

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor :  
121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Magister  
Kenotariatan Di Fakultas Hukum Universitas Andalas*



Oleh :

**RAHMAD ALFIAN**

**2020122039**

**Dr. AZMI FENDRI, S.H., M.Kn.**

**Dr. DELFIANTI S.H., M.H.**

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2024**

**AKIBAT HUKUM PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor :  
121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)**

(Rahmad Alfian, 2020122039, Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana  
Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 95 Halaman, 2024)

**ABSTRAK**

Akta jual beli tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran atas tanah. Terhadap akta jual beli tanah dapat dilakukan pembatalan apabila akta jual beli tanah tersebut tidak memenuhi syarat melakukan perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengikat dirinya, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal, jika akta jual beli tanah tidak memenuhi syarat tersebut maka akta jual beli tersebut dapat dibatalkan. Pengadilan memiliki kewenangan untuk menyatakan akta jual beli batal demi hukum. Dalam Perkara Nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dimana penggugat menggugat para tergugat karena penggugat merasa para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*). Rumusan masalah (1) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg dalam pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara? (2) Bagaimana akibat hukum pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam kasus putusan nomor 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg? Metode penelitian yang digunakan yuridis normatif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, untuk mendapatkan data sekunder digunakan sumber data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan dan wawancara, teknik analisis data adalah analisis kualitatif. Hasil Penelitian (1) Akta jual beli dalam perkara ini mengandung cacat hukum karena sejak semua dibuat akta jual beli ini tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sehingga akta jual beli nomor 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum. (2) Pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT/PPATS ini berpotensi untuk mendapatkan sanksi administratif ataupun sanksi perdata, dalam kasus ini sanksi yang didapat oleh PPATS adalah dibatalkannya akta jual beli yang telah dikeluarkan oleh PPATS, para penghadap yang memiliki hak atas akta jual beli ini harusnya bisa melakukan upaya hukum terhadap batalnya akta jual beli yang mereka buat di PPATS, tetapi dalam kasus ini para penghadap tidak melakukan upaya apapun terhadap akta jual beli yang telah dibatalkan itu.

**Kata Kunci** : Pembatalan, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Padang

**THE LEGAL CONSEQUENCES FROM CANCELING OF THE SALE  
AND PURCHASE DEED THAT HAS BEEN CREATED BY A  
TEMPORARY LAND DEED OFFICIAL  
(Case Study of Padang District Court Decision Number:  
121/Pdt.G/2015/PN.Pdg)**

*(Rahmad Alfian, 2020122039, Program Master of Notary, Postgraduate Faculty  
of Law, Andalas University, 95 Pages, 2024)*

**ABSTRACT**

The sale and purchase deed is an authentic deed that has been made by a Land Deed Official or Temporary Land Deed Official, this is regulated in Government Regulation No. 10 of 1961 concerning Land Registration. The cancellation of the sale and purchase deed can be done if the deed does not meet the requirements for making agreements as stated in Article 1320 of the Civil Code, namely the agreement of the parties, legal capacity to enter into an agreement, a specific object, and a lawful cause. If the deed of sale and purchase of land does not meet these requirements, then it can be cancelled. The court has the authority to declare the cancellation of sale and purchase deed. In Case Number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg where the plaintiff sued the defendants because the plaintiff felt that the defendants had committed acts against the law (*onrechtmatigedaad*). The formulation of problem (1) What are the judge's considerations regarding the decision number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg in the cancellation of the deed of sale and purchase made by the Temporary Land Deed Officer? (2) (2) What are the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase deed made by the Temporary Land Deed Officer in the case of decision number 121/Pdt.G/2015/PN.Pdg?. The research method used is empirical juridical, data sources are primary legal materials and secondary legal materials, data collection techniques are literature study and interviews, data analysis techniques are qualitative analysis. Research results (1) The sale and purchase deed in this case contains legal defects because since it was all made, this deed of sale and purchase did not meet the requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code. Therefore, the sale and purchase deed number 47/A.J.B/Sib.Sel/2007 is declared invalid and null and void. (2) The cancellation of the of sale and purchase deed made by the Land Deed Officer/Temporary Land Deed Officer has the potential to receive administrative or civil sanctions. In this case, the sanction received by the Temporary Land Deed Officer is the cancellation of the sale and purchase deed issued by the Temporary Land Deed Officer. The parties who have rights to this deed of sale and purchase should be able to take legal action against the cancellation of the deed of sale and purchase they made at the Temporary Land Deed Officer, in this case, the parties did not take any action against the cancelled deed of sale and purchase.

**Keywords** : The Sale and Purchase Deed, PPATs, Cancellation