

**Pembatalan akta jual beli PPAT oleh Putusan Pengadilan Negeri (tinjauan yuridis terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan no. 449/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL) = Cancellation of a sale purchase deed made by land deed official by district court verdict juridicial review of verdict South Jakarta district no.449/PDT.G/2013/PN.JKT.SEL**

Jeihan Saphira, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20423287&lokasi=lokal>

---

**Abstrak**

Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, namun dalam prakteknya, akta otentik termasuk Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut kerap kali dipermasalahkan di muka Pengadilan dengan dalil adanya perbuatan hukum lain yang dibuat dibawah tangan yang telah dilakukan sebelumnya oleh karena itu dimintakan pembatalan Akta Jual Beli tersebut ke muka Pengadilan. Termasuk dalam hal ini ialah dalil adanya utang piutang dibawah tangan dibalik pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, sehingga timbul permasalahan yaitu Bagaimanakah kekuatan pembuktian akta PPAT sebagai suatu akta otentik yang dibatalkan dengan putusan pengadilan karena dilatarbelakangi utang piutang? dan Bagaimanakah isi putusan Pengadilan Negeri yang menyatakan Akta Jual Beli Tanah tersebut tidak sah dan batal ditinjau menurut peraturan pertanahan yang berlaku di Indonesia? Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini ialah studi kepustakaan yang bersifat penelitian yuridis normatif, yaitu dengan mengadakan penelusuran asas-asas hukum umum yang kemudian digunakan untuk membuat suatu interpretasi terhadap pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT atas dalil utang piutang yang dibuat dibawah tangan dan akibat hukumnya serta didukung dengan studi kasus. Akta Jual Beli yang dibuat dengan latar belakang utang-piutang antara para pihaknya besar kemungkinan merupakan akta pura-pura sehingga tidak memenuhi Pasal 1320 ayat (4) KUHPdata mengenai syarat sahnya jual beli dalam hal pemenuhan unsur kausa yang halal pada perjanjian jual beli, sejalan dengan bunyi Penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak mempunyai akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut serta berdaya surut (ex tunc) dan dapat dilakukan perubahan ulang data pendaftaran tanah dengan alat bukti putusan Pengadilan Negeri tersebut.

<hr>

Article 1 point 1 Government Regulation No. 37 of 1998 concerning the Land Deed Official giving authority to the Land Deed Official (PPAT) to make authentic deeds on certain legal action on land rights or a right to property over a unit of flat, while in practice, an authentic deed including the aforementioned sale and purchase deed made by the Land Deed Official is often times problematic in a court with the basic legal argumentation there is another legal action made under the hand that has done formerly because it sought the cancellation of sale and purchase deed on a court. Include there is certain debt under the hand over made sale and purchase deed before the Land Deed Official (PPAT), so that arise another problems like how the strength of vindication land deed official as a authentic deed cancelled with district court verdict caused by

debt? And how the contents of district verdict that states sale and purchase land deed not valid and aborted reviewed according to existing the land regulation in Indonesia? The research methodology used in this thesis is literature study and normative juridical law make searching general principle law that used to make an interpretation against the cancellation sale and purchase deed that made before land deed official (PPAT) over certain debts that is made beneath the hand and law consequences as well supported by a case study. Sale and purchase deed made by debts background between the parties likely that is pretended deed so that not fulfill article 1320 point (4) Indonesian civil code concerning the valid terms sale and purchase in case of fulfillment element of halal clause in sale and purchase agreement, in line with explanation article 45 government regulations no 24 of 1997 so that legal action reputed there is never or there is no legal consequences since that occurrence of legal action and capable recede (*ex tunc*) and can be conducted amandement recap of data land registry with that evidence verdict court district.