual beli tanah dapat dibatalkan (Prawira & Purwanto, 2020). Namun, ada sudut pandang lain yang perlu dipertimbangkan terkait dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PPA) dalam konteks pembatalan perjanjian jual beli tanah. Meskipun UU PPA memberikan landasan hukum yang kuat dalam mengatur pokok-pokok agraria di Indonesia, proses pembatalan perjanjian jual beli tanah berdasarkan pelanggaran terhadap UU PPA dapat menjadi rumit dan memakan waktu. Terkadang, pelanggaran terhadap UU PPA sulit untuk dibuktikan secara konkret dalam persidangan, terutama jika pelanggaran tersebut berkaitan dengan aspek kepemilikan, penggunaan, atau pemanfaatan tanah yang bersifat subyektif. Misalnya, dalam menentukan apakah suatu penjualan tanah dilakukan secara sah atau melanggar hukum agraria, diperlukan analisis yang teliti terhadap bukti-bukti kepemilikan dan penggunaan tanah yang seringkali kompleks (Harsoyo, 2015).

Interpretasi yang beragam terhadap ketentuan UU PPA dapat menyebabkan perbedaan pendapat di antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Misalnya, suatu perjanjian jual beli tanah mungkin dianggap sah oleh satu pihak namun dianggap melanggar UU PPA oleh pihak lain karena penafsiran yang berbeda terhadap syarat-syarat legalitas transaksi tanah. Hal ini dapat memperpanjang proses hukum dan menimbulkan ketidakpastian bagi para pihak yang terlibat. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU PPTP) juga memiliki peran dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah. UU ini mengatur tentang pencegahan dan pemberantasan tindak pidana pencucian uang, yang sering kali terkait dengan transaksi tanah yang tidak sah atau dilakukan untuk menyembunyikan uang hasil kejahatan. Dengan demikian, penggunaan UU PPTP sebagai alat untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah yang melanggar hukum agraria dapat memberikan landasan hukum yang lebih jelas dan efektif, mengurangi kemungkinan perbedaan interpretasi, serta mempercepat proses hukum secara keseluruhan (Walujo & Soekorini, 2023).

Berdasarkan konteks transaksi jual beli tanah, pembatalan perjanjian dapat dilakukan apabila terdapat indikasi bahwa transaksi tersebut terlibat dalam tindak pidana pencucian uang (Hibnu Nugroho, Budiyono, 2016). Implementasi undang-undang yang mengatur perbuatan melawan hukum, diharapkan tercipta lingkungan hukum yang sehat dan berkeadilan dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Adanya perlindungan hukum yang kuat akan memberikan kepastian bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, serta mendorong praktik bisnis yang berintegritas dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

UU PPA memberikan landasan hukum yang penting dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah, perlu juga dipertimbangkan mekanisme yang lebih efisien dan jelas dalam menangani pelanggaran terhadap UU PPA agar proses hukum menjadi lebih lancar dan adil bagi semua pihak yang terlibat. Misalnya, penyediaan pedoman atau panduan interpretasi yang lebih rinci terhadap ketentuan UU PPA dapat membantu mengurangi ketidakpastian hukum dan meningkatkan kejelasan prosedur pembatalan perjanjian. Secara teoritis, mekanisme pembatalan perjanjian jual beli tanah dapat dikaji dan dianalisis dalam teori kebatalan hukum. Teori kebatalan hukum terbagi menjadi dua yaitu dapat diabatalkan dan batal demi hukum. Sederhananya makna dapat dibatalkan yakni suatu perkara hukum dapat dimintakan pembatalan kepada Hakim oleh salah satu pihak yang merasa dirugikan, dalam hal ini

pembatalan dilakukan dengan terlebih dahulu melalui permohonan kepada lembaga yang berwenang, sedangkan batal demi hukum ialah apabila tidak terpenuhinya salah satu atau kedua unsur pada syarat objektif yang mengakibatkan perjanjian batal dan dianggap tidak pernah ada.

Secara konseptual *Nietig van rechts wege* (batal demi hukum) diartikan suatu produk hukum tersebut dinyatakan batal demi hukum, sehingga sebagian atau semua perbuatan/peristiwa dianggap tidak ada (dihapuskan) tanpa diperlukan suatu keputusan hakim atau keputusan suatu badan pemerintahan lain yang berkompeten untuk menyatakan batalnya sebagian atau seluruh akibat itu. Artinya suatu jual beli tanah yang sejak awal telah mengandung unsur perbuatan melawan hukum maka dapatlah dikatakan tidak memenuhi syarat sah yuridis sehingga batal demi hukum. Salah satu contoh dibalik pembatalan perjanjian jual beli karena terjadinya perbuatan melawan hukum ada pada Putusan Nomor 13/Pdt/2022/PT KDI, dimana seorang yang bernama Basri (penggugat) menggugat empat orang (tergugat) yang menduduki tanahnya. Meskipun tergugat memiliki bukti Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 206/KT/X/2002 tanggal 14 Oktober 2002.

Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dalam perjanjian ini, baik penjual maupun pembeli memiliki kewajiban yang harus dipenuhi. Salah satu kewajiban utama pembeli adalah membayar harga barang sesuai waktu dan tempat yang telah disepakati sebelumnya dalam perjanjian. Apabila pembeli lalai dalam memenuhi kewajiban tersebut, penjual berhak mengajukan pembatalan perjanjian (Sakinah & Hoesin, 2022). Sebaliknya, pembeli juga dapat menuntut pembatalan jika penjual gagal menyerahkan barang yang telah disepakati. Penjual pun memiliki kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian jual beli. Menurut (Rakhmatullah et al., 2023), setelah pembeli membayar harga barang, penjual wajib:

1. Menyerahkan barang yang diperjualbelikan kepada pembeli.
2. Menanggung dan/atau memberikan jaminan atas barang tersebut.

Ketentuan mengenai penyerahan barang diatur dalam Pasal 1475 KUH Perdata. Penyerahan ini dimaksudkan sebagai proses pemindahan barang yang dijual ke dalam kepemilikan pembeli. Proses penyerahan barang dilakukan berdasarkan jenis barang yang diperjualbelikan, dengan perincian sebagai berikut:

1. Barang bergerak bertubuh, Penyerahan barang bergerak bertubuh dilakukan secara langsung dari penjual kepada pembeli. Namun, dalam kondisi tertentu, penyerahan dapat dilakukan secara simbolis, seperti saat barang yang diserahkan berjumlah sangat banyak. Ada beberapa pengecualian dalam penyerahan barang secara langsung:
  - a. Barang yang diperjualbelikan sudah berada di tangan pembeli sebelum proses penyerahan.
  - b. Barang tetap berada di tangan penjual karena adanya perjanjian lain, seperti barang tersebut langsung dipinjam oleh penjual setelah dijual.
  - c. Barang berada di tangan pihak ketiga dengan persetujuan penjual sebelum penyerahan atau persetujuan pembeli setelah penyerahan.
2. Barang bergerak tidak bertubuh dan piutang atas nama, Penyerahan barang bergerak tidak bertubuh serta piutang atas nama dilakukan melalui akta, baik akta di bawah tangan maupun akta autentik. Agar penyerahan tersebut sah dan mengikat bagi pihak yang berutang, pemberitahuan atau persetujuan tertulis dari pihak yang berutang diperlukan.
3. Barang tidak bergerak atau tanah, Penyerahan barang tidak bergerak, seperti tanah, dilakukan melalui proses pendaftaran tanah atau balik nama sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Wahyudi Arifin et al., 2023).

Penelitian (Siombo, 2022) menyimpulkan bahwa Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP), ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi, yaitu adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, adanya

kesalahan pemberi kuasa, adanya kerugian para pembeli, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan pemberi kuasa dengan kerugian para pembeli. Pemberi kuasa melalui penerima kuasa telah menyepakati APJB bersama dengan para pembeli. Tindakan pemberi kuasa membatalkan APJB secara sepihak melanggar ketentuan dalam Pasal 1338 tersebut yang mengatur bahwa pembatalan suatu perjanjian harus dilakukan dengan kesepakatan para pihak, serta Pasal 1266 KUHP yang mengatakan bahwa pembatalan suatu perjanjian timbal balik harus melalui Pengadilan.

Penelitian (Sihaloho et al., 2020) menyimpulkan bahwa Pembatalan perjanjian secara sepihak dapat digugat dengan gugatan perbuatan melanggar hukum, karena dianggap tidak berdasarkan dengan alasan yang dibenarkan sesuai dengan apa yang telah menjadi kesepakatan bersama dan telah melanggar kewajiban hukum yang juga ada diluar setiap perjanjian, yaitu untuk selalu menerapkan prinsip itikad baik dan bertindak sesuai dengan asas kepatutan dan asas kehati-hatian. Maka hal tersebut dapat digugat dan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum.

Penelitian (Prawira, 2020) menyimpulkan bahwa pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak sebagai suatu perbuatan melawan hukum. Seseorang dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum jika ia menimbulkan kerugian dan melakukan kesalahan, akan tetapi perjanjian/perikatan yang mengikat kedua belah pihak jika di dalamnya diatur ketentuan lebih lanjut terkait bagaimana berakhir dan batal nya perjanjian tersebut, maka dapat dikatakan perjanjian tersebut telah menjadi bukti yang cukup kuat dan dapat dimintakan pertanggung jawaban nya di depan hakim.

Terdapat beberapa *gap* yang perlu diperhatikan dalam penelitian ini. Pertama, kompleksitas proses hukum dalam pembatalan perjanjian jual beli tanah seringkali memakan waktu dan rumit, namun masih kurang dipahami secara rinci. Kedua, ketidakpastian hukum seringkali memengaruhi keputusan para pelaku bisnis tanah, namun dampaknya belum sepenuhnya terdokumentasi. Ketiga, UU PPA memberikan landasan hukum penting namun belum jelas seberapa efektifnya dalam mencegah pelanggaran dalam transaksi jual beli tanah. Dan keempat, perlindungan hukum terhadap pelaku bisnis tanah masih perlu dievaluasi lebih lanjut untuk memastikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Berdasarkan latarbelakang diatas, dapat dirumuskan rumusan masalah penelitian sebagai berikut: 1. Bagaimana regulasi hukum mengenai pembatalan kontrak jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PPA)? 2. Apa akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah tanpa persetujuan bersama?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pembatalan kontrak jual beli tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PPA) serta akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah tanpa persetujuan bersama.

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma dan penelitian ini memerlukan bahan hukum sebagai data utama. Sifat penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian yang bersifat deskriptif *analitis*, dalam pengertian semua bahan hukum yang penulis dapatkan akan digambarkan dan diuraikan kemudian dianalisa. Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen kepustakaan dengan cara melakukan inventarisasi dan identifikasi terhadap sejumlah peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, catatan hukum, hasil-hasil karya ilmiah dan bahan bacaan/literatur yang berasal dari ilmu pengetahuan hukum dalam bentuk buku, artikel, jurnal dan hasil penelitian yang ada kaitannya dengan penelitian yang diangkat.

Teknik analisis data yang akan dilakukan adalah teknik analisis data kualitatif, yaitu lebih menekankan proses analisisnya pada proses penyimpulan secara deduktif serta pada dinamika hubungan antar fenomena yang diamati dan dengan menggunakan logika ilmiah. Cara untuk

menganalisis dalam penelitian ini untuk menghasilkan data termasuk penelitian deskriptif analitis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum yang terkait serta menggambarkan permasalahan yang akan diteliti.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Bagaimana Regulasi Hukum Mengenai Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria**

Masyarakat dalam kehidupan sosialnya senantiasa akan melakukan interaksi satu sama lain dalam berbagai bentuk. Hubungan antara individu-individu yang merupakan subjek hukum maupun antara badan hukum seringkali merupakan suatu hubungan hukum yang tentu dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan hukum. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang muncul untuk mengakomodasikan kepentingan-kepentingan tertentu dari anggota masyarakat (Erlina, 2019).

Hubungan antara seseorang dengan seseorang lain menimbulkan perhubungan hukum, perhubungan hukum mana mempunyai kriteria masing-masing dan itu akan menimbulkan persetujuan-persetujuan dan perjanjian-perjanjian diantara mereka. Perjanjian mana dalam perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris/PPAT agar otentik dan dapat dijadikan bukti bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan untuk itu. Apabila hubungan hukum itu terjadi karena adanya persetujuan antara seseorang dengan seorang lain mengenai tanah atau rumah atau lainnya, selain dikaitkan dengan peraturan jabatan notaris/PPAT bila tanah atau rumah yang menjadi objek dalam perjanjian itu telah mempunyai status yang jelas dan pasti, seperti sertifikat hak milik, hak guna bangunan dan sebagainya, maka perjanjian itu harus dibuat di hadapan pejabat yang ditunjuk ialah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Wahid & Kusuma Dewi, 2019).

Aturan seperti ini telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah dicabut dan disempurnakan lagi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dikaitkan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jadi setiap perjanjian diantara seorang dan seorang yang lainnya atau antara seorang dengan badan hukum atau sebaliknya, telah tersedia perangkat hukum yang mengaturnya agar tidak terjadi penyimpangan dari apa yang telah ditetapkan oleh undang-undang (Abel Agustian, 2020).

Perspektif lain terhadap perjanjian jual beli tanah dalam hubungan hukum masyarakat membuka diskusi yang luas mengenai kompleksitas dan kebutuhan akan peraturan yang jelas dan berlaku konsisten. Jika dilihat dari sudut pandang kontrak sosial, perjanjian merupakan salah satu mekanisme yang penting dalam memfasilitasi interaksi sosial yang harmonis. Dalam konteks ini, perjanjian menjadi sarana untuk mengakomodasi kepentingan-kepentingan individu dan badan hukum, serta menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban. Perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan, atau perjanjian akta notaris/PPAT, yang semuanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda-beda tergantung pada situasi dan persyaratan yang ada.

Namun, di balik kebebasan berkontrak, terdapat kewajiban untuk mematuhi peraturan hukum yang berlaku. Hal ini berarti bahwa setiap perjanjian harus memenuhi standar yang telah ditetapkan oleh undang-undang agar sah dan dapat dijadikan dasar hukum yang kuat. Misalnya, dalam konteks perjanjian jual beli tanah, peraturan yang mengatur tentang pembuatan perjanjian tersebut harus mengacu pada peraturan yang ada,

seperti yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pemerintah yang relevan (Maria Avelina Abon et al., 2022).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi krusial dalam menjaga keabsahan perjanjian jual beli tanah. PPAT bertindak sebagai pejabat yang ditunjuk untuk mengawasi pembuatan perjanjian jual beli tanah agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pertama-tama, PPAT melakukan verifikasi mendalam terhadap status tanah atau rumah yang menjadi objek perjanjian. Ini mencakup memeriksa dokumen-dokumen seperti sertifikat tanah, surat-surat asli, dan riwayat kepemilikan tanah (Siombo & Davinia, 2022). Verifikasi ini penting untuk memastikan bahwa objek yang diperjanjikan adalah tanah atau rumah yang sah dan bebas dari masalah hukum seperti sengketa kepemilikan atau hipotek. PPAT juga bertanggung jawab memastikan bahwa perjanjian jual beli tersebut dibuat dengan benar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Ini meliputi memastikan bahwa perjanjian tersebut memuat semua informasi yang diperlukan secara lengkap dan akurat, seperti identitas penjual dan pembeli, deskripsi objek tanah atau rumah yang dijual, harga jual, serta ketentuan-ketentuan lain yang telah disepakati. Dengan melakukan proses ini secara teliti, PPAT dapat meminimalkan risiko terjadinya kesalahan atau pelanggaran hukum dalam perjanjian jual beli tanah. Oleh karena itu, PPAT memegang peran yang sangat penting dalam mencegah terjadinya penyimpangan dari aturan yang telah ditetapkan oleh undang-undang, sehingga menjaga keabsahan dan keamanan transaksi jual beli tanah bagi semua pihak yang terlibat (Mastur & Soleh, 2022).

Undang-undang dan peraturan yang mengatur perjanjian jual beli tanah memberikan kerangka kerja yang jelas dan pasti bagi masyarakat dalam menjalankan transaksi tersebut. Dengan adanya kerangka kerja ini, diharapkan dapat tercipta lingkungan hukum yang sehat dan terjamin bagi semua pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah. Lebih jauh, aturan hukum ini tidak hanya memastikan kepastian hukum, tetapi juga melindungi kepentingan para pihak, baik individu maupun badan hukum, dalam transaksi jual beli tanah. Ini berarti bahwa setiap langkah dari proses transaksi, termasuk persyaratan dokumen, pembayaran, pemenuhan kewajiban, hingga penyelesaian sengketa, diatur dengan rinci untuk memastikan kesepakatan yang adil dan transparan. Ketentuan tentang hak kepemilikan, pembayaran pajak, hak dan kewajiban penjual dan pembeli, serta prosedur pemindahtanganan hak kepemilikan tanah diatur dengan detail. Dengan demikian, masyarakat dapat mengandalkan kerangka kerja hukum ini untuk memperpanjang transaksi tanah mereka tanpa kebingungan atau ketidakpastian hukum, sementara hak dan kewajiban mereka dilindungi secara efektif (Ulfa, 2022).

Pembatalan perjanjian terbagi dua yakni pembatalan perjanjian oleh hakim di Pengadilan Negeri dan pembatalan perjanjian secara sepihak. Hakim akan membatalkan suatu perjanjian manakala terdapat perbuatan melawan hukum maupun pelanggaran keperdataan lainnya. Sedangkan pembatalan secara sepihak biasanya dilakukan atas dasar inisiatif para pihak. Syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi, maka orang yang merasa dirugikan dapat memintakan pembatalan perjanjian tersebut kepada Hakim. Peran Hakim dalam memeriksa dan/atau mengadili suatu perkara, dalam prakteknya di beberapa kasus, tidak selalu menjadi problem solving terhadap masalah yang dihadapi. Meskipun undang-undang yang telah ada di Indonesia telah dianggap lengkap dan mewakili untuk mencapai keadilan di masyarakat, tetapi tetap tidaklah sempurna, sebab seiring perkembangan zaman, akan muncul beberapa permasalahan yang tidak pernah diduga akan diajukan kepada Hakim.

Oleh karena itu, Hakim yang dianggap tahu akan hukumnya, harus dapat menemukan dan menciptakan hukum tersebut (*Rechtsvinding*), untuk melengkapi kekosongan hukum dalam menyelesaikan peristiwa konkrit yang dihadapkan kepadanya,

untuk dijadikan dasar dalam menyelesaikan suatu permasalahan di Pengadilan (Jeanette & Busro, 2023).

## 2. Apa akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah tanpa persetujuan bersama

Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting oleh karena sebagian besar daripada kehidupan manusia adalah sangat tergantung pada tanah. Untuk itu Negara berkewajiban untuk mengatur keberadaannya. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), sebagai turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945 mengandung asas (prinsip) bahwa semua hak atas tanah dikuasai oleh Negara dan asas bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum. Berdasarkan Pasal 2 UUPA, Negara menjadi pengganti semua pihak yang mengakui sebagai penguasa tanah yang sah, pemerintah dalam hal ini bertindak sebagai pihak yang melaksanakan dan menerapkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 2 UUPA (Ramadhani & Ida Safitri, 2019).

Pemerintah menjadi pihak yang wajib mengatasi sengketa hak penguasaan tanah yang muncul ke permukaan. Penguasaan Negara atas tanah dibedakan kepada dua penguasaan yaitu penguasaan langsung dan penguasaan tidak langsung. Menurut Sunarjati Hartono, tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan kemudian disebut secara singkat sebagai tanah Negara (Arnowo, 2021). Adapun hak menguasai Negara tidak langsung adalah hak menguasai Negara terhadap tanah yang telah dihaki perseorangan atau disebut dengan tanah Negara tidak bebas.

Negara tidak hanya eksekutif tetapi juga yudikatif, artinya perlindungan keperdataan atas sangat penting dilakukan kekuasaan kehakiman. Hal ini menunjukkan perlu tindakan hukum dari lembaga yudikatif untuk memastikan bahwa hak seseorang tidak dilanggar dibidang keperdataan khususnya mengenai perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan perbuatan melawan hukum. Sebagaimana telah dilakukan oleh majelis hakim pada pembatalan perjanjian jual beli tanah karena terjadinya perbuatan melawan hukum pada Putusan Nomor 13/Pdt/2022/PT KDI, dimana seorang yang bernama Basri (penggugat) menggugat empat orang (tergugat) yang menduduki tanahnya. Meskipun tergugat memiliki bukti Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 206/KT/X/2002 tanggal 14 Oktober 2002.

Bermula dari tindakan Lahumudin yang membuat kwitansi palsu tahun 2002 seolah-olah telah terjadi jual beli antara Lahumudin dan Fajar, padahal Fajar telah meninggal sejak tahun 1999. Hal ini membuat Basri mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Unaaha dengan uraian sebagai berikut (Putusan Nomor 25/Pdt/2021/PN Unh): Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 0040 tahun 1996 atas nama Basri (Penggugat), yang dahulu tanah tersebut terletak di Desa Parauna Kecamatan Unaaha Kabupaten Provinsi Sulawesi Tenggara dan karena adanya pemekaran desa menjadi kelurahan maka lokasi tanah saat ini terletak di Kelurahan Tobeu Kecamatan Unaaha Kabupaten Konawe Provinsi Sulawesi Tenggara; Bahwa tanah (objek sengketa) tersebut awalnya dikuasai oleh saudara Fadjar dan selanjutnya diperoleh Penggugat melalui Akta Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 74/KU/1996 tertanggal 20 Juni 1996 yang dibuat/ditandatangani oleh Kepala Kantor Kecamatan Unaaha Drs. Muhammad Anshari Sadaoda yang juga bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah; Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah dari saudara Fadjar, Penggugat melakukan dengan kehati-hatian serta meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara Penggugat dan saudara Fadjar, selama dalam penguasaan Penggugat tanah (objek sengketa) sama sekali tidak pernah ada pihak yang keberatan baik dari masyarakat ataupun pemerintah setempat; Bahwa sejak Penggugat membeli tanah (objek sengketa) dari saudara fadjar Penggugat menyuruh seseorang untuk megolah tanah miliknya dengan ditanami padi sawah; Bahwa pada tahun 2006 Penggugat



datang ke Unaaha untuk melihat kondisi tanahnya, tiba-tiba Penggugat kaget tanah tersebut sudah berdiri pondasi bangunan tanpa seizing dan sepengetahuan Penggugat, pada saat itu Penggugat bertemu dengan Hj. Marlina K, S.sos ibu Tergugat I dan Tergugat II, sehingga Penggugat mempertanyakan mengapa membangun pondasi diatas tanah tersebut; Bahwa Penggugat telah memperingatkan Hj. Marlina K, S.Sos. Ibu Tergugat I dan Tergugat II agar tidak menguasai dan melakukan aktifitas diatas tanah (objek sengketa), karena tanah tersebut adalah milik Penggugat akan tetapi tidak dihiraukan oleh Hj, Marlina, K. S.Sos. Ibu Tergugat I dan Tergugat II; Bahwa kemudian Hj. Marlina K, S.Sos ibu Tergugat I dan Tergugat II datang menemui Penggugat untuk mempertanyakan berapa biaya ganti kerugian atas tanah milik Penggugat dengan luas 2.082 M2 (Dua ribu delapan puluh dua meter persegi), lalu Penggugat menyampaikan sebesar Rp. 250. 000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), akan tetapi ganti kerugian tersebut tidak pernah diterima Penggugat sampai sekarang.

Fakta hukum diatas dikesampingkan oleh hakim perkara pada Putusan Nomor 25/Pdt/2021/PN Unh. Selanjutnya Penggugat dalam hal ini Basri merasa keberatan dalam hal ini mengajukan upaya hukum banding dalam upaya banding. Majelis hakim banding berpendapat bahwa (Putusan Nomor 13/Pdt/2022/PT KDI): Menimbang bahwa berdasarkan Bukti P-1 yaitu Akta Jual Beli tertanggal 20 Juni 1996 yang dibuat dihadapan PPAT camat Kecamatan Unaaha dikuatkan pulan badan yang berwenang yaitu Badan Pertanahan Kabuoaten Konawe, dimana kedua alat bukti tersebut tidak mempunyai cacat hukum didalam proses pembuatan dan penerbitannya, dikuatkan pula oleh keterangan kedua saksi Penggugat dipersidangan, Penggugat telah berhasil membuktikan dalil positifnya; Menimbang bahwa posita Penggugat yang menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat adlaah perbuatan melawan hukum, Majelis hakim tingkat banding berpendapat bahwa posita telah terbukti, hal ini dapat diketahui dari adanya pengakuan sendiri dari Tergugat I Asma Wati didalam jawabannya angka 7 yang mengakui dan menyatakan: Faktanya adalah Tergugat I mendirikan fondasi bangunan pada tahun 2013 dan sampai bangunan telah tamping Tergugat I dan Ibu Tergugat I tidak pernah bertemu Penggugat”.

Terhadap fakta persidangan Basri juga menggugat Haryanti yang merupakan istri Fajar, karena membenarkan bahwa penjualan tanah dilakukan atas dasar inisiatifnya selaku pemilik tanah. Sehingga menurutnya Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 206/KT/X/2002 tanggal 14 Oktober 2002 adalah benar, oleh karena dirinya tidak pernah mengetahui suaminya menjual tanah dan tanah tersebut masih dalam status harta bersama dirinya dan suaminya. Tetapi selanjutnya majelis hakim banding dalam amar putusannya menyatakan bahwa:

#### Mengadili

- Menerima permohonan banding dari pembanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Unaaha tanggal 30 Desember 2021, Nomor 25/Pdt.G/2021/PN Unh yang dimohonkan banding;

#### Mengadili Sendiri

##### Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi para Tergugat;

##### Dalam Provisi

- Menolak gugatan Penggugat

##### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah (objek sengketa) berdasarkan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Saudara Fadjar tanggal 20 Juni 1996, sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor: 74/KU/1996 tertanggal 20 Juni 1996 yang dibuat/ditandatangani oleh

- Kepala Kantor Kecamatan Unaaha Drs. Muhammad Anshari Sadaoda juga bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 00040 tahun 1996 atas nama Basri (Penggugat) yang terletak di Desa Parauna Kecamatan Unaaha Kelurahan Tobeu Kabupaten Konawe Provinsi Sulawesi Tenggara;
  4. Menyatakan tindakan Tergugat III, Tergugat IV yang menguasai tanah (objek sengketa) dan selanjutnya mengalihkan objek sengketa *a quo* kepada Hj. Marlina K., Sos. Ibu Tergugat I dan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum, selanjutnya tindakan Tergugat I yang sekarang menguasai atau menempati tanah (objek sengketa) dan mendirikan bangunan permanen berupa rumah adalah perbuatan melawan hukum;
  5. Menghukum Tergugat I untuk mengosongkan lalu menyerahkan tanah (objek sengketa) kepada Penggugat tanpa syarat serta dalam keadaan bik tanpa beban tanggungan apapun di atasnya, untuk kepentingan tersebut dapat meminta bantuan kepada Pengadilan Negeri Unaaha.

Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli yakni Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 206/KT/X/2002 tanggal 14 Oktober 2002 yang dibatalkan majelis hakim dalam Putusan Nomor 13/Pdt/2022/PT KDI, berdampak pada seluruh aktivitas jual beli tanah dalam Surat Keterangan Jual Beli Nomor: 206/KT/X/2002 tanggal 14 Oktober 2002 tidak diakui dan dinyatakan batal demi hukum, sehingga tidak lagi memiliki kekuatan hukum mengikat. Dalam arti kehilangan daya mengikat hukum secara perdata.

Terlihat dalam uraian putusan diatas menunjukkan bahwa Persoalan tentang tanah dalam kehidupan manusia memegang peranan yang sangat penting, karena sebagian besar kehidupan manusia sangat bergantung pada tanah. Sebagai respons terhadap ketergantungan ini, negara memiliki kewajiban untuk mengatur pengelolaan tanah. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang merupakan turunan dari Pasal 33 ayat 3 UUD 1945, mengandung prinsip bahwa semua hak atas tanah dimiliki oleh Negara dan bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut untuk kepentingan umum (Rakhmatullah et al., 2023). Pasal 2 UUPA menetapkan bahwa Negara menjadi pengganti semua pihak yang mengaku sebagai pemilik sah tanah, dan pemerintah bertindak sebagai pelaksana dan penegak ketentuan Pasal 2 UUPA. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk menyelesaikan sengketa atas kepemilikan tanah yang mungkin timbul.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang terhadap tanah adalah bukti bahwa Negara dalam hal ini instrument kekuasaan negara, mulai dari eksekutif maupun yudikatif harus lebih berperan aktif dalam memproteksi hak keperdataan seseorang. Mengingat eksistensi perlindungan hukum adalah hal yang sangat esensial. Negara selain sebagai regulator juga harus berperan dalam melakukan pengawasan hak tanah seseorang maupun badan hukum. Penguasaan tanah oleh Negara dapat dibagi menjadi dua bentuk, yakni penguasaan langsung dan tidak langsung.

Penguasaan langsung oleh Negara merujuk pada tanah yang secara langsung dimiliki dan dikuasai oleh Negara. Ini berarti tanah tersebut menjadi aset milik Negara yang diatur, dikelola, dan dimanfaatkan langsung oleh lembaga pemerintah. Contohnya adalah tanah-tanah untuk kepentingan umum seperti jalan raya, taman kota, atau bangunan pemerintah. Di sisi lain, penguasaan tidak langsung oleh Negara, yang sering disebut sebagai tanah Negara tidak bebas, mengacu pada tanah yang dimiliki oleh individu atau badan hukum, namun tetap berada di bawah pengawasan dan kendali Negara. Tanah-tanah ini dikuasai melalui hak-hak tertentu yang diberikan oleh Negara, seperti hak sewa atau hak guna usaha. Dalam hal ini, pemilik tanah tetap memegang hak kepemilikan, tetapi

penggunaannya terbatas oleh peraturan yang ditetapkan oleh pemerintah. Hal ini sering terjadi dalam kasus tanah yang dimanfaatkan untuk kegiatan ekonomi atau pengembangan properti. Jadi, penguasaan tanah oleh Negara tidak hanya mencakup kepemilikan langsung, tetapi juga mengatur tanah yang dimiliki secara tidak langsung oleh individu atau badan hukum (Mastur & Soleh, 2022).

Sekalipun konflik atau sengketa antara perorangan namun persoalan perbuatan melawan hukum misalnya yang melanggar hak keperdataan sejatinya telah merusak sistem tatanah hukum tanah. Oleh karena jika terus-menerus dilakukan, maka pembiaran tentu akan dengan mudahnya terjadi. Akibatnya muncul potensi tidak stabilnya perlindungan hukum terhadap kepemilikan tanah. Persoalan ini memiliki implikasi yang luas dan seringkali kompleks dalam praktiknya. Salah satu sudut pandang lain yang perlu diperhatikan adalah dampak sosial ekonomi dari pengelolaan tanah oleh Negara. Meskipun prinsip penguasaan tanah oleh negara bertujuan untuk kepentingan umum, namun implementasinya sering kali menimbulkan dampak yang kompleks, terutama terhadap masyarakat yang menggantungkan hidup mereka pada tanah tersebut. Selain itu, perlu juga mempertimbangkan bagaimana peraturan-peraturan ini memengaruhi hak-hak individu atas tanah dan bagaimana mereka berkontribusi terhadap pembangunan ekonomi dan sosial. Kehadiran prinsip bahwa tanah merupakan hak Negara, dalam konteks hak-hak individu, menghadirkan berbagai tantangan. Misalnya, bagaimana menyeimbangkan hak-hak individu atas tanah dengan kepentingan umum, serta bagaimana mengatur transisi dari kepemilikan individu menjadi kepemilikan Negara tanpa mengorbankan hak-hak individu.

Dalam konteks ekonomi, dampak dari pengelolaan tanah oleh Negara juga patut dipertimbangkan. Hal ini termasuk bagaimana kebijakan-kebijakan pengelolaan tanah mempengaruhi investasi, pertumbuhan ekonomi, dan distribusi kekayaan. Sementara itu, dalam konteks sosial, perlu dipertimbangkan bagaimana kebijakan-kebijakan ini memengaruhi struktur sosial dan kesetaraan dalam masyarakat. Eksistensi tanah dan masyarakat adalah berkaitan juga dengan hak ekonomi, yang menyangkut tentang jual beli dan sewa-menyewa. Bayangkan jika muncul ketidakpercayaan terhadap negara yang tidak mampu melindungi hak kepemilikan tanah seseorang, maka tentunya tidak akan lagi ada orang yang mendaftarkan tanah di Badan Pertanahan Nasional. Padahal perlindungan hak atas tanah menyangkut sejauh mana kenyamanan bisnis yang menyangkut tanah dilakukan pengawasannya oleh negara.

Pemerintah juga dihadapkan pada tugas yang kompleks dalam menegakkan hukum terkait dengan kepemilikan dan pengelolaan tanah. Hal ini melibatkan penegakan hukum terhadap pelanggaran terhadap prinsip-prinsip UUPA, termasuk pembatalan hak atas tanah dan penyelesaian sengketa tanah (Faradhiba & Subekti, 2023). Terdapat beberapa aspek-aspek teknis yang perlu diperhatikan, seperti bagaimana pemerintah mengelola dan mengawasi penggunaan tanah, serta bagaimana pengelolaan tanah berdampak pada lingkungan dan keberlanjutan ekologis. Ini juga mencakup bagaimana pemerintah melaksanakan redistribusi tanah untuk memastikan pemanfaatan tanah yang adil dan berkelanjutan.

Terjadinya perbuatan melawan hukum secara terus-menerus harus dilakukan tindakan pencegahan sejak dini. Peran kekuasaan dalam hal ini, negara sangat penting untuk memastikan semua aktivitas soal menyangkut agrarian tidak terjadi perbuatan melawan hukum dimana-mana, karena hanya dengan itu maka wibawa hukum dapat dipandang. Kehilangan kepercayaan dimuka hukum terhadap masyarakat maka akan memunculkan suatu anomali disektor agrarian. Hanya dengan menciptakan tatanan hukum yang baiklah yang akan menjadikan kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan hukum mampu dirasakan masyarakat.

Kesimpulannya, persoalan tentang tanah dalam konteks hukum memiliki banyak sudut pandang yang kompleks dan beragam. Dari perspektif sosial, ekonomi, dan hukum, implementasi prinsip-prinsip UUPA dan penguasaan tanah oleh Negara memiliki dampak yang signifikan pada masyarakat dan ekonomi. Oleh karena itu, diperlukan pemahaman mendalam dan pendekatan yang hati-hati dalam mengatur dan menerapkan hukum terkait dengan kepemilikan dan pengelolaan tanah.

## KESIMPULAN

Dalam pengaturannya harus sesuai regulasi dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, dalam hal ini ada beberapa hal yang perlu diperhatikan yaitu. *Pertama*, Pentingnya hukum dalam melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perjanjian jual beli tanah. Perbuatan melawan hukum seperti pemalsuan dokumen, penipuan, atau penggelapan, dapat merugikan salah satu pihak dalam transaksi tersebut. *Kedua*, Perbuatan melawan hukum sebagai dasar pembatalan perjanjian jual beli tanah juga menekankan pentingnya keadilan dalam hukum. Hukuman terhadap pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum memastikan bahwa setiap individu atau entitas dalam masyarakat tunduk pada aturan yang sama. Ini menciptakan lingkungan yang adil bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Akibat hukum pembatalan perjanjian jual beli tanah secara sepihak yaitu berakhirnya perjanjian dan pengembalian uang yang telah dibayar pembeli kepada penjual setelah dipotong beberapa persen dari harga jual dan dikenakan denda. Para pihak dapat dikenai denda sesuai dengan kesepakatan bersama, yang harus dibayarkan untuk setiap hari keterlambatan. Jika mengacu pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, pihak yang menjadi korban perbuatan melawan hukum memiliki dasar hukum untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah. Pembatalan perjanjian jual beli tanah berdasarkan perbuatan melawan hukum juga menekankan pentingnya kepastian hukum dalam transaksi properti.

Oleh karena itu, saran penelitian ini diperlukan pemahaman mendalam dan pendekatan yang hati-hati dalam mengatur dan menerapkan hukum terkait dengan kepemilikan dan pengelolaan tanah. Terjadinya perbuatan melawan hukum secara terus-menerus harus dilakukan tindakan pencegahan sejak dini. Peran kekuasaan dalam hal ini, negara sangat penting untuk memastikan semua aktivitas soal menyangkut agrarian tidak terjadi perbuatan melawan hukum dimana-mana, karena hanya dengan itu maka wibawa hukum dapat dipandang. Kehilangan kepercayaan dimuka hukum terhadap masyarakat maka akan memunculkan suatu anomali disektor agrarian. Hanya dengan menciptakan tatanan hukum yang baiklah yang akan menjadikan kepastian hukum, kemanfaatan hukum dan keadilan hukum mampu dirasakan masyarakat. Keberadaan hukum yang jelas dan efektif dalam menangani pelanggaran dalam transaksi tanah memastikan bahwa para pelaku bisnis tanah dapat beroperasi dalam lingkungan yang teratur dan adil.

## REFERENSI

- Abel Agustian. (2020). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi. *Recital Review*, Vol. 2(2). <https://doi.org/10.22437/rr.v2i2.9125>
- Arnowo, H. (2021). Pengelolaan Aset Bank Tanah untuk Mewujudkan Ekonomi Berkeadilan. *Jurnal Pertanahan*, 11(1), 89–102. <https://doi.org/10.53686/jp.v11i1.22>
- Arthadana, M. G. (2017). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris. *Kerta Dyatmika*, Vol. 14(1). <https://doi.org/https://doi.org/10.23887/jkh.v6i2.28094>

- Damarwulan, Purba, I., Sembiring, H., & Sutiarnoto, R. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Tanah atas Gugatan Pembatalan Sertifikat (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2292K/Pdt/2020). *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan*, Vol. 4, No.
- Erlina, E. (2019). Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah. *El-Iqthisadi : Jurnal Hukum Ekonomi Syariah Fakultas Syariah Dan Hukum*, Vol. 1(1). <https://doi.org/10.24252/el-iqthisadi.v1i1.9911>
- Faradhiba, T., & Subekti, S. (2023). Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Atas Tanah Antara Para Pemegang Hak. *Syura: Journal of Law*, Vol. 1(2), 103–123. <https://doi.org/10.58223/syura.v1i2.87>
- Fartini, A. (2018). Hukum dan Fungsi Negara Menurut Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. *Al-Ahkam*, Vol. 14(1). <https://doi.org/10.37035/ajh.v14i1.1427>
- Harsoyo, S. (2015). Tinjauan Yuridis Pengajuan Pembatalan Perjanjian Jual Beli Saham Perusahaan Secara Sepihak. *Arena Hukum*, Vol. 8(1). <https://doi.org/10.21776/ub.arenahukum.2015.00801.8>
- Hibnu Nugroho, Budiyo, P. (2016). Penyidikan Tindak Pidanan Pencucian Uang Dalam Upaya Penarikan Asset. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, Vol. 16(1). <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.30641/dejure.2016.V16.1-14>
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer)
- Maria Avelina Abon, Komang Febrinayanti Dantes, & Ni Ketut Sari Adnyani. (2022). Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Waris Berdasarkan Pasal 20 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Komunitas Yustisia*, Vol. 5(3). <https://doi.org/10.23887/jatayu.v5i3.51871>
- Mastur, M., & Soleh, M. (2022). Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Melalui Pendaftaran Sistematis Lengkap di Kantor Pertanahan Kota Semarang. *QISTIE*, Vol. 15(1). <https://doi.org/10.31942/jqi.v15i1.6491>
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- Prawira, M. R., & Purwanto, I. W. N. (2020). Pembatalan Perjanjian Jual Beli Secara Sepihak Oleh Konsumen di Pt. Restu Property. *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum*, Vol. 8(12). <https://doi.org/10.24843/ks.2020.v08.i12.p05>
- Rakhmatullah, B. R., Hamzani, A. I., Idayanti, S., Indriasari, E., & Fuad, Z. M. (2023). Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Musyawarah Ganti Rugi Pengadaan Tanah. *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-i*, Vol. 10(3). <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.32114>
- Ramadhani, W., & Ida Safitri. (2019). Implikasi Pemberdayaan Lembaga Adat Sebagai Alternatif Dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Aceh. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, Vol. 14(2). <https://doi.org/10.33059/jhsk.v14i2.1545>
- Sakinah, A. S., & Hoesin, S. H. (2022). Implementasi Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Pelaksanaan Transaksi Jual Beli Tanah (Studi Kasus Sengketa Tanah di Wilayah Jakarta Barat). *PALAR / PAKUAN LAW REVIEW*, 8(1). <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.5628>
- Sihaloho, N., Mustamam, & Mukidi. (2020). Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Kerjasama Secara Sepihak Sebagai Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padangsidimpuan No. 24/Pdt.G/PN. *Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi Dan Informasi Hukum Dan Masyarakat*, Vol. 17(3). <https://doi.org/https://doi.org/10.30743/jhk.v17i3.3896>
- Siombo, M. R., & Davinia, N. (2022). Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Karena Pembatalan Perjanjian Dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor

- 639/PDT/2016/PT.DKI). *Jurnal Paradigma Hukum Pembangunan*, Vol. 7(1).  
<https://doi.org/10.25170/paradigma.v7i1.3206>
- Ulfa, M. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Terjadinya Sertipikat Ganda. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, Vol. 3(3).  
<https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i3.13281>
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945  
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang (UU PPTP)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PPA)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan)
- Wahid, A., & Kusuma Dewi, E. (2019). Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Terhadap Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Juncto Pasal 1868 KUHPerdara. *Jurnal Kajian Hukum Islam*, Vol. 4(2).  
<https://doi.org/10.24235/mahkamah.v4i2.5372>
- Wahyudi Arifin, B., Sailallah, S., & Nur Widyanti, A. (2023). Kewenangan Bertindak Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibeli Dari Harta Bersama Dalam Perkawinan Yang Masih Terikat Harta Bawaan di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(9). <https://doi.org/10.58344/jmi.v2i9.557>
- Walujo, C. R., & Soekorini, N. (2023). Tanggung Jawab Pidana Terhadap Pengalihan Hak atas Tanah yang Dilakukan dengan Cara Melawan Hukum. *Civilia: Jurnal Kajian Hukum Dan Pendidikan Kewarganegaraan*, Vol. 2(4).  
<https://doi.org/https://doi.org/10.572349/civilia.v2i4.902>