

**PEMBATALAN AKTA JUAL BELI HAK ATAS TANAH DENGAN  
AKTA NOTARIIL KARENA ADANYA CACAT ADMINISTRASI  
(Studi Kasus Pembatalan oleh Notaris/PPAT X  
di Kabupaten Kulon Progo)**

**Oleh:**

**Desiana Fauziah Yasmin<sup>1</sup>, R.A. Antari Innaka Turingsih<sup>2</sup>**

**INTISARI**

Seorang PPAT di Kabupaten Kulon Progo melakukan kelalaian berupa tidak dilakukannya pengecekan sertifikat pada Akta Jual Beli yang telah dibuat dan ditandatangani para pihak. Hal tersebut menyebabkan timbulnya cacat administrasi pada aktanya sehingga proses pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan terhambat. Solusi yang ditawarkan PPAT tersebut adalah dengan membuat akta pembatalan notariil terhadap Akta Jual Beli yang cacat administrasi dan dilanjutkan dengan membuat Akta Jual Beli yang baru. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kewenangan notaris dalam pembuatan akta notariil yang membatalkan Akta Jual Beli hak atas tanah karena adanya cacat administrasi, dan untuk mengkaji akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli hak atas tanah menggunakan akta notariil karena adanya cacat administrasi di Kabupaten Kulon Progo.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif-empiris yang bersifat deskriptif. Subjek dari penelitian ini terdiri dari narasumber yaitu Kasi Penetapan Hak dan Pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo, anggota Majelis Pengawas Wilayah Notaris Yogyakarta dan dosen atau akademisi dari Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, serta seorang responden yaitu Notaris/PPAT X yang memiliki wilayah kerja di Kabupaten Kulon Progo. Cara pengumpulan data penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan dan wawancara.

Hasil penelitian ini menyimpulkan bahwa berdasarkan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik terkait suatu perbuatan hukum. Di Kabupaten Kulon Progo akta pembatalan notariil terhadap Akta Jual Beli yang cacat administrasi berlaku sah dan mengikat para pihak. Namun pembuatan akta pembatalan notariil tersebut masih diperdebatkan karena terdapat perbedaan pendapat dari para ahli. Dilihat dari perspektif Hukum Perdata, pembuatan akta pembatalan notariil tersebut dinilai sudah tepat. Berbeda bila ditinjau dari perspektif Hukum Administrasi Negara yang menilai bahwa pembuatan akta pembatalan notariil tersebut tidak efisien.

**Kata kunci:** Akta Jual Beli, Cacat Administrasi, Akta Pembatalan Notariil.

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (desianafy@mail.ugm.ac.id).

<sup>2</sup> Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (antari\_innaka@ugm.ac.id).

## **THE CANCELLATION OF DEED OF SALE AND PURCHASE OF LAND RIGHTS BY NOTARIAL DEED DUE TO ADMINISTRATIVE DEFECTS (Case Study of Cancellation by Notary/PPAT X In Kulon Progo District)**

**By:**

**Desiana Fauziah Yasmin<sup>1</sup>, R.A. Antari Innaka Turingsih<sup>2</sup>**

### **ABSTRACT**

A Land Deed Official (PPAT) in Kulon Progo District failed to check the Sale and Purchase Deed, which had been made and signed by the parties. This resulted in an administrative defect in the Deed, which prevented the Deed from getting registered in the Land Office. The solution offered by the Land Deed Official (PPAT) is to prepare a notarial deed of cancellation of Sale and Purchase Deed due to administrative defects and to proceed with the new Sale and Purchase Deed. This research aims to examine the authority of a notary in making a notarial deed of cancellation of a Sale and Purchase Deed due to administrative defects, and to examine the legal consequences of cancelling a Sale and Purchase Deed using a notarial deed of cancellation due to administrative defects in Kulon Progo District.

This type of research is descriptive normative-empirical research. The subjects of this research consisted of resource persons, namely the Head of Rights Determination and Registration at the Kulon Progo District Land Office, a member of Notary Regional Supervisory Council of Yogyakarta and lecturers or academics from the Faculty of Law, Gadjah Mada University, as well as a respondent, namely Notary/PPAT X in the working area of Kulon Progo District. The method of data collection for this research is by literature study and interviews.

The results of this research conclude that based on Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, notaries have the authority to make authentic deeds related to legal acts. In Kulon Progo District, the notarial deed of cancellation of Sale and Purchase Deed due to administrative defects is valid and binding on the parties. However, the making of the notarial cancellation deed is still being debated because there are differences of opinion among experts. Viewed from a Civil Law perspective, the notarial deed of cancellation is considered appropriate. It is different when viewed from the perspective of State Administrative Law which considers that the notarial deed of cancellation is inefficient.

**Keywords:** Sale and Purchase Deed, Administrative Defects, Notarial Deed of Cancellation.

---

<sup>1</sup> Master of Notary Student at the Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta (desianafy@mail.ugm.ac.id).

<sup>2</sup> Lecturer of Master of Notary at the Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta (antari\_innaka@ugm.ac.id).