

ABSTRAK

Kebutuhan masyarakat akan tanah mendorong meningkatnya kegiatan jual beli tanah sebagai salah satu bentuk proses peralihan hak atas tanah. Dimana jual beli atas obyek tanah biasanya didahului dengan perjanjian pengikatan jual beli yang dikarenakan kurang lengkapnya data-data untuk peralihan atau harga yang disepakati belum dibayar lunas. Perjanjian perikatan jual beli bersifat bebas dimana berisi janji-janji dari para pihak. Namun, dapat terjadi bahwa tanah obyek PPJB tersebut belakangan diketahui sedang dalam sengketa sebagaimana kasus yang diangkat dalam penelitian ini.

Tohom Edison berniat menjual sebidang tanah yang dimilikinya kepada Yusik Arianto dengan harga Rp 950,000,000,-. Keduanya sepakat membuat akta perjanjian pengikatan jual beli karena ada beberapa berkas yang kurang dan harga belum dibayar lunas. Ketika akan melunasi sisa pembayaran, ternyata obyek tersebut sedang dalam sengketa dan telah dilaporkan ke Kepolisian Nganjuk. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah dapat dilakukan upaya pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek tanah dalam sengketa. Hal ini diteliti secara normatif berdasarkan aturan norma hukum positif yang mengatur mengenai jual beli tanah yaitu, BW, UUPA, dan PP Pendaftaran Tanah. Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan masalah yang digunakan adalah *statute approach* dan *conceptual approach*.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB yang sedang dalam sengketa dapat dibatalkan. Peralihan hak atas tanah harus benar-benar dilandaskan itikad baik dari para pihak sehingga tidak menimbulkan sengketa dikemudian hari yang dapat merugikan salah satu pihak. Pihak pembeli juga diharapkan lebih waspada dalam melakukan jual beli, dimana lebih baik mengecek terlebih dahulu surat-surat, kepemilikan, lokasi, dan hal-hal penting lainnya yang berkaitan.

Kata Kunci: Jual Beli, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi, Pembatalan Perjanjian.