

**DESKRIPSI PUTUSAN HAKIM TERHADAP PERKARA WANPRESTASI
DALAM PERJANJIAN SEWA MENYEWA**



SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Dalam Rangka Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

Oleh

**MESILIANA R NEPA FAY
19310288**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG**

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Mesiliana R. Nepa Fay

Nim : 19310288

Alamat : Jln. Suratim RT 013 RW 005, Kelurahan Oesapa, Kecamatan kelapa
lima, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur.

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

Kupang, september 2025

Penulis



Mesiliana R Nepa Fay
19310288

PENGESAHAN

Telah disetujui dan dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

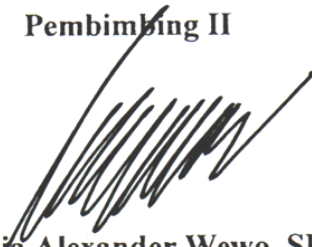
Kupang, 30 Januari 2026

Pembimbing I



Dr. Melkianus Ndaumanu, SH.,M.Hum
NUPTK: 33547426431330063

Pembimbing II



Jeremia Alexander Wewo, SH.,MH
NUPTK: 6137770671130343



UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM

Jl. Adisucipto 147, Oesapa, Kupang –NTT, Telp: +62 380 881584 dan +62 380881050
Fax: +62 380 881677, Email: admin@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Jumat, Tanggal 30 (Tiga Puluh) Januari 2026 (Dua Ribu Dua Puluh Enam) bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, SH., M.Hum



Sekretaris : Liven Erfelis Rafael, SH., M.Hum



Anggota : 1. Dr. Melkianus Ndaomanu, SH., M.Hum



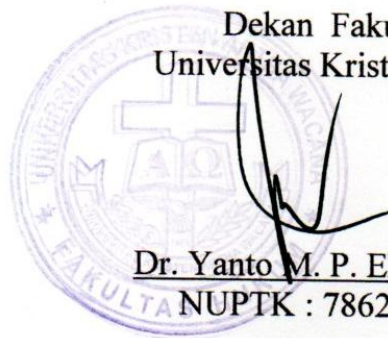
2. Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H



3. Fransina Pattiruhu, S.H., M.Hum

Kupang, 30 Januari 2026

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana



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

MOTTO

Dalam setiap kegagalan kamu harus yakin bahwa tuhan memiliki rencana yang lebih besardan terbaik, asal saja kamu tidak menyerah dan tetap berusaha bangkit kembali

PERSEMBAHAN

Karya ini kupersembakan untuk:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan segala rahmat, berkat, dan kekuatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Orang tuaku yang tersayang Bapak George nepa fay, Mama Admince Bureni dan Oma Naomi Bureni yang dengan segala suka dan duka mendoakan saya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan ini dengan baik.
3. Saudara-saudaraku Kaka Yarto ,Adik Maria, Adik Jesi, yang tercinta, yang telah membantu penulisan saya baik berupa motivasi dan nasihat serta bantuan untuk menyelesaikan penulisan ini.
4. Semua rumpun keluarga Nepa Fay, Bureni
5. Kepada kaka Barge dan tempat print Aczya
6. Kepada Teman Ayu, Khade, Santo, Veby, Sindy terima kasih sudah selalu membantu dan mendukung.
7. Teman-teman seangkatan Tahun 2019 yang juga turut memberi dukungan baik moril maupun materil, terima kasih atas kerja samanya sehingga saya dapat menyelesaikan studi ini dengan baik.
8. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang, terkhususnya Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang. Karya ini sebagai tanda terima kasih saya.

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. 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. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Frederik Neonufa, MT, selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
2. Bapak Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menimba ilmu di 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, SH.,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 Penulis Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
6. Dosen Pembimbing I Bapak Dr. Melkianus Ndaumanu, SH.,M.Hum, dan Dosen Pembimbing II Bapak Jeremia Alexander Wewo, SH.,M.H yang telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis tentang materi dan turut menyempurnakan skripsi ini dari awal hingga akhir penulisan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis semenjak menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
8. Bapak Pegawai Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.

Pada akhirnya penulis mengucapkan limpah terima kasih kepada seluruh pihak atas dukungan dan doa kepada penulis dalam meraih cita-cita dan masa depan, kiranya Tuhan Memberkati dan Menyertai kita semua.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
PERNYATAN KEASLIAN	
LEMBARAN PENGESAHAN.....	
BERITA ACARA	
MOTTO	
PERSEMBAHAN.....	
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iii
DAFTAR TABEL	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	15
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	15
D. Keaslian Penulisan.....	16
E. Metode Penelitian	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Perjajajian	21
B. Sewa myewa	30
C. Wanprestasi	39
D. Proses acara perdata	47
BAB III DESKRIPSI DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	
A. Deskripsi Hasil Penelitian	61
B. Analisis Hasil Penelitian	112
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	123
B. Saran	124
DAFTAR PUSTAKA.....	125

ABSTRAK

Judul penelitian ini adalah: deskripsi putusan hakim terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Rumusan masalahnya adalah: 1. Bagaimana bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewamenyewa? 2 Mengapa majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa? 3 Mengapa majelis hakim menolak gugatan penggugat terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa ? Tujuan Penelitian ini yaitu, 1 Untuk mengetahui bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. 2 Untuk mengetahui alasan majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. 3 Untuk mengetahui alasan hakim menolak gugatan penggugat dalam perjanjian sewa menyewa terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. . Jenis Penelitian yang digunakan adalah: Penelitian Normatif dan Sifat Penelitian ini adalah bersifat deskriptif. Variabel yang digunakan adalah variabel bebas dan variabel terikat. Variabel bebas dalam penelitian ini adalah bentuk-bentuk wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa, alasan majelis hakim mengabulkan gugatan penggugat terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. alasan hakim menolak gugatan penggugat dalam perjanjian sewa menyewa terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Sedangkan variabel terikat dalam penelitian ini adalah Putusan hakim perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa. Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan, maka yang menjadi kesimpulan sesuai permasalahan yaitu: 1.Dihubungkan dengan macam/bentuk wanprestasi secara teori, maka hasil penelitian ini wanprestasi adalah: a. Tidak melunasi kewajiban pembayaran b. Menunda atau mengingkari pelaksanaan prestasi . c. Kurangnya itikad baik dalam menyelesaikan sengketa. 2. Alasan Majelis Hakim Mengabulkan Gugatan Penggugat terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yaitu: a Perjanjian memenuhi syarat sah b Penggugat telah melaksanakan prestasinya c Tergugat terbukti wanprestasi Bukti-bukti kuat d Kerugian terbukti secara nyata 3 Alasan Hakim Menolak gugatan penggugat dalam perjanjian sewa menyewa terhadap perkara wanprestasi dalam perjanjian sewa menyewa yaitu: a. Penggugat sendiri melakukan wanprestasi: b Isi gugatan tidak terbukti atau tidak relevan dengan hukum, c Posita tidak sesuai dengan petitum. Saran. hakim yang menyatakan wanprestasi terjadinya karena penyewa tidak memenuhi prestasi pokok perjanjian secara material, seperti tidak membayar sewa tepat waktu,

Kata kunci: putusan hakim, perkara wanprestasi, perjanjian sewa menyewa

ABSTRACT

The title of this research is: description of the judge's decision on the case of default in the rental agreement. The formulation of the problem is: 1. What are the forms of default in the rental agreement? 2. Why did the panel of judges grant the plaintiff's lawsuit against the case of default in the rental agreement? 3. Why did the panel of judges reject the plaintiff's lawsuit against the case of default in the rental agreement? The purpose of this research is, 1. To find out the forms of default in the rental agreement. 2. To find out the reasons for the panel of judges to grant the plaintiff's lawsuit against the case of default in the rental agreement. 3. To find out the reasons for the judge to reject the plaintiff's lawsuit in the rental agreement against the case of default in the rental agreement. The type of research used is: Normative Research and the nature of this research is descriptive. The variables used are independent variables and dependent variables. The independent variables in this research are the forms of default in the rental agreement, the reasons for the panel of judges to grant the plaintiff's lawsuit against the case of default in the rental agreement, the reasons for the judge to reject the plaintiff's lawsuit in the rental agreement against the case of default in the rental agreement. While the dependent variable in this study is the Judge's Decision on the case of default in the lease agreement. Based on the results of the research conducted by the author, the conclusions according to the problem are: 1. Linked to the types/forms of default in theory, the results of this study are default is: a. Not paying off payment obligations b. Delaying or denying the implementation of performance. c. Lack of good faith in resolving the dispute. 2. The reasons for the Panel of Judges to Grant the Plaintiff's Lawsuit against the case of default in the lease agreement are: a. The agreement meets the valid requirements b. The Plaintiff has carried out its performance e. The Defendant is proven to be in default Strong evidence d. Losses are clearly proven 3 Reasons for the Judge to Reject the Plaintiff's lawsuit in the lease agreement against the case of default in the lease agreement are: a. The Plaintiff himself committed a default: b. The contents of the lawsuit are not proven or are not relevant to the law, c. The posita is not in accordance with the petitum. Suggestion. The judge stated that the default occurred because the tenant did not fulfill the main performance of the agreement materially, such as not paying the rent on time,

Keywords: judge's decision, breach of contract case, rental agreement