



TESIS

Judul:

**Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad
Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah
Dengan Unsur Wanprestasi Mahkamah Agung Nomor
3915 K/Pdt/2022**

Disusun oleh:

**IRENE
NIM. 217221063**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025**

**ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR
WANPRESTASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3915
K/PDT/2022.**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Irene
NIM. : 217221063

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

Pengesahan

Nama : IRENE
NIM : 217221063
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Unsur Wanprestasi Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022
Title : Legal Protection For Good Health Buyers in Land Sale and Purchase Transactions (Study Of Decision Number 3915 K/PDT/2022)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 15-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
2. TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
3. IRAWAN SOERODJO, PProf. Dr. S.H., S.N., M.Si.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



Jakarta, 15-Januari-2025
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

Persetujuan

Nama : IRENE
NIM : 217221063
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik
Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Unsur
Wanprestasi Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 14-Januari-2025

Pembimbing:
TJEMPAKA, S.H., M.H., M.Kn., Dr.
NIK/NIP: 10215010



ABSTRAK

Penelitian ini membahas perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah yang mengandung unsur wanprestasi. Tujuan utama penelitian ini adalah menganalisis dampak hukum tindakan wanprestasi terhadap hak-hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, serta menganalisis prosedur penyelesaian sengketa di tingkat peradilan dan alternatif lainnya seperti mediasi atau arbitrase. Metode penelitian yang digunakan adalah metode normatif dengan menganalisis berbagai putusan peradilan dari tingkat pengadilan rendah hingga Mahkamah Agung. Dari analisis tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik harus dijunjung tinggi, sebagaimana yang ditegaskan dalam keputusan Mahkamah Agung yang mengakui hak-hak pembeli untuk mendapatkan pengembalian kelebihan pembayaran dan kompensasi atas kerugian yang diderita akibat wanprestasi.

Kata kunci : Perlindungan hukum, wanprestasi, penyelesaian sengketa.

ABSTRACT

This research discusses the legal protection of bona fide buyers in land sale agreements involving breach of contract. The primary objective is to analyze the legal implications of breach of contract on the rights and obligations of parties involved in such transactions, and to examine dispute resolution procedures in judicial settings and alternative methods such as mediation or arbitration. The research methodology employed is normative research by analyzing various court rulings from lower courts to the Supreme Court. From the analysis, it can be concluded that legal protection for bona fide buyers must be upheld, as affirmed by the Supreme Court's decision recognizing buyers' rights to reimbursement of overpayments and compensation for losses incurred due to breach of contract.

Keywords : legal protection, breach of contract, dispute resolution

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul **“ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN UNSUR WANPRESTASI MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3915 K/PDT/2022”**. Tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar mendapat gelar Magister Kenotariatan.

Penulis menyadari akan berbagai kekurangan atau ketidaksempurnaan dari Tesis, yang disebabkan keterbatasan penulis, untuk itu berbagai kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan Tesis ini akan sangat penulis harapkan. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Dengan tersusunnya Tesis ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga Tesis ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M. selaku Rektor merangkap Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Dr. Mia Hadiati, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara.
3. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Pascasarjana Universitas Tarumanagara.
4. Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara.

5. Dr. TJEMPAKA S.H., M.H., M.Kn. selaku Pembimbing Tesis yang telah menyediakan banyak waktu dalam memberikan bimbingan dan petunjuk kepada Penulis dari awal mula hingga selesainya penulisan Tesis ini;
6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Segenap Karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis dalam mengurus administrasi dan surat izin peminjaman buku;
8. Keluarga yang senantiasa memberikan doa, semangat, serta dukungan baik secara moril maupun materil yang tak terhingga.
9. Dela Vineza, S. Psi., M.M., selaku Staff yang telah membantu penulis dalam proses ini, serta kepada seluruh karyawan dan staf lainnya yang berada dalam lingkup Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan Pelayanan yang baik yang telah diberikan selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Para Narasumber yang telah menyediakan waktu dan pikirannya untuk membantu penulis dalam pengumpulan data Tesis ini;

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, Penulis berharap agar Tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum dan bermanfaat bagi para pembaca.

Jakarta,

IRENE

Pernyataan

Nama : IRENE
NIM : 217221063
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
BERITIKAD BAIK DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
TANAH DENGAN UNSUR WANPRESTASI
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3915 K/PDT/2022

Dengan ini menyatakan bahwa Tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 22-Juni-2024

Yang menyatakan



IRENE

NIM. 217221063

DAFTAR ISI

Sampul Judul.....	i
Cover Dalam	ii
Lembar Pengesahan	iii
Lembar Persetujuan	iv
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Kata Pengantar	vii
Orisinalitas	viii
Daftar Isi	ix
Daftar lampiran	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	9
1. Tujuan Penelitian	9
2. Kegunaan Penelitian	9
D. Kerangka Konseptual dan Teoritis.....	10
1. Kerangka Konseptual.....	10
2. Kerangka Teoritis	11
3. Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian	31
1. Jenis Penelitian.....	31

2. Sifat Penelitian	31
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	32
4. Pendekatan Penelitian	33
5. Teknik Analisis Bahan Hukum	33
F. Sistematika Penulisan	34
 BAB II : TINJAUAN TEORETIS	
A. Notaris dan PPAT	36
B. Tanggungjawab Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.....	47
C. Hak Atas Tanah.....	68
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Jual Beli	75
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	81
F. Teori Perlindungan Hukum.....	92
 BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	
A. Kasus Posisi	97
1. Para Pihak	97
2. Duduk Perkara.....	98
3. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi	110
4. Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 101/Pdt.G/2021/PN Cbi.	124
5. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 116/PDT/2022/PT BDG.....	125

6. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 116/PDT/2022/PT BDG.....	138
7. Pertimbangan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022.	139
8. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022	140
B. Hasil Wawancara	141
1. Dimas Prasetyo / Badan Pertanahan Nasional	141
2. Notaris Nani Kurniasih, S.H. / Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Jakarta Utara.....	145

BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Terdapat Unsur Wanprestasi.....	148
B. Kewenangan Dan Pertimbangan Hakim Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3915 K/Pdt/2022 Dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah Yang Melibatkan Wanprestasi, Dengan Mempertimbangkan Aspek Pengukuran Ulang Tanah, Kerugian Yang Dialami Pembeli, Dan Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perdata.....	164

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	175
B. Saran.....	176
Daftar Pustaka	

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Daftar Riwayat Hidup
Lampiran 2	SK Penulisan Tesis dan Penunjukan Dosen Pembimbing
Lampiran 3	Berita Acara Bimbingan Tesis
Lampiran 4	Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 6	Surat Keterangan <i>Leter of Acceptance</i> (LoA) Sinta 3.