



ISSN Print: 2964-9617  
ISSN Online: 2964-089X



**Penerbit:** Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133  
Telepon: +6281325544490  
E-mail: [aktanotaris@untagsmg.ac.id](mailto:aktanotaris@untagsmg.ac.id)  
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

249-258

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

Zulfikar Husni Maulana<sup>a</sup> Setiyowati<sup>b</sup>

<sup>a</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: [Zulfikarhusni0@gmail.com](mailto:Zulfikarhusni0@gmail.com)

<sup>b</sup> Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: [setiyowati@untagsmg.ac.id](mailto:setiyowati@untagsmg.ac.id)

Article	Abstract
<p><b>Keywords:</b> Notary; Cancellation of Deed; Sale and Purchase; Notary.</p> <p><b>Kata Kunci:</b> Pembatalan Akta; Jual Beli; Notaris.</p> <p><b>Artikel History</b> Received: Des 02, 2024; Accepted: Des 04, 2024; Published: Des 10, 2024.</p> <p><b>DOI:</b> 10.56444/aktanotaris.v3i2.2208</p>	<p><i>Notaries have the authority to make authentic deeds in accordance with Law Number 2 of 2014. In carrying out their duties, notaries must comply with the rules regarding authority, prohibitions and obligations. Supreme Court Decision Number 4267/K/Pdt/2022 cancels the Sale and Purchase Agreement (PPJB) deed Number 21 dated 15 June 2009. The issues raised include: (1) the cause of the cancellation of the deed, (2) the judge's considerations in the decision, and (3) the legal consequences of canceling the PPJB deed. This research uses normative juridical methods with secondary data sources through literature study and qualitative data analysis. The research results show that: (1) The deed is legally void because the land being sold is former self-sufficiency land which has become state land since UUPA Number 5 of 1960 was implemented, so Mangkunegoro IX no longer has rights to the land. (2) The judge decided that the defendant had committed an unlawful act because the sale of the land was invalid. The plaintiff has fulfilled the obligations related to the rights acquisition fee on 12 June 2009. (3) As a legal consequence, the seller (Defendant I) does not have the right to sell the land, so the sale and purchase agreement must be cancelled. The seller is obliged to return all the money paid by the buyer. In conclusion, the PPJB deed was canceled because it did not meet the requirements for legal sale and purchase according to national land law, especially regarding the status of self-sufficient land which has become state land.</i></p>
	<p><b>Abstrak</b></p> <p>Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik sesuai dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Dalam menjalankan tugas, notaris harus mematuhi aturan mengenai kewenangan, larangan, dan kewajiban. Putusan Mahkamah Agung Nomor 4267/K/Pdt/2022 membatalkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 21 tanggal 15 Juni 2009. Permasalahan yang diangkat meliputi: (1) penyebab pembatalan akta tersebut, (2) pertimbangan hakim dalam putusan, dan (3) akibat hukum dari pembatalan akta PPJB. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan</p>

sumber data sekunder melalui studi kepustakaan dan analisis data kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Akta batal secara hukum karena tanah yang dijual adalah tanah bekas swapraja yang telah menjadi tanah negara sejak UUPA Nomor 5 Tahun 1960 diberlakukan, sehingga Mangkunegoro IX tidak lagi memiliki hak atas tanah tersebut. (2) Hakim memutuskan bahwa tergugat melakukan tindakan melawan hukum karena penjualan tanah tersebut tidak sah. Penggugat telah memenuhi kewajiban terkait bea perolehan hak tanggal 12 Juni 2009. (3) Akibat hukumnya, penjual (Tergugat I) tidak berhak menjual tanah tersebut, sehingga perjanjian jual beli harus dibatalkan. Penjual wajib mengembalikan seluruh uang yang telah dibayarkan oleh pembeli. Kesimpulannya, akta PPJB dibatalkan karena tidak memenuhi syarat sahnya jual beli menurut hukum tanah nasional, terutama terkait status tanah swapraja yang telah menjadi tanah negara.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0>)

## A. PENDAHULUAN

Di era kemajuan teknologi yang pesat ini, orang yang membuat perjanjian didorong untuk sepakat bahwa mereka memerlukan suatu produk hukum yang mengikat dan mampu menyelesaikan masalah baik sekarang maupun di masa mendatang yang disebut akta otentik. “akta otentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat”. demikian bunyi Pasal 1868 KUHPer.

Akta otentik yang dibuat notaris sangat penting untuk melindungi hak para pihak dalam suatu perjanjian. Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan berbagai tindakan hukum, perjanjian, dan keputusan yang diamanatkan oleh UU karena notaris ialah pejabat publik yang berwenang. Notaris yang menggunakan kewenangan ini menegaskan keakuratan tanggal pembuatan akta selain memastikan akta tersebut sesuai semua persyaratan hukum yang relevan, yang merupakan elemen penting dalam menentukan validitas dan keabsahan dokumen.<sup>1</sup>

Sesuai Pasal 1868 KUHPer, akta otentik yaitu akta yang dibuat menurut tata cara dan ketentuan perundang-undangan. Perbuatan ini harus dilakukan di tempat tertentu di hadapan atau oleh pejabat umum yang berwenang. Notaris atau orang lain yang oleh UU ditetapkan berwenang membuat dan mengesahkan akta disebut "pejabat umum yang berwenang". Akta otentik punya kekuatan hukum yang kuat karena mengikuti standar formal yang ditetapkan oleh hukum, yang memberikan kepastian hukum dan keabsahan pada isi dokumen tersebut. Akta otentik harus melalui beberapa tahapan agar dapat dianggap sebagai alat bukti yang sah dan mempunyai arti penting dalam sistem peradilan, antara lain penandatanganan oleh semua pihak dan pejabat yang berwenang serta pencatatan menurut ketentuan yang berlaku.

Dan Pasal 1879 KUHPer menyatakan “Jika jumlah yang disebutkan dalam akta berbeda dari jumlah yang dinyatakan dalam tanda setuju, maka perikatan itu dianggap telah dibuat untuk

<sup>1</sup> Suhartati, Akbar B, Kajian Tata Cara Notaris Dalam Mengajukan Pembatalan Akta Ke Pengadilan (Studi Kantor Notaris Kabupaten Gowa), Jurnal Pledoi, Vol. 1, No. 1 (Januari 2023) (Makasar: Universitas Indonesia Timur): 11.

jumlah yang paling kecil, walaupun akta beserta tanda setuju itu ditulis sendiri dengan tangan orang yang mengingatkan diri, kecuali bila dapat dibuktikan, dalam bagian mana dari keduanya telah terjadi kekeliruan.”

UU No.30 Tahun 2004 yang mengatur pejabat publik yang berwenang membuat akta dan dokumen hukum lainnya telah diubah dengan UU No.2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” UU ini juga menegaskan bahwa semua kegiatan, perjanjian, dan klausul yang harus dimuat di akta otentik harus mengikuti syarat perpu yang berlaku, tetapi juga memenuhi syarat sahnya menurut standar hukum yang berlaku. Maka, setiap akta yang dibuat notaris tidak hanya sesuai dengan format dan pedoman, tetapi juga harus memastikan setiap akta yang dibuatnya mematuhi semua UU yang berlaku, memberikan kejelasan hukum, dan menegakkan hak masing-masing pihak.

Tanggung jawab penting notaris meliputi verifikasi tanggal pasti akta, perlindungan kerahasiaan, dan memastikan akta tidak diserahkan atau dikecualikan dari otoritas atau pihak mana pun selain yang ditetapkan UU. Guna memastikan perlindungan hukum, menegakkan ketertiban, dan memberikan kejelasan hukum bagi para pihak dalam perjanjian atau transaksi tertentu, Perpu juga mensyaratkan pembuatan akta asli.<sup>2</sup>

Notaris membantu membuat akta sesuai keinginan para pihak atau masyarakat untuk memberikan kejelasan dan perlindungan hukum. Akta dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat jika memenuhi ketentuan Pasal 1 UU No.2 Tahun 2014. Apabila akta yang sah telah memenuhi syarat formil dan materiil yang ditetapkan UU, maka akta itu tidak hanya mempunyai kekuatan pembuktian yang lebih besar dari akta di bawah tangan, tetapi juga menjadi alat bukti yang sempurna di pengadilan. Oleh karenanya, guna menjamin keabsahan dan keaslian semua akta yang dibuatnya, seorang notaris harus memastikan akta yang dibuatnya telah sesuai dengan kehendak orang yang membuat akta dan peraturan yang berlaku.<sup>3</sup>

Perjanjian selalu mengandung resiko, termasuk pula perjanjian yang dituangkan dalam bentuk autentik, kadang salah satu pihak tidak memenuhi kesepakatan, menyebabkan kerugian bagi pihak lain, yang dikenal dalam hukum perdata sebagai wanprestasi atau kelalaian, ada kalanya pula salah satu pihak melakukan penyelundupan hukum dalam pembuatan perjanjian tersebut seperti adanya paksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan yang merugikan pihak lain sering disebut perbuatan melawan hukum.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Nadhif M. Alkatiri & Kanti Rahayu Sanusi, *Perbandingan Tugas dan Kewenangan Notaris Amerika Serikat dan Indonesia*, Tanah AIR Beta Grafika, Yogyakarta, (2021): 7.

<sup>3</sup> Nadhif M. Alkatiri & Kanti Rahayu Sanusi, *Perbandingan Tugas dan Kewenangan Notaris Amerika Serikat dan Indonesia*, Yogyakarta: Tanah AIR Beta Grafika, (2021): 9.

<sup>4</sup> Reky Anggit Kurniawan, Tesis, *Kedudukan Notaris dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli*, Yogyakarta: UII, (2022): 7.

Untuk menghindari konflik kepentingan dan menjaga integritasnya, notaris tidak diperbolehkan melakukan tindakan hukum terkait akta yang dibuatnya. Oleh karenanya, notaris bisa menjadi tergugat dalam gugatan perdata jika akta yang dibuatnya menimbulkan sengketa hukum, terutama dalam konteks Partij Acte yang digunakan sebagai bukti dalam persidangan. Penempatan notaris sebagai tergugat menunjukkan upaya menjaga keaslian dan kebenaran dokumen hukum tanpa terlibat langsung dalam perselisihan tersebut. Peran Notaris hanya menyusun dan menyetujui akta notaris sesuai perbuatan hukum para pihak. Notaris dipaksa untuk menempatkan posisi tergugat bersama dalam upaya untuk memaksanya memberikan kesaksian tentang akta notaris, yang saat ini sedang digunakan sebagai alat bukti dalam persidangan.<sup>5</sup>

Sengketa yang melibatkan Notaris sering terjadi karena perjanjian dalam akta autentik berujung di pengadilan akibat salah satu pihak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), di lingkungan peradilan perdata jika Notaris ikut terseret atau menjadi turut tergugat, ini dikarenakan adanya anggapan memasukkan Notaris sebagai pihak dalam gugatan bertujuan untuk memenuhi syarat formil suatu gugatan serta menghindari penolakan gugatan yang mungkin terjadi karena alasan kurangnya pihak (*plurium litis consortium*). Dalam sistem hukum, kaidah hukum menuntut bahwa setiap gugatan harus mencakup semua pihak yang relevan dan berkepentingan agar proses hukum dapat berjalan dengan benar dan adil. Dengan memasukkan Notaris sebagai pihak, diharapkan bahwa semua aspek formil dan substansial dari gugatan dapat terpenuhi, sehingga mengurangi risiko gugatan ditolak karena tidak lengkapnya pihak-pihak yang terlibat. Ini bertujuan memastikan semua pihak yang memiliki peran atau kepentingan dalam permasalahan hukum yang dipersengketakan diakui dan diberi kesempatan untuk memberikan klarifikasi atau pembelaan yang diperlukan, sehingga proses peradilan dapat berlangsung secara efektif dan sesuai dengan prinsip keadilan hukum.

Seperti contoh kasus yang terjadi pada Putusan MA No.4267/K/Pdt/2022, dimana terjadi antara Tn. SUNARJO DHARMANDO dengan Tn. SRI PADUKA MANGKOENAGORO. Di hadapan Notaris NINOEK POERNOMO, keduanya pihak dalam suatu transaksi hukum yang dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli., S.H. awal mula tidak terjadi permasalahan serius dalam perbuatan hukum tersebut, obyek dalam perbuatan hukum tersebut berupa sebidang tanah berstatus Tanah Negara Bekas Domain Mangkunagoro (DMN) No. 23/Swapraja seluas  $\pm 2.421 M^2$ , diatas tanah tersebut berdiri bangunan Yayasan Pendidikan Kristen, bangunan tempat tinggal beberapa warga diantaranya Tn. TEDJO HARTONO GOENAWAN dan Tn. KUMORO. Dalam kesepakatan tersebut selaku penjual Tn. SRI PADUKA MANGKOENAGORO berpesan kepada pembeli Tn. SUNARJO DHARMANDO dalam melakukan pembebasan lahan dengan cara yang arif dan bijaksana, akan tetapi para penghuni diatas tanah tersebut tidak mau direlokasi walaupun sudah dilakukan secara arif dan bijaksana. Oleh karenanya pembeli menggugat untuk membatalkan Perikatan Jual-Beli tersebut. Dalam putusan

---

<sup>5</sup> Lidya Christina Wardhani, "Kewajiban Notaris/PPAT atas Akta yang Dibatalkan Pengadilan," *Lex Renaissance* 2 (2017): 52.

pengadilan tingkat pertama di Pengadilan Negeri Surakarta dengan No.91/Pdt.G/2020/PN Skt. Hakim dalam putusannya membatalkan akta Perjanjian Jual-Beli No.21 tanggal 15 Juni tahun 2009 Notaris Kota Surakarta. Dalam putusan MA No.4267/K/Pdt/2022 sebagai usaha penggugat namun putusan pengadilan tingkat pertama Surakarta tetap dikuatkan oleh putusan hakim dengan No Putusan 91/Pdt.G/2020/PN Skt.

Mengingat konteks tersebut, penulis tertarik untuk melakukan riset lebih mendalam dengan judul: **Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor: 4267/K/Pdt/2022)**

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian Yuridis Normatis, yang artinya penelitian berdasarkan peraturan dan ketentuan-ketentuan yang ada di sertai data sekunder yang sifatnya fakta dan obyektif. Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Deskriptif Analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan dan menganalisis sutau peraturan hukum.<sup>6</sup> Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terbagi menjadi bahan hukum primer, sekunder dan tersier, yang diperoleh dengan dari studi dokumen dan wawancara secara deskriptif kualitatif, yang diawali dari data bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan fokus Putusan Mahkamah Agung Nomor 4267/K/Pdt/2022, selanjutnya dengan memaparkan berupa fakta-fakta hukum yang berupa perbuatan, keadaan, peristiwa dan kejadian yang terkait dengan dengan obyek penelitian.

## **C. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **1. Faktor Penyebab Dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4267/K/Pdt/2022**

Berdasar penelitian pada kasus Putusan MA No.4267/K/Pdt/2022, Berawal sengketa yang Sultan Mangkunegoro IX sebagai tergugat (pemilik tanah). Pengadilan Negeri Surakarta telah menerima perkara ini dari pembeli tanah. Tahap banding dan kasasi atas perkara ini telah mencapai titik temu.

- a. Awalnya tanggal 15 Juni 2009, Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian jual beli tanah seluas sekitar 2.421 m<sup>2</sup>, termasuk pembangunan rumah di Jalan Diponegoro No. 21, Kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta.
- b. Seluruh harga jual beli sebidang tanah juga telah disepakati dalam Perjanjian Jual Beli. Tanah tersebut dibeli penggugat dari tergugat Rp. 2.150.000.000, yang telah dengan cara di cicil yaitu dengan perincian sebagai berikut :
  - 1) Pada tanggal 03 Juni 2009 dengan Cek Bank UOB Buana Cabang Solo No. 000119 sebesar Rp. 1.000.000.000,-, yang tertuang pada Tanda Terima tertanggal 02 Juni 2009: dan
  - 2) Pada tanggal 03 Juni 2009 di bayar dengan Slip Setoran BPR ST01 PT. Bank Perkreditan Rakyat Sabar Artha Palur langsung ke rekening milik Tergugat I Rp. 1.150.000.000,-;

---

<sup>6</sup> Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Surabaya, (2006): 192.

- c. Dimana atas pembayaran tersebut, Penjual (Tergugat I) menerangkan telah menerima sepenuhnya dari Pembeli (Penggugat) pada saat penandatanganan akta ini, sehingga guna penerimaan mana akta ini dianggap sebagai tanda penerimaannya (kwitansi) ... dst ; sehingga dengan demikian Penggugat dikemudian hari berhak dan atau dapat mengajukan permohonan hak milik atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Surakarta (Turut Tergugat II).
- d. Keinginan atas kehendak dari penggugat agar bias memproses objek sengketa menjadi hak milik Penggugat ternyata tidak dapat atau belum dapat dilakukan sehubungan dengan adanya beberapa perkara gugatan di Pengadilan atas objek sengketa yang sama, dimana hal itu tentunya merupakan hambatan yang terjadi bukan atas keinginan atau kehendak dari Penggugat, adapun perkara-perkara *a quo* yaitu : - Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surakarta yang terdaftar dengan No.97/Pdt.G/2009/PN.Ska jo. No.240/PDT/2010/PT.Smg jo. No.319 K/PDT/2011, antara Sri Melani Gunawan (Tergugat VI) melawan Sri Paduka Mangkoenagoro IX (Tergugat I), yang isi putusannya adalah : “Menolak Gugatan Penggugat Asal Untuk Seluruhnya” ; - Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Surakarta yang terdaftar dengan No.150/Pdt.G/2010/PN.Ska jo. No.366/PDT/2011/PT.Smg jo. No.1646 K/PDT/2012, antara Kumoro (Tergugat VII) melawan KRMH. Hamidjojo Soeparto dan Sri Paduka Mangkoenagoro IX (Tergugat I), yang isi putusannya: “Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima;
- e. Kemudian Hakim membatalkan pengikatan jual beli antara tergugat 1 dengan penggugat. Bahwa Bahwa tergugat satu yaitu Sultan Mangkunegoro IX tidak memiliki hak atas sebidang tanah seluas kurang lebih 2.421 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah di atasnya, yang terletak di Jalan Diponegoro No.21, Kel.Timuran, Kec.Banjarsari, Kota Surakarta. Hal tersebut dikarenakan dengan keluarnya UUPA No.5 tahun 1960, semua tanah swapraja dan bekas swapraja, menjadi tanah-tanah yang dikuasai Negara;
- f. Adanya UUPA Nomor 5 tahun 1960 tersebut seharusnya tergugat 1 yaitu Sultan Mangkunegoro IX sudah mengetahui hal tersebut akan tetapi Sultan Mangkunegoro IX tetap melakukan perikatan dengan penggugat 1 yaitu Sunarjo Dharmanto. Dengan keluarnya UUPA No.5 Tahun 1960, tanah swapraja dan bekas swapraja menjadi milik Negara, sehingga Tergugat I dianggap melaksanakan perbuatan melawan hukum karna Mangkunegoro IX tidak memiliki hak atas tanah tersebut;
- g. Berdasarkan penjelasan diatas bahwa tergugat 1, Mangkunegoro IX, tidak memiliki hak atas tanah menurut UUPA No.5 Tahun 1960, karena suamua tanah bekas sehingga perjanjian jual beli tanah itu batal demi hukum dan tidak dapat dilaksanakan;
- h. Sesuai Pasal 1320 KUHPer “syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.” Harus ada 4 syarat sah agar suatu perjanjian dianggap sah, yakni :
  - a) Adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan diri;
  - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

- c) Suatu pokok persoalan tertentu;
- d) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Syarat subjektif dan objektif merupakan dua macam syarat batal yang mengatur masalah tidak terpenuhinya syarat sah suatu perjanjian.<sup>7</sup> Teori yang dikemukakan oleh Syahrul Hermawan tersebut dapat diartikan jika terdapat hal-hal yang tidak diperbolehkan maka suatu perjanjian akan batal secara otomatis. Seperti yang terjadi pada kasus Mangkunegara IX dimana beliau tidak memiliki hak atas tanah seluas kurang lebih 2.421 m<sup>2</sup>, serta bangunan di atasnya di Jalan Diponegoro No. 21, Kelurahan Timuran, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, karena tanah tersebut menjadi asset atau milik Negara sehingga secara hukum perjanjian jual beli yang dilakukan Mangkunegaran IX otomatis menjadi batal.

Ini sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPer “syarat sah dari suatu perjanjian yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perjanjian, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal.” mengenai akibat hukum, jika suatu perjanjian jual beli dari pihak penjual tidak memiliki hak atas tanah sebagaimana yang terjadi pada perjanjian Sunarjo Dharmanto dengan Sri Paduka Mangkunegoro IX, apabila suatu perjanjian tidak sesuai syarat objek tertentu, tidak beralasan, atau dilarang karena sebab tertentu, maka perjanjian tersebut batal demi hukum "*Nietig*".

## **2. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 4267/K/Pdt/2022**

Berdasar Putusan tingkat tiga MA dengan Putusan Nomor 4267/K/Pdt/2022. Asas *Nebis In Idem* (perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), mengatur tentang pengulangan perkara dengan subyek dan obyek yang sama yang telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap, dengan perhatian dari Pengadilan Tinggi di berbagai lingkungan peradilan, dimana terbukti baik subyek maupun objek serta pokok sengketa dalam perkara *a quo* sama dengan perkara terdahulu No.109/Pdt.G/2017/PN.Skt Jo. No.494/PDT/2017/PT.SMG Jo. No.941 K/Pdt/2018 Jo. putusan Nomor 45/PK/Pdt/2020 yang putusannya bersifat positif serta telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menimbang berdasar pertimbangan di atas, putusan dalam perkara ini oleh Pengadilan Tinggi *Judex Facti*/Semarang ternyata tidak bertentangan dengan hukum, sehingga perkara *a quo* mengandung asas *nebis in idem* karena pertimbangan *judex facti* (Pengadilan Tinggi) sudah tepat dan dapat diambil alih sebagai pandangan *judex juris* dalam perkara *a quo*.

Dengan adanya pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa *a quo* sejak diberlakukannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Mangkunegoro IX

---

<sup>7</sup> Syahrul Hermawan, dkk. Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1, No. 1, Makassar: Universitas Muslim Indonesia, Agustus 2022, Hlm. 14-16.

(in casus Tergugat I ) sudah tidak mempunyai hak atas Tanah Negara bekas domain Mangkunegoro IX oleh karenanya perbuatan yang dilakukan antara Tergugat I dan Penggugat, batal demi hukum.

Akibat hukum berikut ini akan timbul akibat perjanjian yang tidak sesuai ketentuan sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPer “menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Berdasarkan uraian diatas :

- a. “*Noneksistensi*” suatu perjanjian tidak terbentuk jika tidak ada;
- b. “*Vernietigbaar*” atau dapat dibatalkan jika perjanjian tersebut merupakan hasil dari tindakan yang disengaja atau tidak kompeten;
- c. “*Nietig*” atau batal dan tidak sah jika salah satu dari kondisi berikut tidak terpenuhi. tidak memiliki alasan, tidak ada alasan, atau alasan tersebut dilarang.

Perjanjian jual beli diatas berdasarkan Pasal 1320 KUHPer “ menyatakan sebagian salah satu syarat sahnya suatu perjanjian diperlukan adanya “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya”. Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

- 1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang.

Tidak sesuai ketentuan sah perjanjian pada kasus diatas, tergugat 1 atau penjual tanah tidak memiliki hak atau kuasa terhadap tanah sehingga secara otomatis perjanjian tersebut batal secara hukum.

Hasil dari putusan kedua yaitu menyatakan telah mencabut putusan Pengadilan Negeri Surakarta sebelumnya dan menerima permohonan kasasi dari tergugat 1, pemohon kasasi semula.

Berdasar hal diatas, perjanjian jual beli tanah tersebut sudah berakhir berdasarkan putusan pengadilan yang telah dibuat sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960. Bahwa Negara menguasai seluruh tanah yang sebelumnya dimiliki oleh Swaraja dan bekas Swaraja, dengan demikian Mangkunegoro IX sudah tidak mempunyai hak atas Tanah Negara bekas domain Mangkunegoro IX.

### **3. Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 4267/K/Pdt/2022**

Berdasar Putusan tingkat tiga MA dengan Putusan Nomor 4267/K/Pdt/2022 perjanjian yang dibatalkan mempunyai akibat hukum mengembalikan keadaan seperti semula sebelum perjanjian itu dibuat. Ada dua cara untuk melihat akibat dari pembatalan suatu perjanjian.

Oleh karenanya, putusan hukum para pihak setelah pengadilan membatalkan akta perjanjian jual beli karena perbuatan melanggar hukum dituangkan dalam Putusan Mahkamah Agung dengan No. 4267/K/Pdt/2022., yang pada pokoknya menyatakan:

1. Menyatakan tergugat I melakukan perbuatan melanggar hukum;
2. Menyatakan gugatan penggugat dikabulkan sebagaian;



3. Menghukum tergugat i mengembalkikan seluruh uang pembelian dari penggugat rp2.150.000.000,00 dan ganti rugi rp. 2.500.000.000,00 sehingga seluruhnya menjadi rp4.650.000.000,00 serta di bebani pula membayar bunga menurut hukum yaitu sebesar 6% pertahun sejak dari tahun 2009 sampai dengan putusan ini dilaksanakan;
  4. Tergugat I dikenai hukuman membayar uang paksa Rp.5.000.000,00 per hari jika tidak melaksanakan putusan, terhitung sejak putusan memperoleh kekuatan hukum tetap;
  5. Menolak gugatan selanjutnya.
- Memerintahkan para tergugat untuk menanggung, atas dasar kontinjensi, biaya yang diperkirakan timbul sehubungan dengan tindakan ini, yang berjumlah Rp.2.476.000,00:

#### **D. PENUTUP**

Faktor Utama dibatalkannya Akta No. 21 tanggal 15 Juni 2009 yang di buat oleh dan dihadapan Ninoek Poernomo, S.H., Notaris di Kota Surakarta tanah objek sengketa a quo sejak diberlakukannya UUPA Nomor 5 Tahun 1960 Mangkunegoro IX ( in casus perkara aquo Tergugat I ) sudah tidak mempunyai hak atas Tanah Negara bekas domain Mangkunegoro IX atau kata lain dengan keluarnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, semua tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja menjadi tanah-tanah yang dikuasai Negara. Pertimbangan Majelis hakim dalam putusan mahkamah agung nomor **4267/K/Pdt/2022**

Berdasarkan putusan sebelumnya pada putusan pengadilan negeri surakarta dengan nomor 91/Pdt.G/2020/PN Skt, bahwa tanah objek sengketa a quo sejak diberlakukannya UUPA No 5 Tahun 1960 Mangkunegoro IX (*in casus* perkara aquo Tergugat I) sudah tidak memiliki hak atads tanah negara bekas domain mangkunegoro IX.

Akibat hukum pembatalan akta jual beli sebagaimana dalam putusan hakim dari aspek hukum perjanjian dan hukum tanah nasional dengan keluarnya UUPA Nomor 5 Tahun 1960, semua tanah-tanah swapraja dan bekas swapraja, menjadi tanahtanah yang dikuasai Negara. Sehingga Sri Sultan Mangkunegoro tedak 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 menghukum Tergugat I mengembalikan seluruh uang pembelian dari Penggugat sebesar Rp2.150.000.000,00 (dua milyar seratus lima puluh juta rupiah) dan ganti rugi sebesar Rp 2.500.000.000,00 (dua miliyar lima ratus juta rupiah) sehingga seluruhnya menjadi Rp4.650.000.000,00 (empat milyar enam ratus lima puluh juta rupiah) serta di bebani pula membayar bunga menurut hukum yaitu sebesar 6% pertahun sejak dari tahun 2009..

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ibrahim, Jhony. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Surabaya, 2006.
- Kurniawan, Reky Anggit. "Kedudukan Notaris dalam Gugatan Pembatalan Perjanjian Jual Beli dan Akta Jual Beli." *Tesis* (UII), 2022: 7.
- Sanusi, Nadhif M. Alkatiri & Kanti Rahayu. *Perbandingan Tugas dan Kewenangan Notaris Amerika Serikat dan Indonesia*. Yogyakarta: Tanah Air Beta Grafika, 2021.

- Suhartati, Akbar B. "Kajian Tata Cara Notaris Dalam Mengajukan Pembatalan Akta Ke Pengadilan (Studi Kantor Notaris Kabupaten Gowa)." *Jurnal Pledoi* (Universitas Indonesia Timur) 1 (Januari 2023): 11.
- Suharti, Akbar B. "Kajian Tata Cara Notaris Dalam Mengajukan Pembatalan Akta Ke Pengadilan (Studi Kantor Notaris Kabupaten Gowa)." *Jurnal Pledoi* (Universitas Indonesia Timur) 1 (Januari 2023): 11.
- Syahrul Hermawan, dkk. "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Akta Notaris." *Jurnal Ilmu Hukum* (Universitas Muslim Indonesia) 1 (Agustus 2022): 14-16.
- Wardhani, Lidya Christina. *Kewajiban Notaris/PPAT atas Akta yang dibatalkan di Pengadilan*. Lex Renaissance 2, 2017.