

**DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA
WANPRESTASI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DENGAN
SURAT JAMINAN SERTIFIKAT HAK MILIK DAN
SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN ATAS TANAH**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh
gelar Sarjana Hukum**

Oleh

HILTON LEDOH
NIM : 21310064

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2025**

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Hilton Ledoh

Nim : 21310064

Alamat : Bakunase

Menyatakan bahwa karya ilmiah ini adalah hasil karya saya sendiri dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar dan bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila di kemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 28 Juli 2025



Penulis

Hilton Ledoh

NIM: 21310064

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Telah Disetujui untuk dipertahankan di Hadapan Dewan Penguji

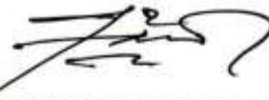
Kupang, 28 Juli 2025

Pembimbing I



LIVEN E. RAFAEL, S.H., M.Hum
NUPTK: 9943742643130082

Pembimbing II



FRENGKY NDAOMANU, S.H., M.H
NUPTK: 3343768669130333



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA KUPANG
FAKULTAS HUKUM**

**Jl. Adisucipto P.O.BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT
Fax: +62 380 881677**

Email: admind@ukaw.ac.id/ukaw-kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Senin, 28 (dua puluh delapan) Juli 2025 (dua ribu dua puluh lima), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PEGUJI

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H.,M.Hum
Sekertaris : Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum
Anggota : 1. Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum
2. Frengky Ndaomanu, S.H.,M.H
3. Elty Novelina Silaban, S.H.,M.Hum

TANDA TANGAN

Kupang, 28 Juli 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H.,M.Hum
NUPTK. 7862752653130072

MOTO

WAKTU TUHAN PASTI YANG TERBAIK

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan Kepada:

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang tak henti-hentinya memberikan penulis petunjuk, hikmat, kelancaran dan mampu melewati setiap proses penyelesaian studi sampai pada tahap ini.
2. Orang Tua tercinta, Bapak Jemriwan M. Ledoh dan Ibu Juliana Muda yang telah menjaga, menyanyangi, mendidik, membiayai dan membimbing serta selalu mendoakan penulis. Terima kasih juga karena selalu memberikan dukungan, kerja keras dan pengorbanannya serta dukungan yang tidak ternilai harganya demi kelancaran dan keberhasilan penulis dalam segala hal.
3. Kakak Perempuan tercinta Kristin Alfionita Ledoh yang telah membantu membiayai, mendukung, mendoakan, memotivasi, dan memberikan semua hal yang dibutuhkan dalam proses perkuliahan penulis dari awal sampai pada tahap ini.
4. Saudara Kandung Liliani Ledoh, Febri Grace Ledoh, dan Queen Preti Jesad Ledoh yang selalu mendoakan, memotivasi, dan mendukung penulis.
5. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas Anugerah, penyertaan dan perkenanan-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini yang berjudul **“Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Surat Jaminan Sertifikat Hak Milik Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah”**. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan dan kekurangan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh para pembimbing, (Pembimbing I dan Pembimbing II) maka tulisan ilmiah (skripsi) ini dapat diselesaikan.

Selain proses bimbingan yang menghantar penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan pada jenjang Strata Satu (S1) hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan dari berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, karena telah membantu penulis baik secara moril maupun materil serta doa bagi penulis. Pada kesempatan ini pula, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang tulus kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Frederik Neonufa, M.T, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, S.H.,M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang

3. Bapak Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum., selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
4. Bapak Tontji Chr. Rafael, S.H.,M.H., selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
5. Bapak Rian Van Frits Kapitan, S.H.,M.H., selaku Dosen Penasihat Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
6. Bapak Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
7. Dosen Pembimbing I. Bapak Liven E. Rafael, S.H.,M.Hum., Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
8. Dosen Pembimbing II. Bapak Frengky Ndaomanu, S.H.,M.H., Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Bapak serta keluarga.
9. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
10. Orang tua wali mama Maria M. Ledoh yang telah membantu dan memberikan nasihat serta kasih sayang kepada saya selama tinggal di Kupang semoga Tuhan memberkati selalu.

11. Untuk Irma Mbau yang telah meluangkan waktu maupun tenaga untuk mendukung, mendoakan, dan membantu penulis dalam proses perkuliahan sampai pada saat tahap penulisan skripsi.
12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 khususnya Tim Futsal FH21 (Setia Team) dan teman-teman kelas A. Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
13. Semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu memberikan pemikiran demi kelancaran dan keberhasilan penyusunan skripsi ini.

Kupang,.....2025

Penulis

Hilton Ledoh

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA	iii
MOTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	11
1. Tujuan Penelitian.....	11
2. Kegunaan Penelitian	12
D. Keaslian Penelitian.....	13
E. Metode Penelitian.....	15
1. Sifat Penelitian.....	15
2. Jenis Penelitian	16
3. Variabel Penelitian.....	16
4. Sumber Data	17
5. Teknik Pengumpulan Data	18
6. Analisis Data	19

BAB II	20
TINJAUAN PUSTAKA.....	20
A. Wanprestasi	20
1. Pengertian Wanprestasi.....	20
2. Tentang Waktu Seseorang Dinyatakan Wanprestasi.....	22
3. Faktor-Faktor Penyebab wanprestasi.....	24
4. Akibat Hukum Wanprestasi.	25
B. Perjanjian.....	27
1. Pengertian Perjanjian.....	27
2. Asas-Asas Perjanjian	29
3. Syarat Sahnya Perjanjian.....	33
C. Utang Piutang.....	35
D. Jaminan.....	37
E. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	37
1. Gugatan.....	38
2. Jawab-Menjawab	39
3. Pembuktian dan Alat Bukti	40
4. Kesimpulan	45
F. Putusan Hakim.....	46
1. Pengertian Putusan Hakim	46
2. Syarat-Syarat Putusan.....	48
3. Jenis-Jenis Putusan	50
4. Sistematika Putusan.....	55
G. Upaya Hukum.....	57
1. Pengertian Upaya Hukum.....	58
2. Jenis-Jenis Upaya Hukum.....	60
BAB III.....	69
DESKRIPSI DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	70
A. Deskripsi Hasil Penelitian.....	69

B. Analisis Hasil Penelitian	154
BAB IV	165
PENUTUP.....	165
A. Kesimpulan	165
B. Saran.....	166
DAFTAR PUSTAKA.....	167

DAFTAR TABEL

Tabel 1 Data Putusan Wanprestasi.....	5
--	----------

ABSTRAK

Judul: Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang Dengan Surat Jaminan Sertifikat Hak Milik Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah. Permasalahan dalam penelitian ini adalah: 1. Mengapa Hakim Pengadilan Negeri menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat dikabulkan sebagian? 2. Mengapa Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat tidak dapat diterima?. Tujuan penelitian ini adalah: 1. Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat dikabulkan sebagian. 2. Untuk mengetahui alasan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan wanprestasi Penggugat tidak dapat diterima

Variabel bebas yaitu variabel yang mempengaruhi variabel terikat, sedangkan variabel terikat yaitu variabel yang dipengaruhi oleh variabel bebas. Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan maka penulis menyimpulkan sebagai berikut: 1. alasan Hakim Pengadilan Negeri yang menyatakan gugatan Penggugat dalam wanprestasi perjanjian hutang piutang dengan surat jaminan sertifikat hak milik dan sertifikat hak guna bangunan dikabulkan sebagian karena : a. Perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi. b. Kwitansi peminjaman dana dari Penggugat kepada Tergugat adalah Sah dan Berharga serta mempunyai kekuatan hukum. 2. Alasan Hakim Pengadilan Tinggi dan Hakim Mahkamah Agung menyatakan gugatan Wanprestasi Penggugat tidak dapat diterima karena: Gugatan penggugat kurang pihak dan tidak memenuhi syarat formil. Adapun saran: Majelis Hakim tingkat pertama harus senantiasa mempertimbangkan isi suatu gugatan secara cermat baik aspek materiil maupun formil. Pada perkara ini, perbedaan pendapat antara Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi, Mahkamah Agung menunjukkan pentingnya konsistensi dalam menilai kelengkapan pihak dan syarat formil, agar tidak terjadi ketidakpastian hukum. Penggugat haruslah memperhatikan kelengkapan pihak yang digugat serta syarat formil dalam penyusunan gugatan sejak awal. Hal ini penting untuk menghindari penolakan gugatan hanya karena alasan administrasi, meskipun substansi perkara sudah memenuhi unsur wanprestasi secara hukum.

Kata Kunci : Wanprestasi Perjanjian Dengan Surat Jaminan Sertifikat Hak Milik Dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Atas Tanah.

ABSTRACT

Title: Description of Dispute Resolution for Breach of Contract in Loan Agreements With Collateral in the Form of Land Ownership Certificates and Building Use Rights Certificates. The issues examined in this research are: 1. Why did the District Court Judge partially grant the Plaintiff's breach of contract lawsuit?, 2. Why did the High Court Judge and the Supreme Court Judge declare the Plaintiff's breach of contract lawsuit inadmissible?. The objectives of this research are: 1.To identify the reasons behind the District Court Judge's decision to partially grant the Plaintiff's breach of contract (wanprestasi) claim. 2.To identify the reasons why the High Court and Supreme Court Judges declared the Plaintiff's breach of contract claim inadmissible.

The independent variable is the variable that influences the dependent variable, while the dependent variable is the one influenced by the independent variable. Based on the results and discussion presented, the author concludes the following: 1. The reason the District Court Judge partially granted the Plaintiff's lawsuit in the breach of contract case involving a loan agreement with collateral in the form of land ownership certificates and building use rights certificates is because: a. The Defendant's actions can be categorized as a breach of contract. b. The loan receipt issued by the Plaintiff to the Defendant is valid, valuable, and holds legal force. The reason the High Court and Supreme Court Judges declared the Plaintiff's breach of contract lawsuit inadmissible is due to the lack of parties and the failure to meet formal legal requirements. Suggestions: First-level court judges must always carefully consider the content of a lawsuit, both in terms of material and formal aspects. In this case, the differing opinions between the District Court and the High Court/Supreme Court highlight the importance of consistency in assessing the completeness of parties and formal requirements to prevent legal uncertainty. Plaintiffs should ensure that all necessary parties are included in the lawsuit and that all formal requirements are met from the beginning. This is important to avoid the rejection of a lawsuit purely on administrative grounds, even if the substance of the case meets the legal criteria for breach of contract.

Keywords: Breach of Contract in Loan Agreements With Collateral in the Form of Land Ownership Certificates and Building Use Rights Certificates.

