



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT  
DIHADAPAN PPAT OLEH PUTUSAN PENGADILAN  
NEGERI PADANG (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Padang  
Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG tanggal 07 Juli 2008)**

**TESIS**

**Rony Fauzi**

**0806427783**

**FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
2010**



**UNIVERSITY OF INDONESIA**

**Purchase Deed Cancellations Made Prior To The Deed of Land  
PPAT by The Padang District Court Decision  
(Decision Analysis Padang District Court Number :  
2003/PDT.G/2008/PN.PDG dated July 7,2008)**

**THESIS**

Presented as one of the requirements to obtain Master Degree of Law

**Rony Fauzi**

**0806427783**

**FACULTY OF LAW  
MASTER DEGREE OF LAW PROGRAM  
DEPOK  
2010**

i

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Rony Fauzi**

**NPM : 0806427783**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 28 Juni 2010**



## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Rony Fauzi

NPM : 0806427783

Program Studi : Magister Kenotariatan

Judul Tesis : Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh  
Putusan Pengadilan Negeri Padang (Analisis Putusan Pengadilan  
Negeri Padang Nomor : 03/PDT.G/2008/PN.PDG tanggal 07 Juli  
2008)

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.**

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. (.....)

Penguji : Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H. , M.H. (.....)

Penguji : Ibu Arikanti Natakusumah, S.H. (.....)

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 28 Juni 2010

## KATA PENGANTAR

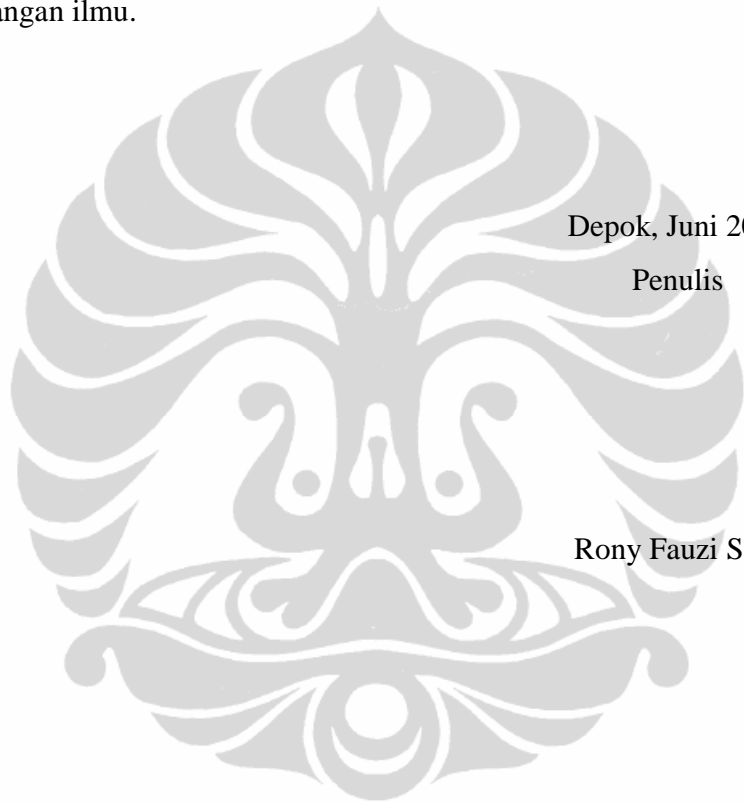
Puji syukur saya panjatkan kepada Allah swt , karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Jurusan Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada:

- (1) Bapak Dr.Drs.Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Para Penguji;
- (4) Para dosen yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama menjalankan studi di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (5) Seluruh staff perpustakaan, administrasi, dan pengurus Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (6) Papa, Mama, Nora, Dokter Azri dan semua saudara-saudara yang selalu mendoakan, mendidik, memberikan kasih sayang, perhatian, dorongan dan semangat;
- (7) Mela, yang selalu memberikan cinta, kasih, perhatian, dan memberikan semangat;
- (8) Frit, Nagin, Desy dan seluruh teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia khususnya angkatan 2008 yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

(9) Mas Dul, Candra, Robi dan seluruh anak-anak kosan Pondok Latif yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

(10) Segenap karyawan fotocopy Barel.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.



Depok, Juni 2010

Penulis

Rony Fauzi S.H.

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rony Fauzi

NPM : 0806427783

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**“Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT Oleh Putusan Pengadilan Negeri Padang (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 03/PDT. G/2008/PN.PDG tanggal 07 Juli 2008)”**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : .....

Yang menyatakan

( Rony Fauzi S.H )



## ABSTRAK

Jual beli merupakan suatu hubungan hukum mengenai benda kekayaan antara dua pihak dimana pihak yang satu berjanji akan memenuhi suatu prestasi atau tidak akan memenuhi suatu prestasi, sedangkan pihak yang lain berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Jual beli tanah adalah merupakan perbuatan hukum yang dilakukan antara dua belah pihak, yang mana pihak satu wajib menyerahkan hak atas tanahnya sedangkan pihak kedua berhak menerima penyerahan hak atas tanah tersebut dengan pembayaran sejumlah uang yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Pengalihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku pembantu dari Pemerintah. Namun dalam penulisan tesis ini dibahas suatu kasus pembatalan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Dalam kasus ini, penjual (selanjutnya disebut Tergugat A) menjual tanah seluas 14.752 m<sup>2</sup> kepada pembeli kedua (selanjutnya disebut Tergugat B) yang mana dalam tanah tersebut telah dibeli oleh pembeli pertama (selanjutnya disebut Penggugat) seluas 340 m<sup>2</sup>. Jual beli antara Tergugat A dengan Tergugat B itu dilakukan dihadapan PPAT yang dinyatakan dalam suatu akta jual beli. Yang mana dengan dibuatnya akta jual beli tersebut berarti hak atas tanah dari Tergugat A telah beralih kepada Tergugat B. Pokok permasalahan yang akan dibahas pada tesis ini adalah Apakah criteria suatu akta yang dapat dinyatakan batal demi hukum menurut Putusan Pengadilan khususnya dalam putusan Pengadilan Negeri Kota Padang Nomor 03/PDT.G/2008/PN.PDG tanggal 07 Juli 2008; Bagaimanakah tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang dinyatakan batal demi hukum oleh Putusan Pengadilan Negeri Kota Padang karena terdapat cacat hukum dalam pembuatannya? Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan yang bersifat evaluatif yang menitik beratkan pada penilitan kepustakaan. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kota Padang dalam mengadili kasus ini menitik beratkan pada pengertian tentang syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian menurut KUH-Perdata.

## ABSTRACT

Sale and purchase is a legal relationship of objects in wealth between two parties that part agrees to comply with an achievement or will not meet an achievement, while others have the right to the realization of these achievements. Sale and purchase of land is a legal act performed between two parties is required parties to put the right to land, while the second part is entitled to delivery of the land with a money payment rights agreed by both parties. The transfer of rights to land in the form of purchase and sale made by official Constructor Constructor Earth Scripture as Lady of Government. But in this thesis writing discusses a case of annulment of agreements sale and purchase made before PPAT. In this case, the seller (hereinafter referred to as the defendants A) sell 14 surface 752 m<sup>2</sup> for the second buyer (hereinafter respondent B), that in this land has been purchased by the original purchaser (hereinafter applicant) 340 m<sup>2</sup> area. The sale and purchase of the accused with the accused B was carried out by the PPAT is expressed in a deed of buying and selling. What made the purchase and sale from the land rights of the respondent A has been transferred to defendant B. The main problem will be discussed in this thesis is a title which is the criterion that is declared null and void by decision, especially in the District No.. 03/PDT.G/2008/PN.PDG Padang Court dated 07 July 2008; do many PPAT to responsibility that writing sale declared null and void by the judgment of the Court district Padang, because there are legal flaws in production? The method used is the legal regulatory research approaches focus on penilitan literature evaluation method. The judges of the Court district Padang judge this case focuses on the understanding of the requirements for the validity of a treaty by Kuh-civil.