



**Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Dengan Nomor 4267/K/Pdt/2022)**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**

**ZULFIKAR HUSNI MAULANA  
NPM. 221003741020647**

**PROGAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**



**Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Dengan Nomor 4267/K/Pdt/2022)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**Peneliti,**

**ZULFIKAR HUSNI MAULANA**  
NPM. 221003741020647

**Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**

**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**



**Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli  
Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan  
Mahkamah Agung Dengan Nomor 4267/K/Pdt/2022)**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 10 September  
2024 dan disahkan pada tanggal: 19 September 2024**

**Penguji I,**

**Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H.**  
NIDN.0609096301

**Penguji II,**

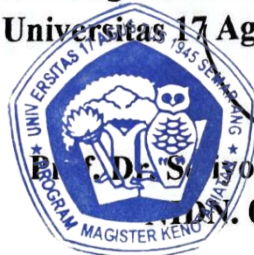
**Dr. Hj. Yulies Tiena M, S.H., M.Hum., M.Kn**  
NIDN.0608076201

**Penguji III,**

**Dr. Junaidi, S.H., Sp.N., M.H**  
NIDN.0625116501

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.Hum.**  
NIDN. 0609096301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Zulfikar Husni Maulana, S.H.

NIM : 221003741020647

Progam Studi : Magister Kenotaritan

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan baik strata satu, strata dua dan atau strata tiga di suatu perguruan tinggi dan atau pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Apabila saya melanggar pernyataan tersebut, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Semarang, 10 September 2024

Penulis



Zulfikar Husni Maulana S.H.  
NPM. 221003741020647

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, karunia-Nya, kekuatan dan kesabaran, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan dan menyusun tesis ini dengan judul “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Dengan Nomor 4267/K/Pdt/2022)” tepat pada waktunya.

Tesis ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan Progam Pasca Sarjana Progam Studi Kenotariatan Univesitas 17 Agustus 1945 Semarang. Penulis menyadari bahwa tanpa peran dan bantuan moril materiil dari berbagai pihak, tidaklah mungkin tesis ini dapat selesai sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dalam penyusunan tesis ini terutama kepada :

1. Prof. Dr. Drs. Suparno, Msi. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang;
3. Prof. Dr. Setyowati, S.H., M.H.m selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang sekaligus selaku dosen pembimbing tesis yang telah berkenan memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan tesis ini;
4. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan;
5. Seluruh staf dan karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis;
6. Ipda Purnawirawan Khusni Mubarak dan Ibu Dwi Sariningsih selaku kedua orang tuaku tercinta yang mendoakan tiada henti-hentinya sehingga Allah SWT membukakan jalan kemudahan bagiku;

7. Zulfa Husni Khumayra S.Kep., Ners., Ivan Maulfi., S.Kep., Ners., Syahida Husni Aulia S.T., Rifat Syauqi., S.T, Malika Husni Millatina, dan Najma Husni Jannata selaku Kakak dan Adek-adekku tercinta yang selalu memberikan dukungan, motivasi, dan doa sehingga saya bisa menyelesaikan tesis ini;
8. Seluruh teman-teman se-angkatan XXI Tahun 2022 yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini;

Semoga apa yang telah saya peroleh selama kuliah di Progam Pasca Sarjana Progam Studi Kenotariatan Univesitas 17 Agustus 1945 Semarang ini, bisa bermanfaat bagi semua pembaca, khususnya bagi saya pribadi. Disini penulis sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari salah dan dosa, menyadari bahwasanya tesis ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, penulis sangat mengharap kritik dan saran dari semua pihak demi kesempurnaan tesis ini.

Semarang, 10 September 2024

Penulis

Zulfikar Husni Maulana S.H.  
NPM. 221003741020647

## ABSTRAK

Notaris sebagai pembuat akta autentik wujud pelaksanaan wewenang yang telah diberikan oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris melalui Pasal 15. Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya haruslah sesuai dengan apa yang menjadi kewajiban Notaris, baik dari segi wewenang, larangan maupun kewajiban. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4267/K/Pdt/2022 yang membatalkan putusannya membatalkan akta Perjanjian Jual-Beli Nomor 21 tanggal 15 Juni tahun 2009. Pokok permasalahannya adalah: 1). Apa yang menjadi faktor penyebab dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Putusan Mahkamah Agung nomor : 4267/K/Pdt/2022?, 2). Bagaimana pertimbangan majelis hakim dalam memutus putusan Mahkamah Agung Nomor : 4267/K/Pdt/2022?, 3) Bagaimana akibat hukum terhadap pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor : 4267/K/Pdt/2022?. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, sumber data yaitu data sekunder, metode pengumpulan data dengan studi kepustakaan, metode analisis data menggunakan analisis data kualitatif. Hasil penelitian dalam tesis ini bahwa: 1). batal secara hukum karena quo sejak diberlakukannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 bahwa dengan, semua tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja, menjadi tanah-tanah yang dikuasai Negara. Dengan hal tersebut Mangkunegoro IX sudah tidak mempunyai hak atas Tanah Negara bekas domain Mangkunegoro. 2). Pertimbangan hakim karena tergugat dianggap melaukan tindakan melawan hukum. Kemudian penggugat telah memenuhi kewajiban kepada Negara terkait bea perolehan hak atas bangunan tetanggal 12 Juni 2009. 3). Akibat dari Hukun perjanjian dan hukum tanah nasional dengan keluarnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, semua tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja, menjadi tanah-tanah yang dikuasai Negara. Sehingga Sri Sultan Mangkunegoro tidak memiliki hak atas tanah tersebut. Sehingga penjual (Tergugat I) tidak berhak menjual tanah tanah tersebut, karena jual beli antara Tergugat I tidak memenuhi syarat jual beli yang terjadi sudah seharusnya dibatalkan oleh hakim dan benar menurut hukum, serta mengembalikan seluruh uang pembelian tanah yang telah dibayarkan.

Kata Kunci: Pembatalan Akta, Jual Beli, Notaris.

## **ABSTRACT**

*Notaries as makers of authentic deeds are a form of implementation of the authority granted by Law Number 2 of 2014 concerning Amendments to Law Number 30 of 2004 concerning the Position of Notaries through Article 15. Notaries in carrying out their duties and positions must comply with the regulations, obligation, Notary, both in terms of authority, prohibitions and obligations. Supreme Court Decision Number: 4267/K/Pdt/2022 which cancels the decision cancels the Sale and Purchase Agreement deed Number 21 dated 15 June 2009. The main issues are: 1). What are the factors causing the cancellation of the Deed of Sale and Purchase Agreement based on Supreme Court Decision number: 4267/K/Pdt/2022? 2). What are the legal consequences of canceling a Notarial Deed in Supreme Court decision number: 4267/K/Pdt/2022?, 3) What are the legal considerations of the panel of judges in Supreme Court Decision number: 4267/K/Pdt/2022?. The research method used is normative juridical, the data source is secondary data, the data collection method uses library research, the data analysis method uses qualitative data analysis. The results of the research in this thesis are: 1) null and void because quo since the enactment of UUPA Number 5 of 1960 means that all self-sufficient and former cultivated land has become land controlled by the State. Thus, Mangkunegoro IX no longer had rights to State Land which was previously Mangkunegoro's territory. 2). As a result of contract law and national land law with the issuance of UUPA Number 5 of 1960, all land owned by entrepreneurs and former entrepreneurs became land controlled by the State. So Sri Sultan Mangkunegoro did not have rights to the land. So the seller (Defendant I) does not have the right to sell the land, because the sale and purchase between Defendant I did not meet the conditions of the sale and purchase that occurred and should have been canceled by the judge and according to him it was correct. law, and return all land purchase money that has been paid. 3). The judge's consideration was because the defendant was deemed to have committed an unlawful act. Then the plaintiff fulfilled his obligations to the State regarding the costs of acquiring the property and surrounding buildings on June 12 2009.*

*Keywords: Cancellation of Deed, Sale and Purchase, Notary.*

## DAFTAR ISI

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
ABSTRAK .....	vi
DAFTAR ISI.....	1
BAB I PENDAHULUAN .....	3
A. Latar Belakang .....	3
B. Pembatasan Masalah .....	15
C. Perumusan Masalah .....	15
D. Tujuan Penelitian.....	15
E. Manfaat Penelitian .....	15
F. Metode Penelitian .....	16
a. Metode pendekatan .....	17
b. Spesifikasi penelitian .....	18
c. Jenis dan sumber data .....	19
d. Metode pengumpulan data .....	20
e. Metode analisis data.....	20
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Pengertian Notaris.....	21
B. Syarat diangkat sebagai Notaris .....	23
C. Kewenangan Notaris .....	23
D. Pengertian Akta Notaris .....	25
E. Jenis-jenis akta.....	27
G. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	34
H. Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	40
I. Penguasaan Hak Atas Tanah .....	43
J. Faktor Penyebab Akta dibatalkan oleh Pengadilan .....	46
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	50
A. Faktor Penyebab Dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4267/K/Pdt/2022 .....	50

<b>B. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor : 4267/K/Pdt/2022 .....</b>	<b>57</b>
<b>C. Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Dalam Putusan Mahkamah Agung Dengan : 4267/K/Pdt/2022 .....</b>	<b>86</b>
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>97</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>97</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>102</b>