

ABSTRAK

Akta jual beli merupakan akta autentik yang menjadi alat bukti terkuat dan mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan dengan tegas hak dan kewajiban seseorang sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui apa saja faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis yaitu pendekatan dimana dalam menghadapi permasalahan yang dibahas berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif dengan teknik penentuan informan.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang menjadi sebab *pembatalan akta jual beli tanah* adalah a) harga jual beli yang sudah disepakati dalam perjanjian tidak dilunasi oleh pihak pembeli sampai jangka waktu yang telah ditentukan, b) dokumen-dokumen tanah yang dibutuhkan untuk proses peralihan hak atas tanah belum selesai sampai jangka waktu yang telah diperjanjikan, c) tanah yang menjadi obyek jual beli ternyata merupakan tanah sengketa, d) para pihak tidak memenuhi kewajibannya dalam hal melunasi pembayaran pajak, e) perjanjian pengikatan jual beli tanah tersebut dibatalkan sendiri oleh para pihak. Kemudian untuk akibat hukum dari *pembatalan akta jual beli tanah* adalah para pihak harus memenuhi terlebih dahulu kewajibannya sebagaimana yang sudah diperjanjikan dalam akta perjanjian, seperti mengembalikan pembayaran yang telah diterima, denda dan ketentuan lainnya yang telah diperjanjikan.

Kata Kunci : Akta, Jual Beli, Pembatalan, Akibat Hukum

ABSTRAC

Deed of sale and purchase is an authentic deed which is the strongest evidence and has an important role in every legal relationship in the life of the community that can determine firmly the rights and obligations of a person so as to ensure legal certainty and at the same time avoid disputes.

This research uses the method of sociological juridical approach, which is an approach in which to deal with problems that are discussed based on applicable regulations and then related to the facts that occur in society. This research uses descriptive research with informant determination technique.

The results of this study indicate that the factors that caused the cancellation of the land purchase agreement are a) the sale price agreed in the agreement is not paid by the buyer until the specified time period, b) the land documents required for the transfer process land rights have not been completed until the agreed time period, c) the land which is the object of the sale turns out to be a disputed land, d) the parties have not fulfilled their obligations in terms of paying tax payments, e) the binding agreement for the sale and purchase of the land is canceled by the parties party. Then for the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase deed of land is the parties must first fulfill their obligations as agreed in the deed of agreement, such as returning the payment received, fines and other provisions agreed upon.

Keywords: Deed, Sale and Purchase, Cancellation, Legal Effects