



**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PENGADILAN
AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:
1650 K/Pdt/2015)**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh:

**CADHIKA SURYAPRADANA
NPM. 191003741020509**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**



**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PENGADILAN
AKIBAT WANPRESTASI
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor :
1650 K/Pdt/2015)**

TESIS

Disusun

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

Pembimbing,

**Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum
NIDN. 0625046301**

Peneliti,

**Cadhika Suryapradana
NPM. 191003741020509**

Mengetahui,

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



**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201**

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

2023



**PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI HAK ATAS TANAH OLEH PENGADILAN AKIBAT
WANPRESTASI**

**(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:
1650 K/Pdt/2015)**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 15 September 2023
dan disahkan pada tanggal 15 September 2023**

Penguji I,

**Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN. 0625046301**

Penguji II,

**Dr. Anggraeni Endah K., S.H., M.Hum.
NIDN. 0605106310**

Penguji III,

**Dr. Muhammad Hafidh, S.H., Sp.N., M.Kn.
NOTARIS – PPAT**

Mengetahui,

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



**Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum.
NIDN. 0613016201**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2023**

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Cadhika Suryapradana

NPM : 191003741020509

Program Studi : Program Studi Hukum Magister Kenotariatan

Menyatakan bahwa Tesis saya yang berjudul “Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)” merupakan hasil karya saya sendiri, selain itu sumber informasi yang dikutip dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan Tesis ini hasil plagiat atau duplikat, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Semarang, 26 Juni 2023

Penulis,



CADHIKA SURYAPRADANA

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat serta ridho-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis yang berjudul **“PEMBATALAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH OLEH PENGADILAN AKIBAT WANPRESTASI (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)”** ini dengan baik sebagai salah satu persyaratan memperoleh gelar Program Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Di dalam penyusunan Tesis ini, penulis banyak memperoleh bantuan, bimbingan, arahan serta saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang. Sekaligus Dosen Pembimbing yang telah berkenan memberi bimbingan dalam penulisan Tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Sigit Irianto, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.
4. Bapak Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

5. Bapak Dr. Muhammad Hafidh, S.H., Sp.N., M.Kn. dan Ibu Dr. Anggraeni Endah K., S.H., M.Hum. yang telah memberi masukan dan saran pada saat ujian serta seminar proposal Tesis.
6. Seluruh Bapak/ Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bekal ilmu yang sangat berharga.
7. Seluruh staff akademik dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan bantuan kepada penulis.
8. Teruntuk Papa Sudarto, S.H., M.H. dan Mama Indah Setianingsih tersayang yang telah mendidik dengan penuh rasa cinta, kasih dan sayang senantiasa memberi semangat dan dorongan kepada penulis.
9. Teruntuk adik-adik penulis, Nimas Ayu Rachmayudha, S.Kep dan Dhimas Guruh Ramadhan yang telah mendukung penulis untuk menyelesaikan masa studi.
10. Teruntuk pasangan penulis, Rachmatun Khasanah, S.Ak. yang telah memberi semangat kepada penulis untuk menyelesaikan masa studi.
11. Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Angkatan XVIII yang telah memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis dalam penyusunan Tesis ini.
12. Kepada semua pihak yang memberi masukan, saran serta dukungan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Dengan keterbatasan pengalaman, ilmu maupun pustaka yang ditinjau, penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan. Oleh sebab itu, penulis bersedia untuk menerima kritik dan saran yang bersifat membangun demi menyempurnakan penulisan Tesis ini. Walaupun demikian penulis tetap berharap Tesis ini dapat memberikan manfaat baik bagi penulis, rekan mahasiswa serta semua pihak.

Semarang, 26 Juni 2023

Penulis,

CADHIKA SURYAPRADANA

ABSTRAK

Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah karena pihak pembeli tidak melakukan kewajiban pembayaran terhadap pihak penjual sesuai apa yang telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah. Syarat pembatalan suatu perjanjian adalah adanya wanprestasi sehingga pihak yang merasa dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian. Penuntutan pembatalan perjanjian harus dilakukan melalui pengadilan sehingga yang membatalkan perjanjian adalah melalui putusan hakim. Permasalahan dalam penelitian ini: (1) Bagaimana pembuktian terhadap pihak yang telah melakukan suatu perbuatan wanprestasi? (2) Bagaimana pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)? (3) Bagaimana akibat hukum terhadap para pihak setelah batalnya akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah oleh pengadilan akibat wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)? Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu metode pendekatan yuridis normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, sumber dan jenis data yang digunakan penelitian ini adalah data hukum sekunder. Hasil penelitian: 1) Sebelum mengajukan upaya hukum berupa gugatan ke pengadilan disyaratkan memberikan peringatan atau somasi. Harus difokuskan kewajiban apa yang tidak dipenuhi sesuai perjanjian serta didukung bukti-bukti yang *valid* (sah) untuk membuktikan benar terjadinya wanprestasi. 2) Majelis Hakim Mahkamah Agung berpendapat bahwa Pengadilan Tinggi Denpasar tidak salah dan telah benar, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan sah dalam hukum Akta Nomor: 12, tanggal 4 Februari 2011, tentang Pengikatan Jual Beli kemudian dibatalkan karena wanprestasi oleh Tergugat sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. 3) Putusan Mahkamah Agung menolak Permohonan Kasasi, maka akibat hukum terhadap para pihak yaitu: Tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi; Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibatalkan karena Tergugat wanprestasi sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat; dan Pembayaran sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) menjadi hak Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.

Kata Kunci: Pembatalan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wanprestasi.

ABSTRACT

Cancellation of the Deed of Agreement on Sale and Purchase of Land Rights because the buyer does not carry out payment obligations to the seller in accordance with what has been stated in the Deed of Agreement on the Sale and Purchase of Land Rights. The condition for canceling an agreement is that there is a breach of contract so that the party who feels aggrieved can demand cancellation of the agreement. Prosecution to cancel the agreement must be carried out through the court so that the person who cancels the agreement is through a judge's decision. Problems in this research: (1) How to prove the party who has committed an act of breach of contract? (2) How is the deed of agreement for sale and purchase of land rights canceled by the court due to default (Case Study of the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 1650 K/Pdt/2015)? (3) What are the legal consequences for the parties following the cancellation of the deed of agreement for the sale and purchase of land rights by the court due to default (Case Study of Indonesian Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015)? The approach method used in this research is the normative juridical approach method, the research specifications used are analytical descriptive, the source and type of data used in this research is secondary legal data. Research results: 1) Before submitting legal action in the form of a lawsuit to court, you are required to provide a warning or summons. It must be focused on what obligations are not fulfilled according to the agreement and supported by valid (legitimate) evidence to prove that the breach of contract actually occurred. 2) The Panel of Judges of the Supreme Court is of the opinion that the Denpasar High Court was not wrong and was correct, the Denpasar High Court's decision stated that Deed Number: 12, dated 4 February 2011, concerning Sale and Purchase Agreements was legally valid, which was then canceled due to default by the Defendant so that it had no legal force. tie. 3) The Supreme Court's decision rejects the Cassation Application, so the legal consequences for the parties are: the Defendant is declared to have committed a breach of contract; The Deed of Sale and Purchase Agreement was canceled because the Defendant was in default so it did not have binding legal force; and Payment of Rp. 2,000,000,000.00 (two billion rupiah) is the right of the Plaintiff and cannot be requested back.

Keywords: *Cancellation, Sale and Purchase Agreement, Default.*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Pembatasan Masalah.....	15
C. Perumusan Masalah	15
D. Tujuan Penelitian.....	16
E. Manfaat Penelitian.....	17
F. Kerangka Pemikiran	18
G. Metode Penelitian	19
1. Metode Pendekatan	19
2. Spesifikasi Penelitian	19
3. Sumber dan Jenis Data.....	19
4. Metode Pengumpulan Data	23
5. Metode Analisis Data.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Perjanjian	24
1. Pengertian Perjanjian.....	24
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	27
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	28
4. Asas-asas Perjanjian.....	30
5. Akibat Suatu Perjanjian.....	34
6. Pengertian Wanprestasi	35
7. Karakteristik Wanprestasi dalam Hukum Perdata	37

8. Saat Terjadinya Wanprestasi.....	39
9. Ganti Kerugian dalam Wanprestasi.....	41
B. Akta.....	43
1. Pengertian Akta	43
2. Jenis-jenis Akta	44
C. Akta Perjanjian	48
1. Akta Perjanjian.....	48
2. Asas-asas Hukum Akta Perjanjian	50
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	50
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	50
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	53
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	54
4. Pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke Kantor Pertanahan	55
E. Kewenangan Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Pertanahan	57
F. Jual Beli Tanah	61
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	61
2. Akibat Hukum Jual Beli Tanah dengan Akta Dibawah Tangan	62
3. Akibat Hukum Jual Beli Tanah dengan Akta Otentik.....	64
4. Pajak Jual Beli Tanah.....	65
G. Peralihan dan Pendaftaran Hak Atas Tanah	70
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	70
2. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah.....	70
3. Tujuan Pendaftaran Hak Atas Tanah	72
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	74
1. Pembuktian Terhadap Pihak yang Telah Melakukan Suatu- Perbuatan Wanprestasi	74
2. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah- oleh Pengadilan Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah- Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)	85

3. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Setelah Batalnya Akta- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah oleh Pengadilan- Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung RI- Nomor: 1650 K/Pdt/2015)	96
BAB IV PENUTUP	105
A. Kesimpulan	105
B. Saran	108
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	