

Tentang Penyelesaian Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan

Tanah

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor : 75/Pdt.G/2018/PN.Jkt Utr)

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi sebagian syarat guna memperoleh gelar Serjana

Hukum



Oleh :

YURLY ANJALY OTEMUSU
21310061

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2025

DEKLARASI / PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Yurly Anjaly Otemusu

Nim : 21310061

Alamat : Sikumana

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 dikemudian hari terbukti merupakan plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan / atau sanksi hukum yang berlaku.

Kupang, 2025

Ditandatangani:

Yurly Anjaly Otemusu

Nim : 21310061

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Telah disetujui dan di pertahankan di hadapan dewan penguji

Kupang 09 Agustus 2025

Pembimbing I



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

Pembimbing II



ELTY NOVELINA SILABAN S.H.,M.Hum
NUPTK : 7435744645230070



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@yahoo0.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari Sabtu tanggal 9 (Sembilan) Agustus tahun 2025 (Dua ribu dua puluh lima), telah diselenggarakan Ujian Skripsi/Komprehensif, di Kampus Universitas Kristen Artha Wacana Kupang dan dinyatakan **LULUS**, atas nama Mahasiswa:

Nama : YURLY ANJALY OTEMUSU
NIM : 21310061
PTS : UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
Judul : Deskripsi Tentang Perjajian Hutang Piutang Dengan Jaminan Tanah
Skripsi (Studi Kasus Pengadilan Nomor: 75/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr)

PANITIA PENGUJI

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.H
2. Elty Novalina Silaban, S.H.,M.Hum
3. Dr. Yanto M. P. Ekon S.H.,M.Hum

TANDA TANGAN

.....
.....
.....
.....
.....

Kupang, 09 Agustus 2025

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



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

NUPTK: 7862752653130072

NUPTK: 7862752653130072

MOTTO

“BERDOA DAN BEKERJA “

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan Kepada:

1. Tuhan pemilik kehidupan yang tak henti-hentinya memberikan penulis petunjuk, kelancaran dan mampu melewati setiap proses penyelesaian studi sampai pada tahap ini.
2. Orang tua tercinta, Bapak Yahya Otemusu dan Mama Ahinoam Pairikas yang selalu mendoakan dan menasehati penulis sampai pada tahap ini .
3. Kakak perempuan tercinta Resly Radja Hedo dan Asty Taunu, yang selalu mendoakan, mendukung, membantu dan memberikan segala sesuatu yang dibutuhkan penulis dalam proses penyelesaian studi.
4. Kakak Laki-laki tercinta Krise Otemusu, yang selalu mendoakan dan mendukung dalam proses perkuliahan sampai ketahap ini.
5. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW.

KATA PENGANTAR

Puji dan 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 Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Tanah”**. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan 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 per satu, 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. Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Frederik Neonufa, M.T
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.M.Hum.
3. Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Soleman Kette, SH.M.Hum.
4. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Liven E. Rafael, SH.M.Hum.
5. Kepala Unit Pelayanan Bantuan Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Tontji Chr. Rafael, SH.MH.
6. Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum.
7. Dosen Pembimbing I. Bapak Liven E. Rafael, SH.M.Hum, yang telah menerima dan membimbing penulis di lingkungan Fakultas dari awal penulis menjalani kuliah sampai pada skripsi ini dalam suasana belajar yang baik sehingga penulis

dapat menyelesaikan studi dan khususnya skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati bapak bersama keluarga.

8. Dosen Pembimbing II. Ibu Elty Novelina Silaban,SH.M.Hum, Yang telah menerima dan membimbing penulis serta memberikan saran-saran kepada penulis dalam menyusun skripsi ini. Tuhan Yesus terus menyertai dan memberkati Ibu serta keluarga.
9. Semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum yang sudah memberikan ilmu bagi penulis selama perkuliahan.
10. Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang (Om Okto, Om Roby, Om Ady) yang sudah membantu administrasi selama penulis menempuh perkuliahan.
11. Sahabat-sahabat seperjuangan Sely Nainatun, Mesy Adu, Adriana Nahak, Irmba mbau,Khava Nenobahan, Alde Dima dan Lea Atalani yang selalu mendoakan dan membantu penulis dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Teman-teman seperjuangan angkatan 2021 khususnya kelas A. Reguler Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana yang turut mendoakan dan memberikan semangat kepada penulis dalam penyelesaian tugas Akhir. Semoga Tuhan Yesus Kristus membalas semua kebaikan dan jasa bapak/ibu. Skripsi ini belum sempurna maka dari itu kritik dan saran penulis harapkan dari berbagai pihak untuk penyempurnaan penulisan ini.

Kupang,2025

Penulis

Yurly Anjaly Otemusu

DAFTAR ISI

DEKLARASI / PERNYATAAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	ii
BERITA ACARA.....	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah	11
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan Penelitian.....	11
D. Keaslian Penelitian	12
E. Sifat Dan Jenis Penelitian	14
F. Variabel Penelitian.....	15
G. Jenis dan Sumber Data	16
H. Teknik Pengumpulan Data	17
I. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Perbuatan Melawan Hukum (PMH)	23
3. Wanprestasi.....	27
4. Perbedaan Wanprestasi dan PMH.....	28
B. Objek Perjanjian	28
1. Tanah	28
C. Perjanjian Utang Piutang	31
D. Proses Penyelesaian Perkara Perdata.....	32
1. Gugatan	32

2.	Pembuktian dan Alat Bukti	34
3.	Kesimpulan	39
E.	Putusan Hakim	40
1.	Pengertian Putusan Hakim.....	40
2.	Syarat-Syarat Putusan	41
1.	Dekrit Presiden 5 Juli 1959.....	44
3.	Jenis-Jenis Putusan	45
4.	Sistematika Putusan	52
F.	Upaya Hukum	54
1.	Pengertian Upaya Hukum	54
BAB III POSISI KASUS		63
A.	Kronologi Kasus.....	63
A.	Putusan Pengadilan Negeri.....	84
B.	Putusan Hakim Pengadilan Tinggi Nomor 795/PDT/2018/PT.DKI.....	85
C.	Putusan Hakim Nomor 54 K/Pdt/2020	88
D.	Putusan Nomor 957 PK/Pdt/2021.....	92
BAB IV ANALISIS HUKUM		95
A.	Alasan hakim menjatuhkan putusan perbuatan melawan hukum dalam perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah, yaitu :.....	95
B.	Alasan hakim peninjauan Kembali menjatuhkan putusan gugatan tidak dapat diterima, yaitu :.....	99
BAB V PENUTUP		100
A.	Kesimpulan.....	100
B.	Saran	100
DAFTAR PUSTAKA.....		101

DAFTAR TABEL

Tabel. Putusan Tentang deskripsi tentang penyelesaian perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah