



**ANALISIS YURIDIS PEMBELI YANG WANPRESTASI  
TERHADAP KESEPAKATAN PEMBAYARAN AKTA  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH  
DAN BANGUNAN (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung  
RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015)**

**TESIS**

**Disusun**

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

**Oleh :**

**PHINKA APRILA MAYA SAKUNTALA  
NPM. 221003741020640**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**2024**



**ANALISIS YURIDIS PEMBELI YANG WANPRESTASI TERHADAP  
KESEPAKATAN PEMBAYARAN AKTA PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH DAN BANGUNAN (Studi  
Kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650/K/Pdt/2015)**

**TESIS**

**Disusun**

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

**Pembimbing,**

**Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.H**  
NIDN. 0509116701

**Peneliti,**

**Phinka Aprila Maya Sakuntala**  
NPM.221003741020640

**Mengetahui:**

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



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

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

**2024**

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, saya mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 Semarang :

Nama : Phinka Aprila Maya Sakuntala

NIM : 221003741020640

Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan :

Bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan untuk memperoleh kesarjanaan strata dua di suatu perguruan tinggi dan atau Pendidikan lain. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan yang belum atau tidak diterbitkan, sumber 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, *19 September 2024*

Yang menyatakan,

  
Phinka Aprila Maya Sakuntala

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Allah SWT yang telah memberikan nikmat dan berkah yang melimpah sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat waktu dan tanpa adanya hambatan yang berarti. Penulisan tesis ini merupakan syarat wajib yang harus ditempuh untuk menuntaskan Program studi Magister Kenotariatan yang penulis tempuh. Penulis menyadari bahwa tanpa bimbingan, bantuan, serta doa dari berbagai pihak, tesis ini tidak akan dapat diselesaikan tepat pada waktunya. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yang telah membantu dalam proses penyelesaian laporan ini, yaitu kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum., selaku Dekan Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
3. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus Semarang.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bidang Akademik.
5. Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H, M.H., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, dukungan, serta masukan sehingga penulisan tesis ini dapat terlaksana dengan baik dan lancar.

6. Ibu Dr. Setiyowati, S.H., M.H., Ibu Dr. Rr. Widyarini Indriasti Wardani, S.H.,M.Hum , serta Ibu Dr. Sri Subekti., S.H., M.M.,M.H sebagai dosen penguji saya.
7. Seluruh Bapak/Ibu dosen Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan pengetahuan yang sangat bermanfaat selama masa perkuliahan.
8. Seluruh staf dan karyawan Magister Kenotariatan UNTAG Semarang yang telah memberikan bantuan kepada Penulis.
9. Keluarga saya yang selalu mendukung saya dan selalu memberikan semangat.
10. Seluruh sahabat penulis yang telah memberikan motivasi dalam penyusunan Tesis ini.
11. Seluruh teman-teman se-angkatan yang telah kompak bersama dari awal kuliah dan juga memberikan masukan-masukan yang berguna kepada penulis untuk penyusunan Tesis ini. Penulis menyadari ada banyak kekurangan dalam menyusun Tesis ini, sehingga kritik dan saran yang bersifat membangun dari para pembaca sangat penulis harapkan. Semoga segala bantuan, bimbingan serta petunjuk yang telah diberikan berbagai pihak akan memperoleh imbalan yang setimpal dari Tuhan Yang Maha Esa senantiasa melimpahkan hikmat dan rahmatnya kepada kita semua. Akhir kata penulis meminta maaf yang sebesar-besarnya apabila terdapat kesalahan kata dalam Tesis ini. Terimakasih.

Semarang,  
Penulis

**Phinka Aprila Maya Sakuntala**

## ABSTRAK

Proses transaksi jual beli tanah sering dilakukan dengan cara mengangsur, maka dibuatlah suatu terobosan dengan dibuatnya akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan. Namun dalam pelaksanaannya sering terjadi Wanprestasi yang dilakukan oleh pembeli dalam PPJB tanah dan bangunan sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penjual, baik secara materiil maupun immateriil. Permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan dalam bentuk pertanyaan penelitian yaitu: 1. Bagaimana kepastian hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris (Studi kasus Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015)? 2. Bagaimana pertimbangan hukum majelis hakim dalam memutuskan perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015? 3. Bagaimana perlindungan hukum bagi penjual dalam perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015?. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif atau disebut juga penelitian hukum kepustakaan (library research). Metode penelitian yuridis normatif ini diharapkan dapat memberikan analisis yang mendalam dan komprehensif terhadap permasalahan yuridis terkait pembeli yang wanprestasi atas PPJB tanah dan bangunan, serta memberikan solusi atau rekomendasi yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian: 1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak perlu dipermasalahkan lagi sehingga terjamin kepastian hukumnya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN dan Pasal 38 UUJN. 2. Berdasarkan pertimbangan hukum majelis hakim Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015, dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan bahwa perkara sengketa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mengandung unsur wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pembeli (HENDRA PANGESTU), yang telah dengan sengaja tidak melunasi sisa dana pembayaran hak atas tanah milik Tuan SUTIKNO. 3. Perlindungan hukum bagi penjual setelah pembeli dinyatakan wanprestasi pada akta pengikatan jual beli yaitu mengacu pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015 yaitu dibatalkannya Akta Perjanjian Jual Beli, Nomor: 12 tanggal 4 Februari 2011 karena wanprestasi, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Setelah dibatalkannya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, maka Penggugat secara hukum memiliki hak atas objek sengketa tersebut dan uang pembayaran tahap I (pertama) dan tahap II (kedua) menjadi milik pihak penjual selaku Penggugat dan tidak dapat diminta kembali.

**Kata Kunci: Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kesepakatan Pembayaran, Wanprestasi.**

## ABSTRACT

The land sale and purchase transaction process is often carried out in installments, so a breakthrough was made by making a sale and purchase binding agreement deed (PPJB) as a preliminary agreement. However, in its implementation, defaults often occur by buyers in the PPJB for land and buildings, resulting in losses for the seller, both materially and immaterially. The problems in this research are formulated in the form of research questions, namely: 1. What is the legal certainty of the Deed of Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a Notary (Case study of the Indonesian Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015)? 2. What are the legal considerations of the panel of judges in deciding cases of default in the Republic of Indonesia Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015? 3. What is the legal protection for sellers in cases of default in the Republic of Indonesia Supreme Court Decision Number: 1650 K/Pdt/2015?. This research is normative legal research or also called library legal research. This normative juridical research method is expected to provide an in-depth and comprehensive analysis of juridical problems related to buyers who default on PPJB land and buildings, as well as provide solutions or recommendations that are in accordance with applicable legal provisions. Research results: 1. The Sale and Purchase Agreement made before a Notary is an authentic deed so that it has perfect evidentiary power and does not need to be disputed so that legal certainty is guaranteed, this is in accordance with the provisions of Article 15 paragraph (1) UUJN and Article 38 UUJN. 2. Based on the legal considerations of the panel of judges of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number: 1650 K/Pdt/2015, it states that the buyer (HENDRA PANGESTU) has committed an act of breach of contract, in its legal considerations it states that the dispute over the Deed of Sale and Purchase Agreement which contains elements of breach of contract has been committed by the buyer (HENDRA PANGESTU), who deliberately and not in good faith did not pay off the remaining funds for payment of land rights belonging to Mr. SUTIKNO. 3. Legal protection for the seller after the buyer is declared in default in the sale and purchase agreement agreement, namely referring to the Supreme Court decision Number: 1650 K/Pdt/2015, namely the cancellation of the Sale and Purchase Agreement Deed, Number: 12 dated 4 February 2011 due to default, so it has no force binding law. Meanwhile, after the Deed of Sale and Purchase Agreement was cancelled, the Plaintiff legally had the rights to the object of the dispute and the payment money for stage I (first) and stage II (second) became the property of the seller as Plaintiff and could not be asked for it back.

**Keywords: Deed of Sale and Purchase Agreement, Payment Agreement, Default.**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH .....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK .....	vii
ABSTRACT .....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian .....	12
1. Manfaat Teoritis .....	12
2. Manfaat Praktis .....	13
E. Metode Penelitian .....	14
1. Metode Pendekatan .....	14
2. Spesifikasi Penelitian.....	15
3. Sumber dan Jenis Data .....	16
4. Teknik Pengumpulan Data.....	17
5. Teknik Analisa Data.....	18
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>20</b>

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	20
B. Syarat Sah Perjanjian.....	22
C. Asas-Asas Perjanjian .....	24
D. Akibat Suatu Perjanjian .....	26
E. Tinjauan Umum Tentang Akta, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Notaris.....	27
<b>1. Tinjauan Umum tentang Akta .....</b>	<b>27</b>
a. Akta Otentik .....	28
b. Akta Dibawah Tangan .....	31
<b>2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....</b>	<b>32</b>
<b>3. Akta Jual Beli (AJB) dan Prosedur Peralihan Hak .....</b>	<b>45</b>
<b>4. Notaris .....</b>	<b>50</b>
<b>5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....</b>	<b>52</b>
<b>6. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.....</b>	<b>57</b>
<b>7. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.....</b>	<b>66</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>68</b>
A. Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/Pdt/2015.....	68
B. Pertimbangan hukum Hakim dalam perkara wanprestasi pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015.....	85
C. Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dalam Perkara Wanprestasi Pada Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1650 K/Pdt/2015.....	96
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>114</b>
A. Kesimpulan.....	114

B. Saran .....	115
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>118</b>