

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN**

**Tesis**

*Diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar akademik Magister  
Kenotariatan*



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
TAHUN 2021**

# **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN**

Rani Satriana Hidayat, 1720123036, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas  
Andalas, 135 Halaman, Tahun 2021

## **ABSTRAK**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Atas Satuan Rumah Susun, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT dalam prakteknya seringkali terjadi pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan koridor hukum berlaku yang mana dapat menimbulkan resiko bagi kepastian hak atas tanah. Sebagaimana dilakukannya penelitian ini penulis merumuskan beberapa permasalahan mengenai bagaimana tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan, apa yang menjadi dasar pertimbangan Hakim untuk membatalkan akta jual beli, dan bagaimana akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan, sehingga adanya kejelasan dalam kepemilikan tanah berdasarkan prinsip kepastian hukum, ketertiban hukum, perlindungan hukum yang berisikan kebenaran dan keadilan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan, untuk mengetahui dasar pertimbangan Hakim untuk membatalkan akta jual beli dan untuk mengetahui akibat hukum terhadap akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan data yang dipergunakan adalah data primer yang diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, data sekunder, yaitu teori-teori hukum dan hasil karya profesi hukum dan data tersier, yaitu istilah-istilah hukum yang berlaku. Analisis data dengan menggunakan pengolahan data yang berkaitan dengan masalah yang diteliti dengan menganalisa secara kualitatif yaitu menghubungkan permasalahan yang dikemukakan dengan teori yang relevan sehingga dapat diperoleh data yang tersusun data secara sistematis. Landasan teori yang digunakan untuk mendapatkan data yang sistematis menggunakan kerangka teoritis (teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab) dan kerangka konseptual. Hasil kajian ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT adalah secara administratif dan perdata, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dinyatakan batal demi hukum adalah berdasarkan tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian dalam KUHPperdata, dan akibat hukum terhadap akta jual beli dalam putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli dinyatakan batal demi hukum sehingga akta tersebut dianggap tidak pernah ada, dan PPAT berkewajiban untuk mendukung kembalinya keadaan hukum semula atas objek perkara.

Kata kunci : tanggung jawab, pembatalan, akta jual beli

**RESPONSIBILITIES OF LAND ASSET OFFICERS**  
**AGAINST THE CANCELLATION OF SALE AND PURCHASES BASED ON THE**  
**COURT'S DECISION (Case Study Case Number: 45 / Pdt.G / 2016 / PN. Bdg and Case**  
**Number: 171 / PDT.G / 2013 / PN.TDO)**

*Rani Satriana Hidayat, 1720123036, Master Program of Notary, Faculty of Law Andalas University, 135 Pages, 2021*

**ABSTRACT**

*The Land Deed Authorization Officer (PPAT) is a public official who is given the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or the Right to Apartment Units, based on the prevailing laws and regulations PPAT in practice there is often a sale and purchase deed, which is not in accordance with the applicable legal corridors which can pose a risk to the security of land rights. As the research conducted, the authors formulated several problems regarding how the PPAT's responsibility for the sale and purchase deed that was canceled by the court, what was the basis for the Judge's consideration to cancel the sale and purchase deed, and what was the legal effect on the sale and purchase deed that was canceled by the court, so that there was clarity in land ownership based on the principles of legal certainty, legal order, legal protection that contains truth and justice. The purpose of this research is to find out how the responsibility of the Land Deed Making Official for the sale and purchase deed canceled by the court, to find out the basis for the Judge's consideration to cancel the sale and purchase deed and to find out the legal consequences of the sale and purchase deed that was canceled by the court. This study uses a normative juridical approach, with the data used are primary data obtained from applicable laws and regulations, secondary data, namely legal theories and the work of the legal profession and tertiary data, namely applicable legal terms. Analysis of data using data processing related to the problem under study by analyzing qualitatively, namely connecting the problems raised with relevant theories so that data can be obtained systematically arranged data. The theoretical basis used to obtain systematic data uses a theoretical framework (legal certainty theory and responsibility theory) and a conceptual framework. The results of this study indicate that the PPAT's responsibility is administratively and civilized, the sale and purchase deed made by PPAT is declared null and void based on the failure to fulfill the objective conditions of the agreement in the Civil Code, and the legal consequences for the sale and purchase deed in a court decision stating the sale and purchase deed. declared null and void so that the deed is deemed never to have existed, and PPAT is obliged to support the return of the original state of law on the object of the case.*

*Keywords: responsibility, cancellation, sale and purchase deed*