

**WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN BANGUNAN
(Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung RI
No.1406K/Pdt/2017)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan**

Oleh:

Nama: Dimas Aria Utama

N.I.M : 217171015



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2020**

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN TESIS

NAMA : DIMAS ARIA UTAMA
NIM : 217171015
PROGRAM STUDI : MAGISTER KENOTARIATAN

Judul Tesis :

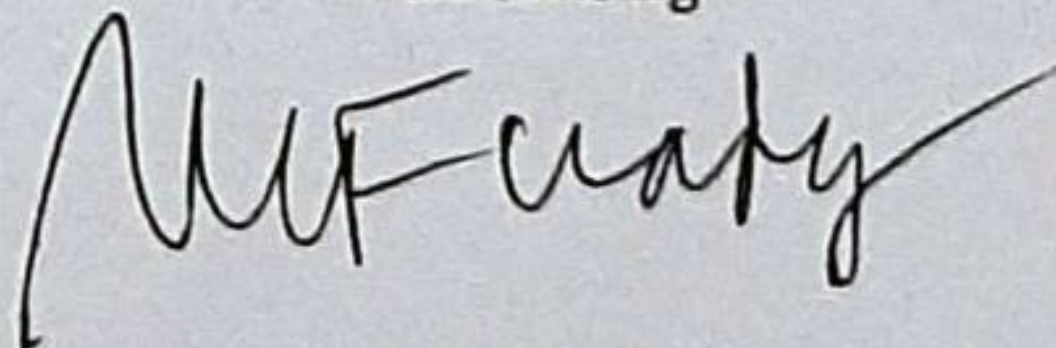
WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN
(Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung RI No.1406K/Pdt/2017)

Telah diuji pada sidang di hadapan Majelis Penguji Tesis Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 23 Januari 2020 dan dinyatakan lulus,
dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu, S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M (Penguji I)
Prof. Dr. Jeane Neltje S.H., M.H. (Penguji II)

Jakarta, 23 Januari 2020

Pembimbing



Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PERSETUJUAN TESIS SIAP UJI

Nama : Dimas Aria Utama
NIM : 217171015
Program Studi : Magister Kenotariatan

**WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAN BANGUNAN
(Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung RI No.1406K/Pdt/2017)**

Disetujui
Pembimbing



Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat kasih karunia dan kuasanya, peneliti dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir skripsi dengan judul “WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI KASUS: PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI No.1406K/Pdt/2017)”. Penyusunan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu persyaratan untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara Jakarta.

Peneliti sangat menyadari bahwa selsesainya penyusunan tugas akhir ini tidak mungkin terjadi tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak yang telah banyak mendukung peneliti, baik selama masa perkuliahan, proses pengerjaan, sampai selesainya penyusunan tugas akhir ini. Maka pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak di bawah ini:

1. Dr. Amad Sudiro SH, MH, MM, M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Daniel Lukito Setiawan, SH.,MH dan Mimiek Setiyawati, SH., MH., selaku kedua orang tua tercinta yang senantiasa mendoakan dan mendukung peneliti, baik secara materi maupun non materi, serta untuk doa dan dukungannya yang tidak terbatas;

3. Marten Sambira, S.Th dan Bernadeta Elce, S.Th, M.Th, selaku kedua orang tua tercinta yang senantiasa mendoakan dan mendukung peneliti, baik secara materi maupun non materi, serta untuk doa dan dukungannya yang tidak terbatas;
4. dr. Sarah Hagia Lestari, M.Biomed, selaku istri tercinta yang senantiasa mendoakan dan mendukung peneliti, baik secara materi maupun non materi, serta untuk doa dan dukungannya yang tidak terbatas;
5. Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., selaku Pembimbing peneliti, yang telah meluangkan banyak waktu dan perhatian untuk memeriksa hasil tugas dan memberikan semangat, serta membagikan ilmu dalam membimbing peneliti;
6. Staff TU yang telah banyak direpotkan terkait dengan urusan administratif peneliti;
7. Ibu Lina, Bapak Keman, Bapak Heribertus, Bapak Daniel selaku narasumber yang telah banyak membantu peneliti terkait dengan pengumpulan data;
8. Sahabat-sahabat terkasih Erik Priambodo, Johannes Vandecy, Christy Melisa, Rendy Firmansyah, Ezra Redo Jawentinus, Jeremy Lasel, Gunanto Wijaya, Agung Widiyanto, Wahyudi Setiawan, Alvin Toffler, yang tidak lelah mendukung dan membantu menyemangati peneliti dalam proses penyelesaian tugas akhir;
9. Dewan penguji yang telah memberi banyak masukan mulai dari proses seminar sampai tugas akhir. Terima kasih untuk masukan dan ilmu yang berharga;

10. Teman-teman tercinta yang sudah mendukung peneliti mulai awal hingga tesis ini terselesaikan yang dengan baik hati meminjamkan buku dan mendukung peneliti;
11. Pihak-pihak lain serta setiap orang yang telah mendoakan peneliti untuk menyelesaikan tesis ini, terima kasih atas segala dukungan baik secara fisik maupun moral dan doa yang dipanjatkan. Semoga Tuhan memberkati dan membalas segala kebaikan yang telah diberikan.

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Magister Kenotariatan, penulis berharap agar tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum perdata berkaitan dengan tanah.

Berkaitan dengan penyusunan tugas akhir tesis ini, peneliti menyadari adanya ketidaksempurnaan baik dari segi isi maupun penulisan. Oleh karena itu, tidak lupa pula peneliti mengucapkan maaf dan dengan senang hati menyetujui setiap masukan bagi penelitian ini. Akhir kata, semoga penelitian ini membawa manfaat bagi rekan-rekan semua.

Jakarta, 23 Januari 2020

Dimas Aria Utama

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vi
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
D. Kerangka Konseptual	8
E. Landasan Teori	12
F. Metode Penelitian	37
G. Sistematika Penulisan.....	40
BAB II : LANDASAN TEORI	
A. Teori Perjanjian	42
B. Teori Keadilan.....	53
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	
A. Uraian Kasus	86
B. Putusan Pengadilan	89
C. Wawancara dan Surat Kabar	105
BAB IV : ANALISIS	
A. Akibat Hukum yang Ditimbulkan dari Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan...	116

B. Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan.....	147
BAB V : PENUTUP	
A. Simpulan.....	152
B. Saran.....	153

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Judul Tesis: WANPRESTASI DALAM HAL PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH dan BANGUNAN. (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung RI No.1406K/Pdt/2017

Nama: Dimas Aria Utama

NIM : 217171015

Kata kunci: Wanprestasi, Hukum Perdata

Isi: Upaya untuk mendapatkan hak atas tanah, salah satu proses yang dilakukan adalah dengan melakukan jual beli, sehingga dengan demikian, hak kepemilikan atas tanah dapat beralih/berpindah tangan dari satu pihak ke pihak yang lain. Jual beli merupakan suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Sebuah tindakan dapat dikategorikan wanprestasi apabila dalam hal bentuk prestasi, debitur dalam perjanjian yang berupa tidak berbuat sesuatu. Tidak terkecuali kasus wanprestasi tanah antara Nyonya Angelina dengan PT. Multi Artha Griya, dimana PT. Multi Artha Griya wanprestasi dalam hal perjanjian pengikatan jual beli atas tanah milik Nyonya Angelina. Bagaimanakah akibat hukum yang ditimbulkan dari sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan ? dan Bagaimanakah proses penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan?. Penulis meneliti masalah tersebut dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Data Penelitian memperlihatkan bahwa PT.Multi Artha Griya terbukti melakukan wanprestasi dalam hal jual beli tanah dan bangunan milik Nyonya Angelina. Sebaiknya PT. Multi Artha Griya seharusnya segera melaksanakan hasil putusan Mahkamah Agung yang menyatakan wanprestasi dan dibatalkannya akta jual beli antara Nyonya Angelina dan PT. Multi Artha Griya. Putusan hakim Mahkamah Agung menguatkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menghukum PT. Multi Artha Griya melakukan wanprestasi

Pembimbing

Dr.Munir Fuady, SH, MH, LLM.

Penulis

Dimas Aria Utama