

**SKRIPSI**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT OLEH  
NOTARIS/PPAT DI PENGADILAN NEGERI KELAS I A PADANG  
(Studi Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg)**

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan  
Dalam Rangka Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*

**Oleh :**

**FAREL  
2010112096**

**PROGRAM KEKHUSUSAN: HUKUM PERDATA MURNI**



**Pembimbing :**

**Dr. Wetria Fauzi, S.H., M.Hum  
Zulkifli, S.H., M.H**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ANDALAS**

**PADANG**

**2025**

**No. Req: 3/PK-I/III/2025**

## ABSTRAK

Akta Jual Beli merupakan dokumen yang dibuat oleh PPAT untuk membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik lama sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, akta jual beli merupakan bukti sah bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih ke pihak lain. Akta Jual Beli Tanah dapat dilakukan pembatalan jika terdapat cidera dalam kesepakatan perjanjian sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu kesepakatan mereka yang mengadakan perjanjian, kecakapan membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Dalam Perkara No: 269/Pdt.G/2023/PN Pdg dimana Penggugat menggugat para tergugat karena telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan latar belakang tersebut, yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana proses pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT di pengadilan? (2) Bagaimana pertimbangan hakim terhadap putusan nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg dalam membatalkan Akta Jual Beli Tanah yang dibuat oleh Notaris/PPAT? (3) Akibat Hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang Nomor 269/Pdt.G/2023/PN Pdg Terhadap Akta Jual Beli. Penelitian menggunakan metode Yuridis Normatif, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, untuk mendapatkan data sekunder digunakan sumber data dan bahan hukum primer dari bahan hukum sekunder, teknik pengumpulan data adalah studi kepustakaan, teknik analisis data adalah analisis kualitatif. Berdasarkan Penelitian, diperoleh hasil: (1) Untuk membatalkan akta jual beli, yang bersangkutan harus mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri dan membuktikan gugatannya di depan majelis hakim sesuai prosedur hukum acara perdata. (2) Hakim menimbang bahwa terjadi cacat kesepakatan dalam Akta Jual Beli serta Tergugat sama sekali tidak berniat untuk melunasi pembayaran walaupun jual beli sudah berlangsung selama 8 tahun yang dibuktikan dengan AJB asli dan SHM asli masih berada di tangan Penggugat, serta terdapat bukti kwitansi sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) yang membuktikan bahwa tanah tersebut memang belum lunas dan harga aslinya memang Rp54.750.000 dan bukan Rp20.000.000. (3) Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh hakim menjadi tidak sah, berarti semua keadaan harus dikembalikan pada keadaan semula ketika belum terjadi perbuatan hukum dalam akta yang bersangkutan.

**Kata Kunci:** Pembatalan Akta Jual Beli, Notaris/PPAT, Pengadilan Negeri