

**TUGAS AKHIR**  
**UPAYA MENJAMIN PEMENUHAN HAK PARA PIHAK DI DALAM JUAL**  
**BELI PERUMAHAN**

**(Studi Kasus Perkara Nomor 50/Pdt.G/2023/Pn Kpn Tentang Wanprestasi  
jual beli perumahan)**

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat*

*memperoleh gelar kesarjanaan*

*dalam bidang Hukum*

**Oleh:**

**ARDANA SEFI ARYA RAMADAN**

**NIM : 202010110311200**



**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2024**

**UPAYA MENJAMIN PEMENUHAN HAK PARA PIHAK DI DALAM JUAL  
BELI PERUMAHAN (STUDI KASUS PERKARA NO 50/PDT.G/2023/PN  
KPN TENTANG WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN)**

Diajukan Oleh:


**ARDANA SEFI ARYA RAMADAN**

202010110311200


Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 12 Januari 2024

Pembimbing Utama,

  
**Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH.**

Pembimbing Pendamping,

  
**Wiwied Tuhu Prasetyanto, SH., MH.**

Dekan,



  
**Prof. Dr. Congat, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,

  
**Cholidah, SH., MH**

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**ARDANA SEFI ARYA RAMADAN**

**202010110311200**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Jumat 12 Januari 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

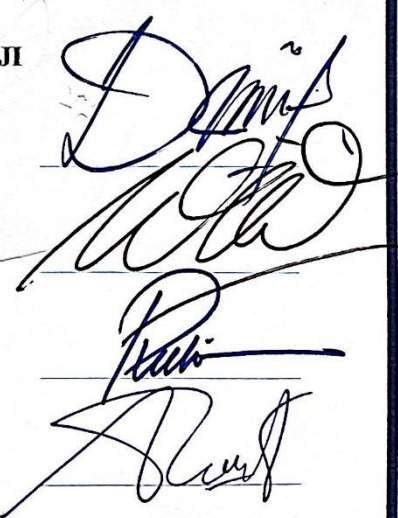
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Sekretaris : Wiwied Tuhu Prasetyanto, SH., MH.

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Sofyan Arief, SH., M.Kn



The image shows four handwritten signatures in blue ink, corresponding to the names listed in the exam board section. The signatures are written over horizontal lines. The first signature is the most prominent and appears to be 'Dwi Ratna Indri Hapsari'. The other three signatures are less legible but correspond to the other members of the board.

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ARDANA SEFI ARYA RAMADAN

NIM : 202010110311200

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

UPAYA MENJAMIN PEMENUHAN HAK PARA PIHAK DI DALAM JUAL BELI PERUMAHAN (STUDI KASUS PERKARA NO 50/PDT.G/2023/PN KPN TENTANG WANPRESTASI JUAL BELI PERUMAHAN)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh 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 maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata 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.

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

Malang, 16 Januari 2024



ardana Sefi Arya Ramadan



## Kata Pengantar

Alhamdulillah rabbil'alamini puji syukur peneliti panjatkan kepada Allah S.W.T Tuhan semesta alam yang berkehendak-Nya sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tugas Akhir yang berjudul "Upaya Menjamin Pemenuhan Hak Para Pihak Di Dalam Jual Beli Perumahan (Studi Kasus Perkara Nomor 50/Pdt.G/2023/Pn Kpn Tentang Wanprestasi jual beli perumahan)". Shalawat serta Salam tercurahkan kepada nabi kita, tokoh besar Islam, tokoh penggerak kehidupan karena berkat perjuangan beliau, peneliti dapat merasakan nikmatnya kebenaran dalam agama dan ketenangan dalam kehidupan dunia.

Proses penyelesaian tugas akhir ini sejatinya bukanlah hal yang mudah, oleh karenanya peneliti belajar banyak hal baru, khususnya bagaimana menerapkan disiplin serta kesungguhan dalam mencari ilmu pengetahuan di tengah tanah perantauan. Menyelesaikan tugas akhir ini merupakan kenikmatan tersendiri bagi peneliti, karena di tengah pengaruh serta ujian kehidupan, peneliti bisa menyelesaikan tugas akhir ini dengan cepat dan tepat.

Penghargaan serta ucapan terimakasih tentunya peneliti curahkan khususnya kepada orang tua peneliti yaitu: (Bapak) dan (Ibu) yang terus memberikan semangat dan dukungan dalam bentuk apapun serta do'a yang tiada henti dihaturkan untuk keberhasilan peneliti menyelesaikan penulisan hukum ini sehingga peneliti bisa menyelesaikan tugas akhir ini tanpa adanya halangan apapun.

Selanjutnya, peneliti ucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung turut andil dalam proses penyelesaian tugas akhir ini. Secara khusus ucapan terimakasih peneliti haturkan kepada:

1. Dr. H. Fauzan, M. Pd, selaku Rektor UMM, yang menjadi motivator dan inspirator penulis seama menimba ilmu dikampus putih tercinta beserta jajarannya. Semoga dapat membawa UMM menjadi lebih baik;
2. Bapak Dr. Tongat S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan telah mengajarkan penulis tentang Filosofis dasar Ilmu Hukum serta Hakikat Hukum Pidana yang sebenar-benarnya;

3. Ibu Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H.,M.H. selaku pembimbing utama peneliti, entah itu dalam aktivitas akademis Magang Coe ataupun sebagai Pembimbing dalam penyelesaian tugas akhir ini. Tanpa dukungan serta bimbingan yang beliau berikan, tentu peneliti tidak akan sampai pada tahap ini. beliau merupakan pihak utama yang membantu peneliti disaat-saat terakhir pendaftaran ujian sidang tugas akhir, sehingga peneliti memiliki kesempatan untuk lebih cepat dalam upaya mencapai gelar sarjana di Universitas Muhammadiyah Malang tercinta ini;
4. Bapak Wiwied Tuwu Prasyanto S.H., M.H. selaku pembimbing Kedua peneliti, entah itu dalam aktivitas akademis Magang Coe ataupun sebagai Pembimbing dalam penyelesaian tugas akhir ini. Tanpa dukungan serta bimbingan yang beliau berikan, tentu peneliti tidak akan sampai pada tahap ini. Selain sebagai Kaprodi, beliau merupakan pihak utama yang membantu peneliti disaat-saat terakhir pendaftaran ujian sidang tugas akhir, sehingga peneliti memiliki kesempatan untuk lebih cepat dalam upaya mencapai gelar sarjana di Universitas Muhammadiyah Malang tercinta ini;
5. Seluruh Dosen beserta Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah berjasa, memberikan ilmu dan membantu menyelesaikan perkuliahan peneliti dari awal mahasiswa baru sampai saat ini;
6. Kawan-kawan terbaik peneliti selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tentunya tidak bisa disebutkan satu persatu;
7. Terimakasih sebesar-besarnya kepada senior-senior peneliti di DPC Peradi Kota Malang yakni Pak Iwan selaku ketua DPC Peradi Kota Malang serta Pak Eko selaku Wakil Ketua DPC Peradi Kota Malang yang telah memberikan goresan inspirasi di dalam kehidupan peneliti, sehingga peneliti memiliki keyakinan yang kuat tentang dunia hukum dapat kita taklukkan walaupun tanpa menapaki “jalan hitam”;
8. Terimakasih sebesar-besarnya kepada senior-senior peneliti di Kantor Hukum Asmojodipati Lawyers yang membuka gerbang pengetahuan peneliti tentang praktik teoritis keilmuan dunia hukum, sehingga peneliti mengetahui semua aplikasi keilmuan hukum yang peneliti miliki;
9. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang angkatan 2020 yang bersama-sama berjuang di bawah atap yang sama untuk mencapai satu tujuan yang sama yaitu menjadi sarjana.

Sumbangsih gagasan serta kritikan terbuka lebar untuk semua pihak yang ingin memberikan perbaikan untuk penulisan hukum ini. Semoga Tugas Akhir ini bisa memberi manfaat untuk kita semua. Aamiin

Malang, 27 Desember 2023

Ardana Sefi Arya Ramadan



## Daftar Isi

Sampul.....	i
Lembar Pengesahan.....	ii
Surat Pernyataan Tugas Akhir Bukan Hasil Plagiat.....	iii
Ungkapan Pribadi/Moto .....	iv
Abstraksi.....	v
Abstract.....	vii
Kata Pengantar.....	ix
Daftar Isi.....	xii
Daftar Lampiran .....	xiv
1. Surat Kuasa Mediasi.....	xiv
2. Surat Gugatan .....	xiv
3. Risalah Mediasi.....	xiv
4. Draft Akta Dading.....	xiv
5. Putusan Perkara dan Akta Perdamaian.....	xiv
6. Dokumentasi Kegiatan .....	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	3
C. Tujuan Penelitian .....	3
D. Manfaat penelitian.....	3
E. Kegunaan Penelitian .....	4
F. Metode Penelitian .....	4
G. Sistematika Penulisan .....	5
BAB II .....	7
Tinjauan Pustaka .....	7
A. Tinjauan Umum tentang pengertian Hak.....	7



B. Tinjauan Umum Tentang perjanjian .....	9
1. Pengertian Perjanjian.....	9
2. Bentuk-Bentuk Perjanjian .....	10
3. Asas-asas perjanjian .....	11
4. Syarat sahnya perjanjian.....	12
5. Unsur-unsur perjanjian .....	14
6. Wanprestasi dan akibatnya .....	15
7. Berakhirnya perjanjian .....	18
C. Tinjauan Umum Tentang Pernjanjian Pengikatan jual beli (PPJB).....	18
D. Tinjauan Umum Tentang Mediasi .....	21
BAB III.....	23
Hasil Penelitian dan Pembahasan .....	23
A. Hasil Penelitian .....	23
B. Pembahasan.....	25
1. Bagaimana Penyelesaian Sengketa Gugatan Wanprestasi Jual Beli Perumahan Pada Perkara Dengan Nomor Register 50/Pdt.G/2023/Pn Kpn .....	25
BAB IV.....	34
Penutup .....	34
A. Simpulan .....	34
B. Saran.....	34
Daftar Pustaka .....	35

**Daftar Lampiran**

- 1. Surat Kuasa Mediasi**
- 2. Surat Gugatan**
- 3. Risalah Mediasi**
- 4. Draft Akta Dading**
- 5. Putusan Perkara dan Akta Perdamaian**
- 6. Dokumentasi Kegiatan**



## Daftar Pustaka

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*, Edisi Revi (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007)
- Ainayah, Aina, Sahuri Lasmadi, and Rosmidah Rosmidah, 'Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak', *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8.3 (2022), 196–208 <<https://doi.org/10.47521/selodangmayang.v8i3.265>>
- Alwi Hasan Dkk, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Departemen Pendidikan Nasional Balai Pustaka, 2005)
- Andika Arisaputra, and Elfrida Ratnawati Gultom, 'Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)', *Notarius*, 4.6 (2022), 11643–50
- Arina Ratna Paramita, Yunanto Dewi Hendrawati, 'WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN (STUDI PENELITIAN PADA DEVOLOPER KOTA SEMARANG)', *DIPONEGORO LAW JOURNAL*, 5.3 (2016), 1–12
- Ash-shiddieqy, Teungku Muhammad Hashi, *Pengantar Fiqih Muamalah* (Semarang: Pustaka Rizki Putra, 1999)
- Badruzaman, Mariam Daruz, *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin Serta Penjelasan* (Citra Aditya Bakti, 2015)
- Bambang Eko Mulyono, 'Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris', *Jurnal Ind* (2013)
- Dsalimunthe, Dermina, 'Akibat Hukum Wanprestasi', *Al-Maqasid*, 3 (2017), 12–29
- Ibrahim Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern* (Bandung: PT. Refika Aditama, 2007)

- J. Satrio, *Hukum Perjanjian* (Bandung: PT. Aditya Bhakti, 1992)
- Kansil CST, *Pengantar Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2011)
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenanda Media Group, 2005)
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999)
- Niru Anita Sinaga Nurlily Darwis, 'WANPRESTASI DAN AKIBATNYA DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN', hal. 43-56
- PEMUKIMAN, TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN, *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011*, 2011
- Purwahid Patrik, *Hukum Perdata II, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Undang-Undang* (Semarang: FH Undin, 1988)
- Safira Dini Laksita, Ana Silviana, dan R. Suharto, 'Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) (Studi Di Kota Semarang)', Diponegoro (2017)
- Salim, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 1985)
- , *Mengenal Hukum* (Yogyakarta: Universitas AtmaJaya Yogyakarta, 2010)
- Syaifudin, Achmad, 'Efektifitas Peraturan Mahkamah Agung Tentang Prosedur Mediasi Terhadap Peran Mediator Di Pengadilan Agama Sidoarjo', *Al-Hukama*, 7.2 (2017), 164–86
- Wiantara, I Komang, 'Penyelesaian Perkara Perdata Di Pengadilan Berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016', *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)*, 7.4 (2018), 456

Winanto, 2005, *Asas Keadilan dalam Hukum Perjanjian berdasarkan KUH Perdata*,  
Bina Cipta, Jakarta.

Dalem Jagat Krisno, A.A., Mei 2015, *Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Wanprestasi  
Dalam Perjanjian Autentik Sewa-Menyewa Tanah*, Jurnal Hukum, Kerta Semaya,  
Vol. 03, No. 04.





**SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : ARDAH SEFI ARYA RAMADAN

Nim : 202010110311200

Dengan Judul Skripsi :

UPAYA MENJAMIN PEMENUHAN HAK PARA PIHAK  
DI DALAM JUAL BELI PERUMAHAN (STUDI KASUS PERCARA  
NO 10/Pdt.G/2023/Pn (c.p.) TENTAN WAMPRESTAJ  
JUAL BELI PERUMAHAN)

Sudah melakukan cek Plagiasi dan Dinyatakan **BEBAS Plagiasi**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Melalui 05 JANUARI 2024  
  
Cholidah, SH., MH

LOLOS  
PLAGIASI

