

**TUGAS AKHIR**

**(Kelas Profesional: Asisten Advokat Batch III)**

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA  
93/PDT.G/2024/PN.KPN**

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar kesarjanaan  
dalam bidang hukum*

Oleh:

**Meylinda Della Sasmita**

**NIM: 202110110311297**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2024**

PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH PADA  
GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 93/PDT.G/2024/PN.KPN

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:  
MEYLINDA DELLA SASMITA  
NIM: 202110110311297

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2025

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA  
93/PDT.G/2024/PN.KPN**

Diajukan Oleh:

**MEYLINDA DELLA SASMITA**

**202110110311297**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 04 Januari 2025

Pembimbing Utama,



**Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH**

Pembimbing Pendamping,



**Dr. Sulthon Miliandiyanto, S.H., M.H.**



Dekan,

**Prof. Dr. H. H. Longat, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,



**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**MEYLINDA DELLA SASMITA**

202110110311297

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 04 Januari 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Sekretaris : Dr. Sulthon Miladiyanto, S.H., M.H.

Penguji I : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH

Penguji II : Bambang Utomo, SH.



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : MEYLINDA DELLA SASMITA

NIM : 202110110311297

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

**PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 93/PDT.G/2024/PN.KPN**

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian ataupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

1. Apabila ternyata di dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 14 Januari 2025



**Meylinda Della Sasmita**

## UNGKAPAN PRIBADI/ MOTTO

*“Allah tidak membebani seseorang, kecuali menurut kesanggupannya.”*

(Q.S Al-Baqarah, 2: 286)

*“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan,  
Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan.”*

(Q.S Al-Insyirah, 94: 5-6)

*Long story short, i survived.*

(Taylor Swift)



## ABSTRAKSI

**Nama** : Meylinda Della Sasmita  
**Nim** : 202110110311297  
**Judul** : **PENYELESAIAN SENGKETA WANPRETASI JUAL BELI RUMAH PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 93/PDT.G/2024/PN.KPN**  
**Pembimbing** : 1. Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH.  
2. Dr. Sulthon Miladiyanto, SH., MH.

Wanprestasi terjadi ketika seseorang telah lalai dalam memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Kasus ini sering menjadi permasalahan yang dihadapi masyarakat, khususnya dalam dunia bisnis dan kontrak perdata. Salah satu kasus yang relevan adalah perkara pada Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 93/Pdt.G/PN.Kpn. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan penyelesaian sengketa wanprestasi gugatan nomor registrasi perkara 93/Pdt.G/2024/PN.Kpn. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris, yaitu pendekatan hukum sosiologis yang dilakukan melalui kajian lapangan untuk mengamati penerapan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam kasus tersebut, bentuk wanprestasi terjadi akibat tergugat telah melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat melaksanakan prestasinya. Tergugat telah lalai dalam memenuhi kewajibannya sebagaimana tertuang perjanjian kesepakatan jual beli rumah. Penyelesaian sengketa dilakukan melalui jalur litigasi di Pengadilan Negeri Kepanjen sesuai dengan kewenangan absolut dan relatifnya. Dalam putusannya, hakim menggunakan prinsip pacta sunt servanda serta Pasal 1234 KUH Perdata untuk menilai kelalaian tergugat berdasarkan perjanjian yang telah dibuat. Untuk mencegah masalah serupa, disarankan agar pihak-pihak yang terlibat lebih cermat dalam menyusun perjanjian, terutama yang bernilai besar. Selain itu, masyarakat sebaiknya membuat perjanjian di hadapan pejabat berwenang seperti notaris untuk memastikan perjanjian tersebut sah secara hukum dan mengurangi potensi konflik di kemudian hari.

Kata kunci : *Perdata; Sengketa; Wanprestasi.*

## ABSTRACTION

*Default occurs when someone is negligent in fulfilling obligations established by law. This case often becomes a problem faced by society, especially in the world of business and civil contracts. One of the relevant cases is the case at the Kepanjen District Court Number 93/Pdt.G/PN.Kpn. This research aims to determine and analyze the implementation of default dispute resolution in case registration number 93/Pdt.G/2024/PN.Kpn. The research uses empirical juridical methods, namely a sociological legal approach carried out through field studies to observe the application of law in people's lives. In this case, a form of breach of contract occurred because the defendant had done what he promised but was late in carrying out his achievements. The defendant was negligent in fulfilling his obligations as stated in the house sale and purchase agreement. Dispute resolution is carried out through litigation at the Kepanjen District Court in accordance with its absolute and relative authority. In his decision, the judge used the principle of pacta sunt servanda and Article 1234 of the Civil Code to assess the defendant's negligence based on the agreement that had been made. To prevent similar problems, it is recommended that the parties involved be more careful in drafting agreements, especially those of large value. Apart from that, people should make agreements before an authorized official such as a notary to ensure the agreement is legally valid and reduce the potential for conflict in the future.*

Keywords: *Civil; Dispute; Default.*



## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya yang tiada henti, yang telah memberikan penulis kekuatan, kesabaran, dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi ini dengan segala kekurangan dan kelebihan, sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir dengan judul **“PROSES PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELI RUMAH PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA 93/PDT.G/2024/PN.KPN”** disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Penyusunan Tugas Akhir ini tidak terlepas dari berbagai hambatan dan rintangan yang penulis hadapi. Namun, berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak, penulis dapat melewati semua tantangan tersebut. Penulis dengan segala kerendahan hati ingin mengungkapkan rasa terima kasih yang mendalam kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan bantuan, baik secara langsung maupun tidak langsung, selama proses penyusunan tugas akhir ini. Ucapan terima kasih disampaikan kepada:

1. Allah Subhanahu Wata'ala, atas segala rahmat, hidayah, dan karunia-Nya yang memungkinkan penulis untuk menyelesaikan tugas akhir ini;
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Solikin, Ibu Eni Sutati, serta nenek tersayang Almarhum Ibu Sunarti. Penulis persembahkan tugas akhir ini bersama gelar sarjana ini untuk Bapak, Ibu, dan Alm. Nenek. Meskipun Bapak dan Ibu tidak mengenyam pendidikan sarjana, segala dukungan, kasih sayang, dan doa yang tulus telah membantu penulis mencapai titik ini sebagai sarjana pertama dalam keluarga. Pengorbanan dan kerja keras telah membentuk penulis menjadi pribadi yang kuat dan berani menghadapi setiap rintangan. Semoga Allah SWT senantiasa memberikan keberkahan dan melimpahkan rahmat-Nya atas segala kebaikan yang telah mereka berikan.
3. Dosen Pembimbing penulis, Ibu Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH., dan Bapak Dr. Sulthon Miladiyanto, S.H., M.H., penulis mengucapkan terima kasih

atas dukungan dan bimbingan selama penyusunan tugas akhir ini. Bimbingan Bapak/Ibu sangat berarti dalam menyelesaikan penelitian dan mempersiapkan penulis untuk tantangan ke depan. Penulis menyadari bahwa tanpa arahan Bapak/Ibu, tugas akhir ini tidak akan terwujud. Semoga segala kebaikan yang diberikan dibalas dengan keberkahan dari Tuhan Yang Maha Esa.

4. Adik-adik tersayang penulis, Danish Rifqi Safaraz, Nisa Ayu Hapsari serta Maulana Ishaq Salim Armaghani, Khansa Bahira Salim dan Almas Salim Wiraghani yang sudah penulis anggap sebagai adik kandung sendiri. Penulis mengucapkan terima kasih yang tulus atas segala dukungan dan kasih sayang yang tak ternilai sepanjang perjalanan ini. Kehadiran kalian selalu menjadi pengingat bahwa keluarga adalah kekuatan yang memotivasi untuk terus maju.
5. Sahabat-sahabat tercinta penulis, Titis Auliana Widiatoro, S.Tr.Keb./ *Tutik*, Maulidya Nur Rahma, S.Tr.Ak./ *Sincingping*, Nabila Widyantari, A.Md.T./ *Surti*, dan yang terakhir Ardian Febryansah, S.Sos./ *Jomblo*. Terima kasih atas dukungan, semangat, dan kebersamaan yang luar biasa sepanjang perjalanan ini. Kalian selalu ada, baik dalam suka maupun duka, dan memberikan energi positif di setiap langkah. Tanpa kalian, proses ini tidak akan terasa seberat yang seharusnya. Semoga persahabatan kita terus tumbuh dan memberikan manfaat yang baik di masa depan;
6. Teman-teman seperjuangan, Alanna Octavia Arumsari Wijatmiko, S.H., Ela Novita Sandra, S.H., dan Cehra Ineang Nurrohmah, S.H., terima kasih atas dukungan dan semangat yang tiada henti selama masa perkuliahan. Kalian selalu hadir untuk memberi dorongan, membantu penulis tetap fokus dan gigih mencapai tujuan. Bersama-sama, kita berhasil melewati tantangan dan meraih gelar ini. Perjalanan ini takkan bermakna tanpa kehadiran kalian. Semoga kita terus maju dan meraih kesuksesan di masa depan;
7. Jajaran rekan-rekan Dewan Pimpinan Cabang (DPC) PERADI SAI Malang Raya, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bimbingan, dukungan, dan kesempatan yang diberikan selama masa magang. Pengalaman yang penulis peroleh dari rekan-rekan semua sangat berarti dan memberi banyak wawasan, baik dalam pengembangan profesi maupun

kehidupan sehari-hari. Penulis merasa sangat beruntung dapat menjadi bagian dari keluarga besar Dewan Pimpinan Cabang (DPC) PERADI SAI Malang Raya, dan berharap dapat terus berkontribusi serta berkembang bersama di masa mendatang;

8. Yang terkasih, Ismail Wahyu Fadilah, S.Kom., penulis mengucapkan terima kasih yang tulus serta mendalam atas dukungan, perhatian, dan kesabaran yang telah diberikan selama perjalanan kuliah ini. Setiap dukungan dan motivasi yang diberikan menjadi sumber semangat yang tak ternilai bagi penulis. Terima kasih telah membersamai penulis, memberikan kepercayaan diri, dan membantu penulis melewati berbagai tantangan, baik dalam keadaan suka maupun duka. Pencapaian ini juga adalah bagian dari usahamu yang tak pernah lelah memberikan dukungan serta dorongan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam pencapaian ini;

Dengan segala kerendahan hati, penulis memohon maaf atas segala kekurangan dan kesalahan yang mungkin terjadi baik secara sengaja maupun tidak disengaja dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Penulis berharap Tugas Akhir ini dapat memberikan kontribusi positif bagi pembaca dan menjadi sumber inspirasi untuk penelitian-penelitian selanjutnya.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Malang, 04 Januari 2025



Penulis

## DAFTAR ISI

<b>COVER</b> .....	<b>i</b>
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>UNGKAPAN PRIBADI/ MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAKSI</b> .....	<b>vi</b>
<b>ABSTRACTION</b> .....	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	3
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	4
E. Kegunaan Penelitian .....	5
F. Metode Penelitian .....	5
G. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	10
B. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi .....	17
C. Tinjauan Umum tentang Hukum Acara Perdata .....	23
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>29</b>
1. Kasus Posisi .....	29
2. Proses Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Rumah Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 93/Pdt.G/2024/PN.Kpn .....	37
3. Peran mahasiswa COE dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Rumah Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 93/Pdt.G/2024/PN.Kpn .....	58
4. Analisis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Jual Beli Rumah Pada Gugatan Nomor Registrasi Perkara 93/Pdt.G/2024/PN.Kpn .....	63
<b>BAB IV PENUTUP</b> .....	<b>71</b>

A. Kesimpulan .....	71
B. Saran .....	72
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>73</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>75</b>



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Index .....	75
Lampiran 2. Surat Tugas .....	76
Lampiran 3. Kartu Kendali .....	78
Lampiran 4. Dokumen Penelitian.....	79
Lampiran 5. Dokumentasi Kegiatan Penelitian.....	102



## DAFTAR PUSTAKA

- Ahmadi Miru dan Sakka Pati. 2008. *Hukum Perikatan*. Jakarta. Rajawali Press.
- Bambang Waluyo. 2002. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Komariah. 2017. *Hukum Perdata*. Malang. UMM Press.
- M. Yahya Harahap. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni.
- M. Yahya Harahap. 2019. *Hukum Acara Perdata: Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Moh. Taufik Makarao. 2009. *Pokok-Pokok Hukum Acara Perdata*. Jakarta. Rineka Cipta.
- R. Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung. Press Citra Aditya Baktih.
- Retnowulan Sutantio. *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*. Bandung. CV Mandar Maju.
- Salim HS. 2008. *Hukum Kontrak, Teori, & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Salim HS. 2019. *Hukum Kontrak, Teori, & Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta. Sinar Grafika.
- Setiawan. 1978. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung. Bina Cipta.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta. Universitas Indonesia.
- Subekti. 1984. *Aneka Perjanjian*. Bandung. Alumni.
- Subekti. 1995. *Aneka Perjanjian*. PT Citra Aditya Bakti.
- Subekti. 2003. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta. Intermedia.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta. Intermedia.
- Subekti. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta. Bina Cipta.
- Sudarsono. 2007. *Kamus Hukum*. Jakarta. Rineka Cipta.
- Sudikno. 2008. *Ilmu Hukum*. Yogyakarta. Penerbit Liberty.
- Sukardi. 2013. *Metodologi Penelitian Pendidikan: Kompetensi dan Praktiknya*. Jakarta. PT Bumi Aksara.
- Wirjono Prodjodikoro. 2003. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*. Bandung. Sumur.

Wirjono Prodjodikoro. 2012. *Asas-asas Hukum Perjanjian*. Bandung. Sumur Pustaka.

Yahman. 2014. *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan: Yang Lahir dari Hubungan Kontraktual*. Prenamedia.

Yahya Harahap. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung. Alumni.

**Internet:**

Aris Setiawan. 2024. "Mengenal Putusan Perdata dalam Peradilan". <https://www.pa-slawi.go.id/artikel-pa/822-mengenal-putusan-perdata-dalam-peradilan>. Diakses tanggal 26 Oktober 2024.

Yudhi Wijaya Dalam. 2019. "Alur Proses dan Tahapan Persidangan". <https://www.pa-unaaha.go.id/layanan/alur-proses-persidangan/111>. Diakses tanggal 26 Oktober 2024.





# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

LOLOS  
PLAGIASI

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Meylinda Della Sasmita

Nim : 202110110311297


Dengan Judul Skripsi :

" PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI JUAL BELIRUMAH  
PADA GUGATAN NOMOR REGISTRASI PERKARA  
93/PDT.G/2024/PN.KPN"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS  
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

Malang, 27 Desember 2024

  
**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum