

ABSTRAK

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengartikan bahwa dalam jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disertai dengan pembayaran secara tunai dan bersamaan. Hal ini ditujukan agar tanah tersebut memiliki kekuatan hukum tetap beserta dengan perlindungan hak kepada pemilik tanah. Faktanya, saat ini banyak sekali perjanjian jual beli tanah yang batal begitu saja akibat berbagai macam motif salah satunya dalam Putusan MA Nomor 2344 K/PDT/2010 karena terdapat perubahan keadaan secara mendasar atau fundamental yang menyebabkan salah satu pihak menjadi lebih dirugikan. Kondisi tersebut dinamakan dengan istilah *Asas Rebus Sic Stantibus*. Keberadaan dari *Asas Rebus Sic Stantibus* yang tidak diakui oleh payung hukum Indonesia menjadi sebuah alasan ketertarikan dalam mengkaji permasalahan mengenai Tinjauan Yuridis Terhadap Penerapan *Asas Rebus Sic Stantibus* dalam Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah. Penelitian ini menggunakan konsep metode Yuridis-normatif dengan menggunakan pendekatan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, asas hukum, dan putusan hakim dengan jenis data yang dilakukan ialah *literature research* dengan analisis kualitatif dari kekosongan aturan hukum dan validasi penerapannya di ranah pengadilan. Berdasarkan penelitian hukum yang dilakukan ditemukan bahwa *Asas Rebus Sic Stantibus* merupakan sebuah asas yang dapat dipertimbangkan dalam membatalkan sebuah perjanjian ketika perjanjian tersebut belum dilaksanakan, karena sejatinya asas ini menjadi pelengkap dari hadirnya prinsip itikad baik dalam sebuah perjanjian.

Kata Kunci: *Perjanjian; Jual Beli Tanah; Rebus Sic Stantibus.*