

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG  
TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN  
PERJANJIAN JUAL BELI**



**SKRIPSI**

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional  
"Veteran" Jawa Timur**

**Diajukan Oleh :  
SATRIA SURYA NEGARA  
NPM. 21071010201**

**Kepada  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR  
SURABAYA  
2025**

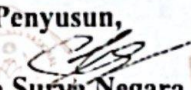


**HALAMAN PERSETUJUAN  
SKRIPSI**

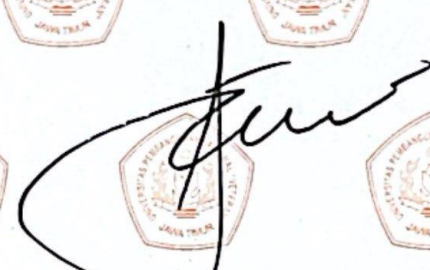
**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG  
TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN  
PERJANJIAN JUAL BELI**

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,  
Pada hari ~~Senin~~<sup>September</sup>, tanggal... 2025

Penyusun,

  
**Satria Surya Negara**  
NPM. 21071010201

Menyetujui  
Dosen Pembimbing,

  
**Dr. Teddy Prima Anggriawan S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.**  
NPT. 17 1 19910425 045

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Hukum

  
**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.**  
NIP. 19900112 202012 2 003



**HALAMAN REVISI  
SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG  
TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN  
PERJANJIAN JUAL BELI**

**Penyusun,**

**Satria Surya Negara**  
**NPM. 21071010201**

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
pada hari Kamis, tanggal 11 September Tahun 2025

**Pemblimbing**

**Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos.,**  
**M.Kn., M.H.**  
**NPT. 17 1 19910425 045**

**Dewan Penguji:**

**Ketua**

**Hariyo Sulistivantoro, S.H., M.M.**  
**NIP. 19620625 199103 1 001**

**Anggota I**

**Abdullah Ekri, S.H.I., M.S.I.**  
**NIP. 19880319 202012 1 006**

**Anggota II**

**Dr. Teddy Prima Anggriawan, S.H., S.Sos.,**  
**M.Kn., M.H.**  
**NPT. 17 1 19910425 045**

**Mengetahui,**

**Koordinator Program Studi Hukum  
UPN "Veteran" Jawa Timur**

**Mengesahkan,**  
**Dekan Fakultas Hukum  
UPN "Veteran" Jawa Timur**

**Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.**  
**NIP. 19680116 199403 2 001**

**Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.**  
**NIP. 19900112 202012 2 003**



**HALAMAN PENGESAHAN  
SKRIPSI**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG  
TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN  
PERJANJIAN JUAL BELI**

**Penyusun,**

**Satria Surya Negara**  
**NPM. 21071010201**

Skrripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur,  
pada hari Kamis, tanggal 11 September Tahun 2025

**Pembimbing**

**Dewan Penguji :**

**Dr. Teddy Prima Anggriawan S.H., S.Sos.,**  
**M.Kn., M.H.**  
**NPT. 17 1 19910425 045**

**Hariyo Sulistivantoro S.H., M.M.**  
**NIP. 19620625 199103 1 001**

**Anggota I**

**Abdullah Ekri S.H.I., M.S.I.**  
**NIP. 19880319 202012 1 006**

**Anggota-II**

**Dr. Teddy Prima Anggriawan S.H., S.Sos.,**  
**M.Kn., M.H.**  
**NPT. 17 1 19910425 045**

**Mengetahui,**

**Mengesahkan,**

**Dekan Fakultas Hukum  
UPN "Veteran" Jawa Timur**

**Koordinator Program Studi Hukum  
UPN "Veteran" Jawa Timur**

**Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.**  
**NIP. 19680116 199403 2 001**

**Adhitya Widya Karika S.H., M.H.**  
**NIP. 19900112 202012 2 003**

## PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Satria Surya Negara  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 30 April 2003  
NPM : 21071010201  
Bidang/Konsentrasi : Perdata  
Alamat : Perum TNI AL Blok B3 No.19, Kab. Sidoarjo

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, “ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Jika di kemudian hari terbukti bahwa Skripsi ini merupakan hasil plagiarasi, maka Penulis bersedia menghadapi proses hukum di Pengadilan serta menerima pencabutan gelar akademik (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Pernyataan ini disusun secara jujur dan sungguh-sungguh dengan disertai tanggung jawab penuh atas segala konsekuensi hukum yang mungkin timbul.

Surabaya, 17 Agustus 2025  
Penyusun,



Satria Surya Negara  
NPM. 21071010201



## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Satria Surya Negara  
NPM : 21071010201  
Program : Sarjana (S1)  
Program Studi : Hukum  
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi, Apabila di kemudian hari ditemukan indikasi plagiat dalam Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 17 Agustus 2025  
Yang membuat pernyataan:



Satria Surya Negara  
NPM. 210710201

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa yang telah senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis mampu menuntaskan Skripsi ini dengan judul ***“ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI”***.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu bentuk pemenuhan sekaligus penyelesaian persyaratan kurikulum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur, serta diharapkan mampu memberikan kontribusi pengetahuan yang dapat dipergunakan untuk menimbang, menerapkan, sekaligus mengontraskan teori yang diperoleh dalam perkuliahan dengan realitas maupun kondisi faktual di lapangan.

Penelitian skripsi yang telah dibuat oleh Penulis juga tidak luput dari bantuan bimbingan, arahan, dan doa dari beberapa pihak. Oleh karena itu, Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P., S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Hukum Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Dr. Teddy Prima Anggriawan S.H., S.Sos., M.Kn., M.H., CLA. Selaku Dosen Pembimbing dan Koordinator Program Studi S2 Hukum Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
7. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Hukum Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama Penulis belajar di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
8. Bapak dan/atau Ibu Tim Penguji seminar proposal yang telah memberikan saran, kritik, dan menguji Penulis melalui evaluasi-evaluasi yang diberikan;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dalam kemudahan pengurusan administrasi;
10. Kedua orang tua Penulis yang senantiasa memberikan semangat, motivasi, pelukan, doa, kasih sayang yang tak terhingga, membangun Penulis agar memiliki tekad yang kuat, selalu berjuang, dan tidak mengenal kata menyerah;
11. Keluarga Penulis yang telah memberikan dukungan dan doa agar Penulis dapat menyelesaikan penelitian Skripsi dengan lancar;
12. Sahabat-sahabat Penulis, yaitu Rasydan Zuhral Ghifari Anwari, Dhimas Andriano Pramudia, Akbar Firmansyah, Naufal Bahij, Rajib Aliwafa Zarkasy, Rizki Zaki Murtadho, Putri Happy Aprilia Azis, Aldira Julia Kusuma, Muhammad Ardan, S.H., M. Ongko Khoirurozy,



S.H., Nurul Zaini Inayah, S.H. dan Alanda Aldora Lamadiri, S.H. yang mendukung dan mendengarkan keluh kesah Penulis;

13. Sahabat Penulis lainnya dan juga pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu, namun tidak mengurasi rasa terima kasih, hormat, dan sayang Penulis terhadap mereka atas segala dukungan yang telah diberikan.

Demikian kata pengantar ini Penulis sampaikan. Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi positif bagi pembaca serta pihak-pihak yang berkepentingan. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk penyempurnaan di masa mendatang.

Surabaya, 17 Agustus 2025

Penulis

## INTISARI

Nama : Satria Surya Negara  
NPM : 21071010201  
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 30 April 2003  
Program Studi : Strata I (S1) Hukum

### ANALISIS YURIDIS TERHADAP WANPRESTASI PENJUAL YANG TIDAK MENGEMBALIKAN UANG TANDA JADI BERDASARKAN PERJANJIAN JUAL BELI.

**ABSTRAK:** Kebutuhan masyarakat membuat semakin memperkuat percepatan transaksi jual beli apartemen, masalah muncul apabila terdapat wanprestasi, khususnya ketika penjual tidak mengembalikan uang tanda jadi. Penelitian ini memuat rumusan masalah, diantaranya 1) Apakah akibat hukum bagi pihak yang melakukan wanprestasi terhadap perjanjian uang tanda jadi? 2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam perjanjian uang tanda jadi?. Metode penelitian yang dipergunakan pada penelitian ini ialah yuridis normatif. Hasil penelitian penjual yang tidak mengembalikan uang tanda jadi berdasarkan perjanjian jual beli termasuk ke dalam perbuatan wanprestasi sesuai ketentuan Pasal 1239, Pasal 1243, dan Pasal 1267 KUHPdata, serta bertentangan dengan asas pacta sunt servanda dan asas itikad baik yang mendasari setiap hubungan kontraktual, perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan akibat wanprestasi pada perjanjian uang tanda jadi merupakan implementasi asas keadilan, kepastian hukum, dan itikad baik yang didasari oleh KUHPdata dan UUPK dalam setiap hubungan kontraktual.

**Kata Kunci : Wanprestasi; Uang Tanda Jadi; Perjanjian Jual beli**

**ABSTRACT:** The needs of the community make it increasingly strengthen the acceleration of apartment sale and purchase transactions, problems arise when there is default, especially when the seller does not return the booking fee. This research contains problem formulations, including 1) What are the legal consequences for party who make defaults against the booking fee agreement? 2) How is the legal protection for the party who is aggrieved due to default in the booking fee agreement? The research methodology utilized in this research is normative jurisprudence. The findings of the research show that the seller who does not return the booking fee based on the sale and purchase agreement is included in the act of default in accordance with the provisions of Article 1239, Article 1243, and Article 1267 of the Civil Code, and is contrary to the principle of pacta sunt servanda and the principle of good faith that underlies every contractual relationship, legal protection for the injured party due to default in the booking fee agreement is the implementation of the principles of justice, legal certainty, and good faith according to the CivilCode and the UUPK in every contractual relationship.

**Keywords: Wanprestasi; Booking Fee; Sale and Purchase Agreement**



## DAFTAR ISI

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN.....</b>              | <b>ii</b>  |
| <b>SKRIPSI .....</b>                         | <b>ii</b>  |
| <b>HALAMAN REVISI.....</b>                   | <b>iii</b> |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN .....</b>              | <b>iv</b>  |
| <b>PERNYATAAN ORIGINALITAS .....</b>         | <b>v</b>   |
| <b>SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI .....</b> | <b>vi</b>  |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                   | <b>vii</b> |
| <b>INTISARI .....</b>                        | <b>x</b>   |
| <b>ABSTRAK .....</b>                         | <b>x</b>   |
| <b>DAFTAR TABEL .....</b>                    | <b>xiv</b> |
| <b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>                 | <b>xv</b>  |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                | <b>1</b>   |
| 1.1 Latar Belakang.....                      | 1          |
| 1.2 Rumusan Masalah.....                     | 9          |
| 1.3 Tujuan Penelitian .....                  | 9          |
| 1.4 Manfaat Penelitian .....                 | 9          |
| 1.4.1 Manfaat Teoritis.....                  | 9          |
| 1.4.2 Manfaat Praktis .....                  | 10         |
| 1.5 Keaslian Penelitian .....                | 11         |
| 1.6 Metode Penelitian .....                  | 13         |
| 1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....        | 13         |

|                                                            |                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1.6.2                                                      | Pendekatan Penelitian.....                                                                             | 13        |
| 1.6.3                                                      | Bahan Hukum.....                                                                                       | 14        |
| 1.6.4                                                      | Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum .....                                                                 | 16        |
| 1.6.5                                                      | Analisis Bahan Hukum.....                                                                              | 17        |
| 1.6.6                                                      | Sistematika Penulisan.....                                                                             | 18        |
| 1.7                                                        | Tinjauan Pustaka .....                                                                                 | 19        |
| 1.7.1                                                      | Teori tentang Perikatan .....                                                                          | 19        |
| 1.7.2                                                      | Teori tentang Uang Tanda Jadi.....                                                                     | 24        |
| 1.7.3                                                      | Tinjauan Umum Wanprestasi.....                                                                         | 29        |
| 1.7.4                                                      | Teori Perlindungan Konsumen.....                                                                       | 36        |
| 1.7.5                                                      | Teori Kepastian Hukum .....                                                                            | 40        |
| 1.7.6                                                      | Teori Keadilan Hukum.....                                                                              | 42        |
| <b>BAB II.....</b>                                         |                                                                                                        | <b>45</b> |
| <b>AKIBAT HUKUM BAGI PIHAK YANG MELAKUKAN WANPRESTASI</b>  |                                                                                                        |           |
| <b>TERHADAP PERJANJIAN UANG TANDA JADI.....</b>            |                                                                                                        | <b>45</b> |
| 2.1                                                        | Bentuk Wanprestasi dalam Perjanjian Uang Tanda Jadi .....                                              | 45        |
| 2.2                                                        | Konsekuensi Hukum atas Wanprestasi dalam Perjanjian Uang Tanda Jadi .....                              | 53        |
| <b>BAB III .....</b>                                       |                                                                                                        | <b>62</b> |
| <b>PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK YANG DIRUGIKAN AKIBAT</b> |                                                                                                        |           |
| <b>WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN UANG TANDA JADI .....</b>  |                                                                                                        | <b>62</b> |
| 3.1                                                        | Dasar Hukum Perlindungan Pihak yang Dirugikan Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Uang Tanda Jadi..... | 62        |
| 3.2                                                        | Upaya Hukum Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Uang Tanda Jadi .....                            | 68        |
| 3.2.1                                                      | Musyawarah .....                                                                                       | 69        |
| 3.2.2                                                      | Negosiasi.....                                                                                         | 72        |

|                       |                 |           |
|-----------------------|-----------------|-----------|
| 3.2.3                 | Mediasi.....    | 75        |
| 3.2.4                 | Arbitrase.....  | 78        |
| <b>BAB IV</b>         | .....           | <b>85</b> |
| 4.1                   | Kesimpulan..... | 85        |
| 4.2                   | Saran.....      | 86        |
| <b>DAFTAR PUSTAKA</b> | .....           | <b>87</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>       | .....           | <b>92</b> |



## DAFTAR TABEL

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1. Keaslian Penelitian ( <i>Novelty</i> ) ..... | 11 |
|-------------------------------------------------------|----|

## DAFTAR LAMPIRAN

|                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Lampiran 1. Sertifikat <i>English Profeciency Test</i> (EPT) .....                               | 92  |
| Lampiran 2. Transkrip Nilai .....                                                                | 93  |
| Lampiran 3. Lembar Persetujuan Ujian Skripsi .....                                               | 94  |
| Lampiran 4. Surat Penugasan Dosen Pembimbing .....                                               | 95  |
| Lampiran 5. Kartu Bimbingan .....                                                                | 96  |
| Lampiran 6. Formulir Persetujuan Judul.....                                                      | 98  |
| Lampiran 7. Bukti Pembayaran UKT .....                                                           | 99  |
| Lampiran 8. KRS Terbaru .....                                                                    | 100 |
| Lampiran 9. Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM/PKL-P .....                                     | 101 |
| Lampiran 10. Bukti Penyerahan Proposal Skripsi .....                                             | 102 |
| Lampiran 11. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin dan Hasil Turnitin pada Skripsi<br>.....        | 103 |
| Lampiran 12. <i>Letter of Acceptance</i> (LoA) Artikel Jurnal .....                              | 105 |
| Lampiran 13. Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin dan Hasil Turnitin pada Artikel<br>Jurnal ..... | 106 |
| Lampiran 14. Sertifikat <i>Library Class</i> .....                                               | 107 |
| Lampiran 15. Lembar Revisi.....                                                                  | 108 |