

## ABSTRAK

Akibat hukum terhadap pembatalan akta pengikatan jual beli tanah dapat menimbulkan sengketa tanah yang terjadi karena adanya gugatan dari seseorang atau badan hukum yang berisi tuntutan hukum akibat perbuatan hukum yang telah merugikan bagi para pihak. Oleh sebab itu dalam membuat perikatan tidak boleh cacat karena dapat mengakibatkan tujuan dari perbuatan hukum tersebut menjadi tidak berlaku bahkan bisa menimbulkan sanksi. Tujuan dalam penelitian ini yaitu 1) Untuk mengetahui faktor-faktor yang dapat mengakibatkan pembatalan akta pengikatan jual beli tanah tersebut di Kota Semarang, 2) Untuk mengetahui akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang, 3) Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak dalam pembatalan akta pengikatan jual beli tanah di Kota Semarang.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian adalah deskriptif analisis. Sumber data penelitian ini menggunakan data primer dan data sekunder. Metode pengumpulan data primer dengan cara studi lapangan yaitu wawancara dan data sekunder dengan cara studi kepustakaan. Analisis datanya yaitu menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan: 1) Faktor-faktor yang mempengaruhi terjadinya pembatalan akta pengikatan jual beli yaitu salah satu pihak membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, para pihak tidak dapat melunasi kewajibannya, dokumen-dokumen tanahnya yang diperlukan untuk proses peralihan hak atas tanah belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan dan sertifikat atau obyek jual beli tanah ternyata dikemudian hari dalam keadaan sengketa. 2) Akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah yaitu mengakibatkan transaksi jual beli tanah batal, salah satu pihak mengembalikan uang yang telah dibayarkan sesuai dengan kesepakatan antara para pihak pada akta pengikatan jual beli tanah, para pihak dikenakan denda sesuai kesepakatan dan harus dibayarkan dalam jangka waktu tertentu dan para pihak atau salah satu pihak bisa melakukan penggugatan terhadap pihak lainnya. 3) Perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam suatu akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna atau kekuatan hukum tetap, sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena dalam pembuatan suatu akta otentik, notaris tidak boleh memihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif.

---

**Kata Kunci :** *Akibat Hukum, Pembatalan Akta pengikatan, Jual Beli Tanah*

## ABSTRACT

The legal consequences of the cancellation of the binding deed of land sale and purchase can cause land disputes that occur because of a lawsuit from a person or legal entity that contains legal claims due to legal actions that have been detrimental to the parties. Therefore, in making an agreement it must not be defective because it can result in the purpose of the legal act being invalid and can even lead to sanctions. The purpose of this study is 1) To find out the factors that can result in the cancellation of the binding deed of sale and purchase of land in the City of Semarang, 2) To find out the legal consequences of the cancellation of the binding deed of sale and purchase of land in the City of Semarang, 3) To know the legal protection for the parties in the cancellation of the binding deed of sale and purchase of land in the city of Semarang.

This research method uses a sociological juridical research approach. The research specifications are descriptive analysis. The data source of this study uses primary data and secondary data. Methods of primary data collection by means of field studies namely interviews and secondary data by means of library research. The data analysis is using qualitative analysis.

The results showed: 1) Factors influencing the cancellation of the sale and purchase binding deed, namely one of the parties canceling the land purchase agreement, the parties could not pay off their obligations, land documents needed for the process of transferring land rights were not finished the agreed period of time and certificate or object of sale and purchase of land turns out to be in a dispute in the future, 2) The legal consequences of the cancellation of the binding contract of sale and purchase, which results in a land sale and purchase transaction null and void, one party returns the money paid in accordance with an agreement between the parties on the land purchase agreement, the parties are fined according to the agreement and paid in a certain period of time and the parties or one of the parties can sue the other party, 3) Legal protection for the parties that carry out the Agreement on Binding of Sale and Purchase is made in an authentic deed that has the power of perfect proof or permanent legal force, so as to provide protection and legal certainty for the parties who make it. Because in making an authentic deed, the notary may not objectively and protect the interests of the parties objectively.

---

**Keywords:** *Legal Effects, Cancellation of binding Deed, Land Buy and Sell*