

**PENYELESAIAN SENGKETA TERHADAP PEMBATALAN  
AKTA PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN  
DENGAN ALAS HAK SERTIFIKAT HAK MILIK  
(Studi Di Kantor Notaris/PPAT Kota Medan)**

**ABSTRAK**

Ricko Utama<sup>1</sup>

H. Suparman, S.H, M.H<sup>2</sup>

Ayu Trisna Dewi, S.H.M.Kn<sup>3</sup>

Perjanjian jual beli tanah dalam prakteknya sering dilakukan dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan Notaris, sehingga akta perjanjian jual beli merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.

Permasalahan yang diangkat dalam skripsi ini adalah faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan alas hak sertifikat hak milik, akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan alas hak sertifikat hak milik dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan alas hak sertifikat hak milik. Metode yang digunakan dalam pembahasan rumusan masalah tersebut adalah penelitian hukum deskriptif analisis dengan pendekatan yuridis normatif dan yuridis empiris dengan mengkaji dan menganalisis data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier, dan data primer yaitu penelitian ke lapangan (wawancara).

Tujuan dibuatnya akta perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan alas hak sertifikat hak milik adalah untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta perjanjian jual beli tersebut. Penyelesaian sengketa atas pembatalan akta perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dapat berupa penyelesaian sengketa melalui pengadilan dan dapat pula penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui musyawarah dengan cara kesepakatan para pihak dengan dibuatkan akta pembatalan atas perjanjian jual beli dihadapan Notaris.

Penyebab terjadinya pembatalan akta perjanjian jual beli yang dilakukan dihadapan Notaris, yaitu tidak terpenuhinya syarat-syarat akta notaris menurut Undang-Undang Jabatan Notaris yang mengakibatkan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan bisa juga karena adanya syarat batal dan pembatalan dalam akta perjanjian jual beli tersebut.

**Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Sertifikat Hak Milik, Notaris, PPAT**

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan

<sup>2</sup> \*\* Dosen Pembimbing I dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan

<sup>3</sup> \*\*\* Dosen Pembimbing II, Dekan, dan Staf Pengajar Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa Medan