**Jurnal Mahasiswa**
**Vol.7, No.2 Juni 2025**
**e-ISSN: 2962-2891; p-ISSN: 2962-2883, Hal 21-31**
DOI 10.51903/jurnalmahasiswa.v7i2.1069

# Analisis Yuridis Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dan Upaya Penyelesaiannya Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa

**Nehaya Kamalia[1], Mutiya Nurita[2], Nanda Dwi Ramadan[3]**

[1]Universitas Islam Negeri Madura, Indonesia
[2]Universitas Islam Negeri Madura, Indonesia
[3]Universitas Islam Negeri Madura, Indonesia

Alamat: Jl.Raya Panglegur No.Km.4,Barat,Ceguk,Kec.Tlanakan.Kabupaten Pamekasan
*Korespondensi penulis: nehayakamalia@gmail.com*

***Abstract***. *Land sale and purchase agreement is one form of engagement that has high legal and economic value in society. This agreement is not only morally binding, but also legally as stipulated in the Civil Code (KUHPerdata), especially Article 1457 and Article 1320. However, in practice, there are often cases of unilateral cancellation by sellers that contradict the principle of pacta sunt servanda, causing losses to buyers and creating legal uncertainty. Such actions can be qualified as default and potentially lead to disputes between the parties. This research aims to analyze the juridical aspects of unilateral cancellation by the seller in an oral land sale and purchase agreement and evaluate the effectiveness of the Alternative Dispute Resolution (ADR) mechanism as a fast, efficient, and fair solution. The method used in this research is a juridical socilogical approach with literature study as the basis of analysis. The study results show that unilateral cancellation by the seller without valid reasons violates the provisions of the agreement law and can be resolved through APS such as consultation and expert judgment. Settlement through APS is considered more effective in maintaining the relationship of the parties and avoiding a long and costly litigation process.*

***Keywords***: *Land Sale and Purchase Agreement, Unilateral Cancellation, Default, Alternative Dispute Resolution.*

**Abstrak**. Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki nilai hukum dan ekonomi tinggi dalam masyarakat. Perjanjian ini tidak hanya mengikat secara moral, tetapi juga secara hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1457 dan Pasal 1320. Namun, dalam praktiknya sering ditemukan kasus pembatalan sepihak oleh penjual yang bertentangan dengan asas *pacta sunt servanda*, sehingga menimbulkan kerugian bagi pembeli dan menciptakan ketidakpastian hukum. Tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi dan berpotensi menimbulkan sengketa antara para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis dari tindakan pembatalan sepihak oleh penjual dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan serta mengevaluasi efektivitas mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) sebagai solusi penyelesaian yang cepat, efisien, dan adil. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosilogis dengan studi kepustakaan sebagai dasar analisis. Hasil kajian menunjukkan bahwa pembatalan sepihak oleh penjual tanpa alasan yang sah melanggar ketentuan hukum perjanjian dan dapat diselesaikan melalui APS seperti konultasi dan penilaian ahli. Penyelesaian melalui APS dinilai lebih efektif dalam menjaga hubungan para pihak serta menghindari proses litigasi yang panjang dan memakan biaya besar.

**Kata kunci**: Perjanjian Jual Beli Tanah, Pembatalan Sepihak, Wanprestasi, Alternatif Penyelesaian Sengketa.

*Received: 18 May 2025; Accepted: 24 May 2025; Online Available: 04 June 2025; Published: 03 June 2025;*
*Corresponding author, fatimatuszehroh055@gmail.com

## PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang umum terjadi di masyarakat dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi. Dalam praktiknya, jual beli tanah tidak hanya mengikat secara moral, tetapi juga secara hukum sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), khususnya Pasal 1457 yang menyebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan (Pasal 1457, KUH Perdata). Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jual beli merupakan proses timbal balik antara penjual dan pembeli, dalam hal ini penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang tertentu dan pembeli berjanji untuk menyerahkan uang sebagai imbalan dari barang tersebut.

Di Indonesia, keberadaan dan pelaksanaan perjanjian jual beli secara mutlak harus berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan pokok mengenai perjanjian, termasuk perjanjian jual beli, diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya pada Buku III tentang Perikatan. Pasal 1320 KUH Perdata menetapkan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu: adanya kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya objek tertentu, dan adanya kausa yang halal. Apabila salah satu syarat ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum. Namun, dalam praktiknya, tidak semua perjanjian jual beli tanah berjalan sebagaimana mestinya. Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah tindakan pembatalan sepihak oleh penjual, baik sebelum maupun sesudah pelaksanaan sebagian isi perjanjian. Tindakan ini tentu bertentangan dengan prinsip dasar perjanjian yang diatur dalam Asas *Pacta Sunt Servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (R. Subekti, 2014). Ketika salah satu pihak, dalam hal ini penjual, membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang dibenarkan oleh hukum, maka tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai wanprestasi, yang pada gilirannya merugikan pihak pembeli (Pasal 1243, KUH Perdata).

Permasalahan ini menjadi semakin kompleks ketika tanah yang diperjanjikan telah dibayar lunas atau sebagian oleh pembeli, namun karena berbagai alasan pribadi atau spekulatif, penjual membatalkan perjanjian dan enggan melanjutkan proses balik nama atau serah terima objek tanah. Sengketa seperti ini kerap kali berujung pada proses litigasi (pengadilan), yang tidak hanya memakan waktu dan biaya, tetapi juga dapat

merusak hubungan sosial antar pihak, terutama jika para pihak masih berada dalam satu komunitas atau lingkungan yang sama (Yahya Harahap, 2017).

Sebagai respons terhadap hal tersebut, sistem hukum di Indonesia juga menyediakan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) seperti mediasi, negosiasi, dan arbitrase. Mekanisme APS diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, yang bertujuan untuk menyediakan jalur penyelesaian sengketa yang lebih cepat, efisien, dan tetap menjaga hubungan baik antara para pihak (Pasal 1 ayat 10, UU No. 30 Tahun 1999). Dengan demikian, penyelesaian sengketa melalui APS menjadi penting untuk dikaji sebagai solusi terhadap pembatalan sepihak yang merugikan dalam perjanjian jual beli tanah.

## METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis dengan spesifikasi deskriptif analitis. Pendekatan ini secara fundamental meninjau permasalahan dari segi hukum normatif (yuridis), kemudian mengaitkannya dengan fakta dan realitas sosial yang terjadi di masyarakat (sosiologis) (Muhammad Chairul Huda, 2021). Penelitian ini menggunakan spesifikasi deskriptif analitis yaitu dengan memberikan gambaran komprehensif mengenai karakteristik permasalahan yang muncul, khususnya terkait fenomena pelaksanaan jual beli tanah, dengan merujuk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, kemudian dilanjutkan dengan identifikasi masalah yang pada akhirnya mengarah pada penyelesaian masalah. Tujuannya adalah untuk menemukan solusi atas permasalahan yang ada sesuai dengan kerangka hukum yang berlaku, termasuk peraturan perundang-undangan dan ketentuan terkait lainnya. Pendekatan ini sangat relevan untuk menganalisis dan mendeskripsikan fenomena pembatalan sepihak dalam perjanjian jual beli tanah secara lisan, karena memungkinkan peneliti untuk menghubungkan ketentuan hukum dengan praktik dan dampak sosialnya secara langsung.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### A. Analisis Yuridis Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah

Penelitian ini menemukan kasus tentang penjual yang membatalkan secara sepihak perjanjian jual beli tanah. Seorang pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan transaksi jual beli tanah secara lisan tanpa membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan harga Rp 30.000.000. Karena pada saat itu sertifikat tanah masih berada di bank (sebagai agunan), maka kedua pihak sepakat

bahwa pembayaran akan dilakukan secara bertahap, pembayaran pertama sebesar Rp 25.000.000 dilakukan di awal sebagai uang muka dan sisa pembayaran sebesar Rp 5.000.000 akan dibayarkan setelah sertifikat tanah diserahkan kepada pembeli. Kesepakatan ini dibuat untuk melindungi pembeli agar tidak membayar penuh sebelum sertifikat tanah benar-benar bisa dialihkan atas nama pembeli. Masalah mulai muncul ketika penjual tiba-tiba meminta sisa pembayaran Rp 5.000.000, padahal sertifikat tanah belum diserahkan seperti yang telah dijanjikan. Pembeli menolak permintaan ini karena ingin tetap berpegang pada perjanjian awal bahwa pelunasan hanya akan dilakukan setelah sertifikat diserahkan. Beberapa tahun kemudian, penjual malah membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak. Ia berusaha mengembalikan uang muka Rp 25.000.000 kepada pembeli. Pembeli tidak menerima pengembalian uang tersebut, karena merasa tidak pernah membatalkan perjanjian dan masih berniat melanjutkan proses jual beli sesuai kesepakatan semula. Bagi pembeli, pembatalan sepihak ini tidak sah, dan haknya atas tanah tersebut tetap berlaku berdasarkan perjanjian awal.

Berdasarkan ketentuan dalam KUH Perdata, perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sahnya sebuah perjanjian sebagaimana Pasal 1320 yaitu : (Pasal 1320, KUH Perdata)

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; dalam perjanjian ini para pihak telah sepakat untuk melakukan perjnajian jual beli sebidang tanah dengan pembayaran bertahap.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, kedua belah pihak telah memenuhi syarat kecakapan hukum untuk membuat perjanjian.
3. Suatu pokok persoalan tertentu, objek dari perjanjian tersebut berupa tanah.
4. Suatu sebab yang tidak terlarang, dasar diadakannya perjanjian tidak bertentangan dengan hokum.

Perjanjian jual beli di Indonesia telah diatur secara komprehensif dalam KUH Perdata khususnya Pasal 1458 yang menegaskan bahwa jual beli dianggap sah dan mengikat ketika antara penjual dan pembeli telah mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperjual belikan beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar (Pasal 1458, KUH Perdata). Oleh sebab itu, dalam kasus ini, perjanjian antara penjual dan pembeli dianggap telah sah dan mengikat, mengingat dalam perjanjian ini kedua belah pihak telah

sepakat saling mengikatkan diri untuk melakukan perjanjian jual beli dengan pembayaran bertahap, meskipun perjanjian tersebut dilakukan secara lisan/tidak tertulis.

Dalam suatu perjanjian, para pihak memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian baik secara tertulis maupun secara lisan. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari asas kebebasan berkontrak, yaitu salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian yang memberikan kewenangan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian menurut kehendak mereka sendiri. Asas ini memberikan ruang bagi para pihak untuk mengatur hubungan hukum secara fleksibel sesuai kebutuhan dan kepentingan masing-masing, selama tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan (Agus Yudha Hernoko, 2014). Asas ini sejalan dengan ketentuan yang ada dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) khususnya pasal 1338 yang menyebutkan Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini berarti bahwa para pihak diberikan keleluasaan untuk membuat perjanjian, baik perjanjian tertulis ataupun tidak tetulis/lisan dan perjanjian tersebut mengikat para pihak yang membuatnya apabila dibuat secara sah (Martha Eri Safira, 2017).

Pada prinsipnya, dalam suatu perjanjian jual beli, penjual memiliki kewajiban hukum untuk menyerahkan barang yang menjadi objek perjanjian kepada pembeli. Sebaliknya, pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang tersebut sesuai dengan nilai yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Keseimbangan hak dan kewajiban ini menjadi dasar dalam pelaksanaan perjanjian jual beli. Namun, dalam permasalahan pembatalan sepihak oleh salah satu pihak, dalam hal ini oleh penjual, maka tindakan tersebut bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Pasal tersebut menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah tidak dapat dibatalkan secara sepihak kecuali atas dasar kesepakatan bersama atau alasan yang dibenarkan oleh hukum (Pasal 1338, KUH Perdata).

Dengan demikian, dalam kasus pembatalan perjanjian secara sepihak oleh penjual, tanpa adanya persetujuan dari pihak pembeli, maka pembatalan tersebut tidak memiliki kekuatan hukum dan dianggap tidak sah. Terlebih dalam kasus ini pembeli tetap berkeinginan untuk melanjutkan perjanjian dan tidak memiliki itikad

untuk membatalkannya, maka tindakan sepihak dari penjual dapat dikategorikan sebagai wanprestasi atau pelanggaran terhadap perjanjian. Sehingga dalam kondisi tersebut, KUH Perdata Pasal 1267 memberikan kebebasan kepada pembeli untuk memilih antara memaksa penjual untuk memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah disepakati diawal yaitu pembeli akan membayar sisa uang tanah jika penjual menyerahkan sertifikat tanah kepada pembeli atau membatalkan perjanjian dengan menuntut penggantian kerugian (Pasal 1267, KUH Perdata). Hal ini mengingat tanah memiliki nilai investasi yang cenderung meningkat setiap tahunnya (Budi Santoso, 2013).

Dalam hal ini, penyelesaian melalui pengadilan (litigasi) dianggap kurang efektif karena waktu yang dibutuhkan cukup lama, sehingga hal itu akan membuat pihak yang dirugikan harus menanggung kerugian materiil dan imateril lebih lama. Maka kasus pembatalan sepihak jual beli tanah ini menunjukkan urgensi untuk mencari penyelesaian di luar litigasi pengadilan. Alternatif penyelesaian sengketa menawarkan penyelesaian sengketa yang netral bagi para pihak untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Melalui Alternatif penyelesaian sengketa, diharapkan konflik ini dapat diselesaikan secara damai, menjaga hubungan baik antar pihak, serta menghindari proses pengadilan yang panjang dan memakan biaya.

## B. Upaya Penyelesaian Melalui Alternatif Penyelesaian Sengketa

Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) merupakan metode penyelesaian konflik yang dilakukan di luar jalur litigasi atau pengadilan. Tujuan utamanya adalah untuk memperoleh solusi yang lebih efisien, ekonomis, dan fleksibel dibandingkan dengan proses hukum formal. Beberapa bentuk APS antara lain negosiasi, mediasi, arbitrase, konsiliasi, dan penilaian ahli : (Sari, 2024).

### 1. Negosiasi

Negosiasi merupakan suatu proses komunikasi yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang terlibat dalam konflik, dengan tujuan mencapai suatu kesepakatan yang disetujui bersama (Lesmana, 2023). Dalam negosiasi ini para pihak menyelesaikan sengketa yang mereka hadapi dengan jalan berunding untuk memberi atau menerima tawaran dari pihak lain untuk mencapai kesepakatan bersama. Namun, penyelsaian sengketa melalui negosiasi akan sulit mencapai kesepakatan apabila para pihak yang terlibat tidak menunjukkan itikad baik.

**2. Konsultasi**

Secara umum, Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tidak secara rinci menjelaskan pengertian maupun prosedur pelaksanaan konsultasi. Meskipun demikian, sejumlah ahli telah memberikan pandangannya mengenai makna konsultasi. Salah satunya adalah Zins, yang menyatakan bahwa konsultasi merupakan suatu proses yang didasari oleh hubungan yang setara, ditandai dengan adanya saling percaya dan komunikasi yang terbuka. Dalam proses ini, para pihak bekerja sama untuk mengidentifikasi masalah, menggabungkan sumber daya pribadi guna menemukan dan memilih strategi yang berpotensi menyelesaikan permasalahan tersebut, serta berbagi tanggung jawab dalam pelaksanaan dan evaluasi dari program atau strategi yang telah disepakati (Dwi Ratna Kartikawati, 2019).

Dalam penyelesaian sengketa melalui konsultasi, konsultan berperan secara netral untuk menawarkan/menyampaikan saran/pendapatnya terkait solusi dari permasalahan yang dihadapi para pihak. Akan tetapi, keputusan akhir tetap diambil oleh para pihak.

**3. Mediasi**

Mediasi merupakan metode penyelesaian sengketa di mana seorang pihak ketiga yang bersifat netral, disebut mediator, membantu menfasilitasi komunikasi para pihak yang berselisih untuk mencapai kesepakatan bersama (Lestari, 2013). Mediator tidak memiliki wewenang untuk mengambil keputusan, melainkan berperan sebagai fasilitator dalam proses tersebut. Dalam metode ini, para pihak dapat menyelesaikan sengketa secara langsung dengan bernegosiasi.

**4. Arbitrase**

Arbitrase merupakan cara penyelesaian sengketa di mana para pihak yang terlibat sepakat untuk menyerahkan penyelesaian permasalahan kepada satu atau lebih arbiter, yaitu pihak yang ditunjuk oleh mereka, yang memiliki wewenang untuk mengambil keputusan yang bersifat mengikat. Keputusan yang dihasilkan dari penyelesaian sengketa melalui arbitrase bersifat final dan mengikat, sehingga tidak ada peluang untuk mengajukan banding jika salah satu pihak merasa tidak puas dengan hasil putusan arbiter (Siswanto, 2018).

**5. Konsiliasi**

M. Marwan dan Jimmy P mengemukakan bahwa konsiliasi merupakan suatu upaya untuk menyatukan keinginan para pihak yang bersengketa agar dapat mencapai suatu kesepakatan dalam menyelesaikan konflik secara kekeluargaan (M. Marwan dan Jimmy P, 2009). Sementara itu, menurut Munir Fuady, konsiliasi memiliki kesamaan dengan mediasi, yaitu suatu mekanisme penyelesaian sengketa melalui proses negosiasi yang melibatkan pihak ketiga yang netral dan tidak berpihak. Pihak ketiga ini berperan membantu para pihak dalam menemukan solusi yang dapat diterima bersama untuk menyelesaikan perselisihan tersebut (Munir Fuady, 2003).

**6. Penilaian Ahli**

Penilaian ahli merupakan pandangan atau pendapat dari seorang ahli yang dapat dipahami serta diterima oleh pihak-pihak yang sedang bersengketa. Dalam konteks Hukum Acara, hal ini dikenal sebagai kesaksian ahli, yaitu keterangan yang diberikan berdasarkan keahlian seseorang atau lebih untuk membantu para pihak untuk menemukan penyelesaian terhadap inti permasalahan.

Penyelesaian sengketa melalui metode alternatif, khususnya dengan menggunakan konsultasi, arbitrase dan penilaian ahli , dinilai lebih tepat untuk diterapkan dalam kasus pembatalan sepihak oleh penjual dalam perjanjian jual beli tanah. Hal ini disebabkan karena penyelesaian sengketa tersebut, pihak ketiga (konsultan dan ahli) memberikan pendapatnya mengenai solusi yang dihadapi para pihak tanpa memihak salah satu klien dan dilakukan secara profesional berdasarkan aspek hukum serta fakta-fakta yang dipermasalahkan, akan tetapi keputusan tetap berada ditangan para pihak yang bersengketa. Sehingga dapat menjadi acuan penting dalam proses penyelesaian melalui mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS)

Selain itu, penyelesaian melalui APS seperti konsultasi, arbitrase dan penilaian ahli menghindarkan para pihak dari konflik dan percekcokan dalam proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa jual beli tanah melalui konsultasi, arbitrase dan penilaian ahli tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menjaga hubungan baik antar pihak serta efisiensi waktu dan biaya penyelesaian sengketa

**KESIMPULAN**

Perjanjian jual beli tanah merupakan bentuk ikatan hukum yang memiliki nilai penting baik secara hukum maupun ekonomi dalam kehidupan masyarakat. Walaupun dilakukan secara lisan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah dan mengikat selama memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang mencakup unsur kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, serta sebab yang halal. Prinsip *pacta sunt servanda* menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyepakatinya. Oleh karena itu, jika penjual membatalkan perjanjian secara sepihak tanpa alasan yang sah, maka hal tersebut merupakan pelanggaran terhadap asas tersebut dan tergolong wanprestasi.

Penelitian ini mengkaji sebuah kasus nyata mengenai transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara lisan, di mana pembeli telah membayar sebagian besar dari harga tanah, namun penjual secara sepihak membatalkan perjanjian tanpa menyerahkan sertifikat tanah sebagaimana dijanjikan. Tindakan tersebut tidak hanya menyebabkan kerugian secara finansial bagi pembeli, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berpotensi memicu konflik berkepanjangan. Dalam hal ini, hukum perdata Indonesia memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan isi perjanjian atau mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata.

Meski demikian, penyelesaian konflik melalui jalur pengadilan (litigasi) sering kali dianggap kurang efektif karena membutuhkan waktu lama, biaya tinggi, dan dapat merusak hubungan sosial antara pihak-pihak yang bersengketa. Oleh karena itu, penelitian ini menyoroti pentingnya penerapan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS) sebagai solusi yang lebih efisien dan mengedepankan pendekatan damai. Metode APS seperti negosiasi, mediasi, arbitrase, konsultasi, konsiliasi, serta pendapat ahli menawarkan proses penyelesaian yang lebih cepat, hemat biaya, dan berpotensi menjaga hubungan baik antar pihak.

Di antara metode APS tersebut, konsultasi, arbitrase dan pendapat ahli dinilai paling tepat diterapkan dalam kasus pembatalan sepihak, karena dalam metode tersebut, pihak ketiga (konsultan dan ahli) memberikan analisis yang netral dan berdasarkan hukum serta fakta yang relevan. Pendekatan ini juga mendukung terciptanya penyelesaian yang profesional, adil, dan bebas dari konflik terbuka yang biasa terjadi dalam litigasi.

Secara umum, penelitian ini menegaskan bahwa perjanjian jual beli tanah, meskipun tidak tertulis, tetap mengikat secara hukum apabila memenuhi unsur-unsur yang ditetapkan oleh undang-undang. Pembatalan sepihak tanpa dasar hukum yang sah merupakan pelanggaran terhadap prinsip hukum perjanjian dan sebaiknya diselesaikan melalui mekanisme APS agar keadilan tercapai tanpa mengorbankan efisiensi waktu, biaya, maupun hubungan sosial antara para pihak.

**DAFTAR REFERENSI**

Chairul Huda, M. (2021). *Metode penelitian hukum (Pendekatan yuridis sosiologis)*.

Dwi Ratna Kartikawati. (2019). *Alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan*. Tasikmalaya: CV. Elvaretta Buana.

Eri Safira, M. (2017). *Hukum perdata*. Ponorogo: CV. Nata Karya.

Fuady, M. (2003). *Arbitrase nasional (alternatif penyelesaian sengketa bisnis)*. Bandung: Citra Aditia Bakti.

Harahap, Y. (2017). *Segi-segi hukum perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Lestari, R. (2013). Perbandingan hukum penyelesaian sengketa secara mediasi di pengadilan dan di luar pengadilan di Indonesia. *Jurnal Ilmu Hukum Riau*, 3(2).

Lesmana. (2023). Resolusi konflik sebagai upaya penyelesaian konflik sosial di Maluku. *Nusantara: Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial*, 10(3).

Marwan, M., & Jimmy, P. (2009). *Kamus hukum*. Surabaya: Reality Publisher.

Santoso, B. (2013). *Profit berlipat dengan investasi tanah dan rumah*. Jakarta: PT. Elex Media Komputindo.

Sari. (2024). *Alternatif penyelesaian sengketa*. Mega Press Nusantara.

Siswanto, E. (2018). Peranan arbitrase (BASYARNAS) dalam penyelesaian sengketa bisnis syariah. *Al-Amwal: Journal of Islamic Economic Law*, 3(2).

Subekti, R. (2014). *Hukum perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Yudha Hernoko, A. (2014). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial*. Jakarta: Prenadamedia Group.