

**ANALISIS AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt./2019/PN**

Jkt.Utr

***ANALYSIS OF THE EFFECTS OF WANPRESTATION LAW ON THE
DEED OF COLLECTIVE AGREEMENT IN THE TRANSFER OF LAND
RIGHTS***

(Decision Study) North Jakarta District Court Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

ACHMAD RIZKY FAUZIE

183112330050062



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2024

**ANALISIS AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA
KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN**

Jkt.Utr

ACHMAD RIZKY FAUZIE

183112330050062

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum



**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

2024

***ANALYSIS OF THE EFFECTS OF WANPRESTATION LAW ON THE
DEED OF COLLECTIVE AGREEMENT IN THE TRANSFER OF LAND
RIGHTS***

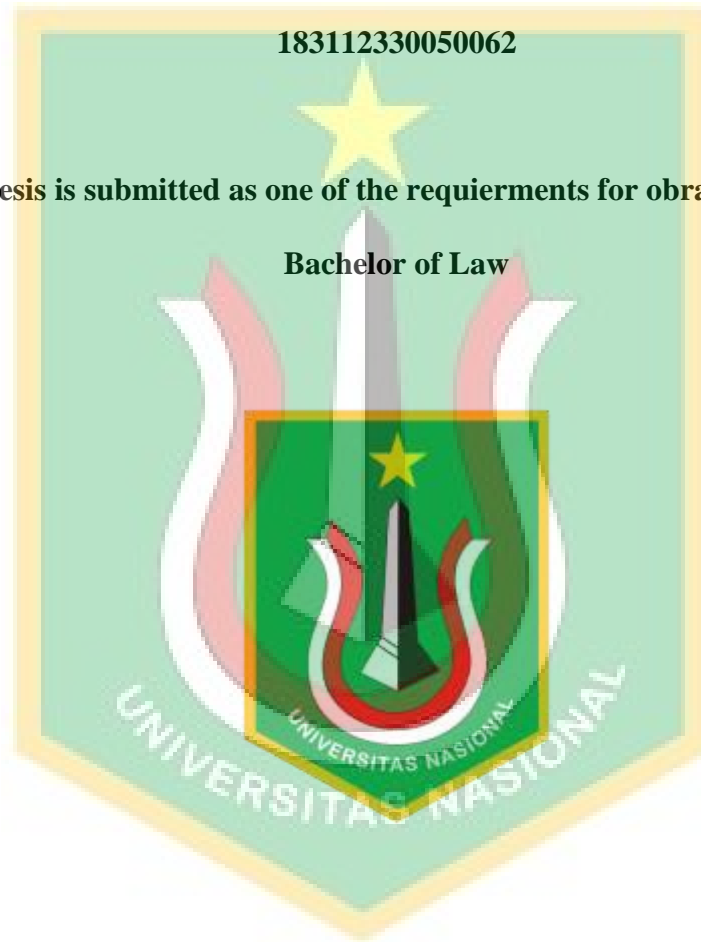
(Decision Study) North Jakarta District Court Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

ACHMAD RIZKY FAUZIE

183112330050062

This Thesis is submitted as one of the requierments for obraining a degree

Bachelor of Law



**BACHELOR PROGRAM
LAW STUDIES PROGRAM
FACULTY OF LAW**

2024

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

Judul Skripsi : ANALISIS AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

Skripsi ini telah kami pertahankan dihadapan tim penguji pada tanggal 1 Maret 2024.

Dinyatakan lulus dengan nilai A Dan predikat Sangat Memuaskan.

Jakarta, 22 Maret 2024

Mengetahui,



Dekan Pembimbing

Prof. Dr. Basuki R Wibowo, S.H., M.S. Prof. Dr. Basuki R Wibowo, S.H., M.S

Tim Penguji

Ketua Anggota

Prof. Dr. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D. Prof. Dr. Basuki R Wibowo, S.H., M.S.

Anggota

Devarita, S.H., Sp.1., M.H.

SURAT PERNYATAAN


Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Achmad Rizky Fauzie
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 06 Agustus 1999
Nomor Pokok Mahasiswa : 183112330050062
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Jl. Raya Inpres, RT009/RW009, Kel. Tengah,
Kec. Kramat jati, Jakarta Timur 13540.
Hp/Telepon : 089506266779

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **ANALISIS AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/Pn Jkt.Utr** merupakan karya orisinalitas saya dan belum pernah dipublikasikan. Seluruh data yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan. Bila kemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 23 Februari 2024


(Achmad Rizky Fauzie)

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, 23 Februari 2024

- A. Nama : Achmad Rizky Fauzie
- B. NPM : 183112330050062
- C. Judul : Analisis Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Akta Kesepakatan Bersama Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr
- D. Jumlah Halaman : 88 Halaman (10 Halaman Pengantar, 78 Halaman Isi)
- E. Isi Abstrak : Penelitian ini membahas mengenai analisis akibat hukum wanprestasi terhadap akta kesepakatan bersama dalam peralihan hak atas tanah yang terdapat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini berkaitan dengan akibat hukum wanprestasi terhadap akta kesepakatan bersama dalam peralihan hak atas tanah dan pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr dalam memutuskan perkara. Penelitian ini akan dibahas menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan analisa norma-norma hukum yang berlaku dan melalui pendekatan undang-undang (*statue approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa akibat hukum dari wanprestasi dalam akta kesepakatan bersama dalam pengalihan hak atas tanah dan bangunannya adalah pihak yang melakukan wanprestasi harus memberikan ganti kerugian terhadap pihak yang dirugikan serta dapat minta pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi dan pembatalan perjanjian dengan ganti rugi. Kemudian pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr dalam memutuskan perkara tidak mempertimbangkan pokok perkara disebabkan eksepsi yang diajukan Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan oleh Majelis Hakim dikarenakan gugatan Penggugat terlampau premature untuk diajukan gugatan.
- F. Daftar Pustaka : 56 (37 Buku, 7 Peraturan Perundang-undangan, 12 Jurnal)
- G. Dosen Pembimbing : Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Law Study Program

Thesis, February 23, 2024

- A. Name : ACHMAD RIZKY FAUZIE
- B. Number Of Student : 183112330050062
- C. Title : Analysis Of The Effects Of Wanprestasion Law On
The Deed Of Collective Agreement In The Transfer
Of Land Rights (Decision Study) North Jakarta
District Court Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr
- D. Total of Page : 88 Pages (10 Pages Introduction, 78 Pages
Contents)
- E. Content of Abstract : This research discusses the analysis of the legal consequences of default on the deed of mutual agreement in the transfer of land rights contained in the North Jakarta District Court Decision Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr. The issues raised in this research relate to the legal consequences of default on the deed of mutual agreement in the transfer of land rights and the legal considerations of the North Jakarta District Court Judge Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr in deciding the case. This research will be discussed using normative juridical research methods by analyzing applicable legal norms and through a statute approach and a case approach. The results of this research show that the legal consequences of a default in a deed of mutual agreement in the transfer of rights to land and buildings are that the party committing the default must provide compensation to the injured party and can ask for fulfillment of the agreement, or fulfillment of the agreement accompanied by compensation and cancellation of the agreement with compensation. make a loss. Then the legal considerations of the Judge at the North Jakarta District Court Number 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr in deciding the case did not take into account the merits of the case because the exception submitted by the Defendant had legal grounds to be granted by the Panel of Judges because the Plaintiff's claim was too premature to be filed.
- F. References : 56 (37 Books, 7 Laws, 12 Journals)
- G. Lecturers : Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, dengan memanjatkan puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah memberikan kesehatan jasmani dan rohani, sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS AKIBAT HUKUM WANPRESTASI TERHADAP AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Putusan) Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr”. Shalawat serta salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerja sama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Penulis mengucapkan beribu-ribu terima kasih kepada Ketiga orang tua beserta seluruh keluarga yang telah membesarkan dengan penuh cinta, dan kasih sayang, memberikan doa, motivasi, semangat, dukungan, dan berjuang hingga penulis mencapai perguruan tinggi.

Selanjutnya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dalam proses penulisan skripsi ini diantaranya adalah:

1. Bapak Dr, Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A. selaku Rektor Universitas Nasional.
2. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
3. Bapak Dr. Mustakim, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas hukum Universitas Nasional.

4. Bapak Masidin, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
5. Bapak Cucuk Endratno, S.H., M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum Universitas Nasional.
6. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S. yang tidak kalah penting dan bukan hanya selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu, namun turut memberikan semua pikirannya serta semangat dan motivasi dalam membimbing, juga menjadi panutan bagi Penulis.
7. Ibu Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Program Kekhususan Perdata sekaligus Ketua Penguji, dan Ibu Dr. Ummu Salamah, S.Ag., S.H., M.A. selaku penguji baik pada sidang Proposal.
8. Bapak Prof. Dr. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D. selaku Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Nasional sekaligus Ketua Penguji, dan Ibu Devarita, S.H., Sp.1., M.H. selaku penguji baik pada sidang Skripsi.
9. Alm. Bapak Masyhur Arief Bausad, S.H., M.H. selaku Satya Lencana Universitas Nasional sekaligus yang merekomendasikan saya untuk masuk Universitas Nasional.
10. Bapak/Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah membimbing penulis secara baik dalam akademik, arahan, masukan, dan nasihatnya selama masa perkuliahan.
11. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Nasional yang sudah banyak memberikan bantuan seputar perkuliahan.

12. Terima kasih kepada Nissa Amalia, S.Pd. yang selalu menemani, membantu dan selalu memberikan semangat serta dukungan moril tanpa batas kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

13. Untuk sahabat seperjuangan saya pada masa itu Amien Rivana, S.H., dan Rizki Akbar, S.H. yang terus memberikan dukungan, memberi masukan, dan selalu memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

14. Terakhir saya ingin berterima kasih kepada Achmad Rizky Fauzie selaku saya sendiri yang juga mampu dan bertahan menyelesaikan apa yang sudah saya mulai, segala bentuk kesalahan dan kelalaian di masa lalu akan selalu mempunyai ruang seni yang memiliki artinya sendiri, sehingga akan terus dijadikan Pelajaran untuk dapat melangkah ke jalan yang lebih baik lagi ke depannya.

Ucapan terima kasih ini juga penulis sampaikan kepada semua pihak yang tidak mungkin saya sebut satu persatu. Penulis hanya bisa mendoakan semoga jasa dan kebaikan yang telah diberikan dibalas oleh Allah SWT dengan balasan yang setimpal.

Jakarta, 23 Februari 2024



Achmad Rizky Fauzie

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
ABSTRAK	iii
ABSTRACT.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Manfaat Penulisan.....	7
D. Kerangka Teori dan Konseptual.....	8
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan	15
BAB II.....	17
TINJAUAN UMUM MENGENAI AKTA KESEPAKATAN BERSAMA, WANPRESTASI, DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	17
A. Tinjauan Akta Kesepakatan Bersama	17
B. Pengertian Wanprestasi.....	20
C. Wanprestasi Terhadap Perjanjian.....	27
D. Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
BAB III	40
FAKTA YURIDIS AKIBAT HUKUM DARI WANPRESTASI DALAM AKTA KESEPAKATAN BERSAMA DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN	40
A. Posisi Kasus	40
B. Putusan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr	44
C. Keabsahan Akta Kesepakatan Bersama	48
D. Akibat Hukum Wanprestasi Terhadap Akta Kesepakatan Bersama.....	56
BAB IV	62

ANALISIS PUTUSAN NOMOR 363/PDT.G/2021/PN JKT.UTR DALAM MEMUTUSKAN PERKARA WANPRESTASI PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN ATAU BANGUNAN	62
A. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Perkara Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr.....	62
B. Analisa Putusan Nomor 363/Pdt.G/2021/PN Jkt.Utr.....	66
BAB V.....	73
PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan	73
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA	75
A. Buku.....	75
B. Jurnal.....	77
C. Peraturan Perundang-undangan.....	78
LAMPIRAN.....	79



DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Surat Keputusan Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional Nomor 41/DK-FH/V/2023
- Lampiran 2 : Berita Acara Ujian Sidang Komprehensif/Skripsi
- Lampiran 3 : Catatan Perbaikan Ujian Sidang Skripsi
- Lampiran 4 : Hasil Turnitin
- Lampiran 5 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 362/Pdt.G/2019/PN Jkt.Utr

