



SKRIPSI

Judul:

Perlindungan Hukum bagi Penggugat atas Gugatan
Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan
Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disusun oleh:

ERIYAN RAHMADANI DIANOVA
NIM. 205210009

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENGGUGAT ATAS GUGATAN
WANPRESTASI JUAL BELI PROPERTI PADA PUTUSAN NOMOR
160/PDT.G/2023/PN MDN**

SKRIPSI

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

DISUSUN OLEH:

Nama : Eriyan Rahmadani Dianova
NIM 205210009
Peminatan : Hukum Perdata

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Pengesahan

Nama : ERIYAN RAHMADANI DIANOVA
NIM : 205210009
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Perlindungan Hukum bagi Penggugat atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn
Title : Legal Protection for the Plaintiff in a Property Sale and Purchase Default Lawsuit in Decision Number 160/Pdt.G/2023/PN Mdn

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. ANDRYAWAN, Dr. S.H., M.H.

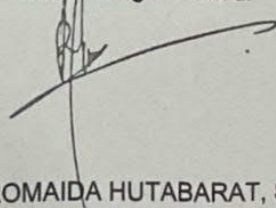
Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

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



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



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



Dipindai dengan CamScanner

Persetujuan

Nama : ERIYAN RAHMADANI DIANOVA
NIM : 205210009
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum bagi Penggugat atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 13-Desember-2024

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



Abstrak

Perjanjian jual beli antara Mulyadi Sinaga (penjual) dengan Murniati Br Sinaga (pembeli) menyepakati pembelian rumah dengan harga Rp. 220.000.000,- yang dibayar secara bertahap. Namun, Tergugat (Murniati Br. Sinaga) tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian, baik dari segi jumlah pembayaran maupun batas waktu yang telah ditentukan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi Penggugat (Mulyadi Sinaga) dalam gugatan wanprestasi yang diajukan dalam Putusan Nomor 160/PDT.G/2023/PN Mdn. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dan jenis penelitian kualitatif yang bersifat deskriptif analitis, yang menitikberatkan pada analisis terhadap kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum, maupun doktrin-doktrin hukum yang relevan dengan isu hukum wanprestasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa meskipun Penggugat telah memberikan kesempatan melalui surat peringatan dan somasi, namun Tergugat tetap tidak memenuhi kewajiban pembayaran sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, Penggugat berhak untuk menuntut ganti rugi, termasuk kerugian materiil yang timbul akibat keterlambatan pembayaran tersebut. Penelitian ini juga menekankan pentingnya putusan pengadilan yang jelas dan adil, yang dapat memberikan kejelasan kewajiban Tergugat dan memastikan hak-hak Penggugat terlindungi. Putusan yang sesuai dengan hukum akan memperkuat keberlakuan kontrak dan memberikan jalan bagi Penggugat untuk menuntut pelaksanaan kewajiban kontraktual melalui gugatan lanjutan.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli

Abstract

The sale and purchase agreement between Mulyadi Sinaga (seller) and Murniati Br. Sinaga (buyer) agreed to purchase a house at a price of Rp. 220,000,000,- which was paid in stages. However, the Defendant (Murniati Br. Sinaga) did not fulfill her obligations in accordance with the agreement, both in terms of the amount of payment and the specified time limit. This research aims to analyze the legal protection for the Plaintiff (Mulyadi Sinaga) in a default lawsuit filed in Decision Number 160/PDT.G/2023/PN Mdn. This research uses a normative legal approach and a descriptive analytical type of qualitative research, which focuses on analyzing legal rules, legal principles, and legal doctrines relevant to the legal issue of default. The results showed that although the Plaintiff had provided an opportunity through warning letters and summonses, the Defendant still did not fulfill the payment obligations in accordance with the agreement. Therefore, the Plaintiff is entitled to claim damages, including material losses arising from the delay in payment. This research also emphasizes the importance of a clear and fair court decision, which can clarify the Defendant's obligations and ensure the Plaintiff's rights are protected. A judgment in accordance with the law will strengthen the enforceability of the contract and provide an avenue for the Plaintiff to demand performance of contractual obligations through a follow-up lawsuit.

Keywords: Legal Protection, Default, Sale and Purchase Agreement

Kata Pengantar

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala kasih sayang dan penyertaan-Nya sehingga skripsi dengan judul Perlindungan Hukum bagi Penggugat atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn dapat diselesaikan dengan baik. Skripsi ini disusun guna memenuhi persyaratan dalam rangka menyelesaikan studi untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada program studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

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. Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. Amad 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. Prof., Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., Prof., Dr. Andryawan, S.H., M.H., dan Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., M.H. selaku Dosen Penguji Skripsi;
7. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mendidik dan membantu Penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Segenap Karyawan dan Staf Administrasi Fakultas dan Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
9. Bapak Junarso dan Ibu Sri Wahyuni selaku orang tua Penulis yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan jerih payah yang telah dilakukan oleh Penulis;
10. Ella Mayke Rahayu Ananda dan Ega Oktavia Wulan Suci selaku adik Penulis yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi;
11. Nauli Jhansen Rambe, S.H. dan M. Nazir, S.H., M.H. selaku narasumber yang telah menyempatkan waktu dan pikirannya untuk membantu penulis dalam pengumpulan data skripsi ini;
12. Flora Shafiq Riyadi dan JKT48 yang memberikan Penulis energi dan semangat dalam proses pengerjaan skripsi;
13. Reza Kurniawan Cahya Putra, Steven Otnil Jakub, Benedict Philip Christian, Akmal Rizqi Yudhianto Pratama, Ardiansyah Saputra, Rifdhan Ismeth Nyandra, Kevin Putra Subagijo, Enrique Nathanael, Rachel Anne Patricia, Maulida Syahrin Majmi, Karen Eklesia Gabriella Kaendo, Harum Amarrissa Harsojoh, Sienik Anglita dan teman-teman lain yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi;
14. Yuriz Wibowo, Grenaldus Calvino Vigopang, Kristoforus Labi, Pedro Sutanto, Irene Patricia Margaretha, Leony Valentina Lesnussa, Rian Rimba Morenties dan senior-senior lain yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi;

15. Partermutios Susilo Putra Sukur, Muhammad Masyeh Guruh Tuanaya, Vanessha Louise Kimberly, Nathania Callista Pesik, Ivan Tirta Yudha, Elizabeth Angel Valentina dan junior-junior lain yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu yang selalu mendukung dan mendoakan Penulis untuk menyelesaikan penulisan skripsi;
16. Seluruh pihak yang telah menyemangati, mendukung 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, 15 Januari 2025

Eriyan Rahmadani Dianova

Pernyataan

Nama : ERIYAN RAHMADANI DIANOVA
NIM : 205210009
Program Studi : HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum bagi Penggugat atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/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, 13-Desember-2024
Yang menyatakan



ERIYAN RAHMADANI DIANOVA
NIM. 205210009

Daftar Isi

Halaman Judul	i
Pengesahan.....	ii
Persetujuan	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar.....	vi
Orisinalitas	ix
Daftar Isi	x
Daftar Bagan.....	xii
Daftar Singkatan	xiii
Daftar Lampiran	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan penelitian.....	8
D. Kerangka Konseptual.....	10
Kerangka Konseptual	10
E. Metode Penelitian	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Spesifikasi Penelitian	12
3. Jenis Penelitian Hukum.....	13
4. Pendekatan Penelitian	13
5. Teknik Pengumpulan Data	15
F. Sistematika Penulisan	16
BAB II KERANGKA TEORITIS	18
A. Teori Pertanggung Jawaban Hukum	18
B. Teori Perjanjian	20
C. Teori Keadilan.....	22
BAB III HASIL PEMBAHASAN.....	26
A. Kasus Posisi	26

B. Keterangan Saksi	28
C. Pertimbangan Hakim	30
D. Hasil Wawancara	32
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	40
A. Perlindungan hukum bagi Penggugat atas Gugatan Wanprestasi Jual Beli Properti pada Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn.....	40
B. Upaya hukum yang dapat ditempuh oleh Penggugat dalam mendapatkan hak-haknya yang telah dirampas tergugat	62
BAB V PENUTUP	75
A. Kesimpulan.....	75
B. Saran	76
Daftar Pustaka	77
Daftar Lampiran	81

Daftar Bagan

Bagan I : Kerangka Konseptual

Daftar Singkatan

KUHPerdata	:	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
UUD	:	Undang-Undang Dasar
NO	:	<i>Niet onvankelijke verklaard</i>

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 Wawancara Nauli Jhansen Rambe, S.H.
- Lampiran 9 : Surat Permohonan Wawancara M. Nazir, S.H., M.H.
- Lampiran 10 : Putusan Nomor 160/Pdt.G/2023/PN Mdn