



SKRIPSI

Judul:

KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT ATAS GUGATAN
WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA PUTUSAN
NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN

Disusun oleh:

BENEDICT PHILIP CHRISTIAN
NIM. 205210284

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT ATAS GUGATAN
WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA PUTUSAN NO.
935/PDT.G/2022/PN.MDN

SKRIPSI

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

DISUSUN OLEH:

Nama : Benedict Philip Christian
NIM : 205210284
Peminatan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Halaman Judul

Pengesahan

Pengesahan

Nama : BENEDICT PHILIP CHRISTIAN
NIM : 205210284
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT ATAS
GUGATAN WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA
PUTUSAN NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN
Title : LEGAL CERTAINTY FOR THE PLAINTIFF IN A BREACH
OF CONTRACT LAWSUIT FOR PROPERTY SALE AND
PURCHASE IN DECISION NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM
Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 13-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.,Dr.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. RICHARD C.ADAM, S.H., LL.M., Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 13-Januari-2025

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Persetujuan

Nama : BENEDICT PHILIP CHRISTIAN
NIM : 205210284
Program Studi : HUKUM
Judul : KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGUGAT ATAS
GUGATAN WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA
PUTUSAN NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 03-Januari-2025

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Abstrak

Tulisan ini membahas mengenai kepastian hukum yang dapat diperoleh oleh Penggugat dalam kasus wanprestasi terkait jual beli properti, dengan merujuk pada putusan Nomor 935/Pdt.G/2022/PN Mdn. Dalam kasus tersebut, Penggugat (Pak Yeremia Rumapea) telah melunasi seluruh kewajibannya sesuai dengan perjanjian jual beli properti, namun Tergugat (Sujono) tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan properti tersebut. Oleh karena itu, kasus ini mencerminkan terjadinya wanprestasi yang merugikan pihak yang telah memenuhi kewajibannya. Artikel ini juga membahas berbagai upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Penggugat untuk memperoleh haknya atas properti yang telah dibayar, seperti tuntutan pemenuhan perjanjian (*specific performance*), ganti rugi (*compensation*), serta pengajuan eksekusi perjanjian yang telah diputuskan oleh pengadilan. Selain itu, Penggugat juga dapat menggunakan upaya hukum lain seperti banding atau kasasi jika merasa keputusan pengadilan pertama tidak adil atau tidak melindungi hak-haknya. Selain jalur litigasi, alternatif penyelesaian sengketa, seperti mediasi dan arbitrase, juga dibahas sebagai solusi yang lebih cepat, efisien, dan lebih bersifat kekeluargaan dibandingkan dengan proses litigasi yang panjang. Dengan menggunakan berbagai opsi penyelesaian sengketa ini, artikel ini memberikan wawasan tentang bagaimana sistem hukum perdata di Indonesia memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi pihak yang dirugikan dalam kasus wanprestasi jual beli properti, dengan tujuan mencapai kepastian hukum yang lebih baik.

Kata Kunci : Wanprestasi, Jual Beli Properti, Ganti Rugi

Abstract

This paper discusses the legal certainty that the Plaintiff can obtain in a breach of contract (wanprestasi) case related to the sale and purchase of property, referring to Decision No. 935/Pdt.G/2022/PN Mdn. In this case, the Plaintiff (Pak Yeremia Rumapea) has fulfilled all his obligations under the sale and purchase agreement, but the Defendant (Sujono) failed to deliver the property as agreed. This situation highlights the occurrence of a breach of contract that harms the party who has already fulfilled their obligations. The paper also explores various legal actions that the Plaintiff can take to secure his rights over the fully paid property, such as specific performance, compensation, and the execution of the agreement as ordered by the court. Furthermore, the Plaintiff can pursue other legal remedies such as appeal or cassation if they feel the initial court decision is unfair or fails to protect their rights adequately. In addition to litigation, alternative dispute resolution mechanisms such as mediation and arbitration are also discussed as quicker, more efficient, and more amicable solutions compared to the lengthy litigation process. By utilizing these various dispute resolution options, this article provides insights into how Indonesia's civil law system offers optimal legal protection for parties harmed by breach of contract in property sale and purchase cases, with the goal of achieving better legal certainty.

Keyword : *Breach of Contract, Property Sale and Purchase, Compensation or Damages*

Kata Pengantar

Puji dan Syukur yang dipanjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa atas segala berkat dan pernyataan-Nya, telah memberikan kekuatan dan kesabaran sehingga skripsi yang berjudul *Kepastian Hukum Bagi Penggugat Atas Gugatan Wanprestasi Atas Jual Beli Properti Pada Putusan Nomor 935/PDT./2022/PN Mdn* dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi tersusun untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan sepenuhnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata “sempurna” dalam penulisan maupun isinya, dikarenakan keterbatasan pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Penulis berusaha dengan segala upaya untuk menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik – baiknya. Penulis berharap agar pembaca dapat mengkritik dan memberikan saran dari berbagai pihak untuk memperbaiki kelemahan dan kekurangan dari skripsi ini.

Dalam skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah memberi kesempatan untuk meluangkan waktu, tenaga, kesabaran dan pikirannya dalam membimbing penulis hingga menyelesaikan penulisan skripsi ini.

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro , S.H., M.H., M.kn., M.M., selaku Rektor dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Rugun Romaida Hutabarat S.H., M.H selaku Ketua Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. . Bapak Lewiandy S.H., M.A., LL.M, selaku Sekretaris Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S. T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing

Penulis dan memberikan ilmu – ilmu yang telah diberikan selama penulisan skripsi;

6. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
7. Dr. Gunawan, S.H.,SS.,M.H, Dr. Mia Hadiati, S.H., M.H, Dr. Richard C. Adam, S.H., LL.M, selaku dosen penguji.
8. Segenap Karyawan dan Staf Adminisrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Bapak Frans Bernaard Simon dan Ibu Inggried margarieth Pelupesty selaku Orang Tua penulis yang selalu mendukung dan mendoakan dengan segenap cinta kasih sayang untuk Penulis menyelesaikan penulisan skripsi;
10. Beatrice Merry Joan dan Benaiah David Isaac selaku adik Penulis yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi;
11. Bapak Yeremia Rumapea selaku narasumber dan penggugat dalam putusan yang dipilih penulis telah memberikan kesempatan dan bantuan untuk penulis dalam pengumpulan skripsi ini;
12. Angela Febri Uli Harianja yang telah mengorbankan waktunya untuk mendukung penuh dan selalu ada untuk penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini;
13. Bapak Oscar Adevn Baladewa selaku nara sumber yang telah men
14. Naufal Niode, Wilson Fernando, Shaffara, Clairina, Amira, Akmal Rizqy, Eriyan, Kevin Putra, Akul, Rachel Anne, Farhan, Ardi, Otniel, Reza Abdul Karen, Kevin Rihi, Raymond Susanto, Rafael Lawrence, Markus Sirait, Johanes, Dhika Aldo, Marco, Niko, Aril, Judis, Jeremy, Gerry, Valerie, Stella, Athena, Raihan, Raja dan teman – teman lain yang tidak Penulis sebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan skripsi;
15. Senior – senior yang telah mendukung penulisan skripsi;

16. Seluruh Pihak yang telah menyemangati menukung penulis selama masa perkuliahan dan proses penulisan skripsi yang tidak bisa penulis sebutkan satu per Satu Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna baik dalam penulisan maupun isinya, hal ini dikarenakan keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki penulis. Penulis berusaha dengan segala upaya untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Penulis mengharapkan kritik dan saran dari berbagai pihak agar dapat memperbaiki kelemahan dan kekurangan dari skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis tidak terlepas dari bantuan, dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya dalam membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Jakarta, 28 Juli 2024

Benedict Philip Christian

Lembar Pernyataan

Pernyataan

Nama : BENEDICT PHILIP CHRISTIAN
NIM : 205210284
Program Studi : HUKUM
Judul : KEPASTIAN HUKUM BAGI PENGGUGAT ATAS
GUGATAN WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA
PUTUSAN NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi 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, 03-Januari-2025
Yang menyatakan



BENEDICT PHILIP CHRISTIAN
NIM. 205210284

Daftar Isi

Halaman Judul	iii
Pengesahan	v
Persetujuan	vi
Abstrak.....	vii
Kata Pengantar	ix
Lembar Pernyataan	xii
Daftar Isi	xiii
Daftar Bagan.....	xv
Daftar Singkatan	1
Daftar Lampiran	2
BAB I.....	3
PENDAHULUAN.....	3
A. Latar Belakang	3
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
1. Tujuan Penelitian:	13
2. Kegunaan Penelitian:	13
D. Kerangka Konseptual	15
Kerangka Konseptual.....	15
E. Metode Penelitian	17
1. Jenis Penelitian.....	17
2. Spesifikasi Penelitian	18
3. Jenis Penelitian Hukum.....	19
4. Pendekatan Penelitian	21
5. Teknik Pengumpulan Data	22
F. Sistematika penulisan	22
BAB II	24

KERANGKA TEORITIS	24
A. Teori tanggung jawab hukum	24
B. Teori Perjanjian.....	24
C. Teori Keadilan	29
BAB III.....	32
HASIL PEMBAHASAN	32
A. Kasus Posisi	32
B. Keterangan saksi.....	34
C. Pertimbangan Hakim	37
D. Hasil Wawancara	38
BAB IV	41
ANALISIS PERMASALAHAN.....	41
A. Kepastian Hukum Bagi Penggugat Atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti Pada Putusan NO. 935/PDT.G/2022/PN.MDN	41
B. Upaya hukum yang dilakukan Penggugat untuk mendapatkan Hak atas yang telah dilunasi Penggugat.....	86
BAB V.....	91
PENUTUP.....	91
A. Kesimpulan	91
B. Saran	92
Daftar Pustaka.....	95
Daftar Lampiran	99

Daftar Bagan

Bagan I : Kerangka Konseptual

Daftar Singkatan

KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUD	: Undang-Undang Dasar
NO	: Niet onvankelijke verklaard

Daftar Lampiran

Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup

Lampiran 2 : Surat Keterangan Dosen Pembimbing Skripsi

Lampiran 3 : Berita Acara Bimbingan Skripsi

Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin

Lampiran 5 : Hasil Turnitin

Lampiran 6 : Surat Keterangan Publikasi Jurnal

Lampiran 7 : Artikel Publikasi

Lampiran 8 : Surat Permohonan Oscar Adven Baladewa

Lampiran 10 : Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn