

**DESKRIPSI PUTUSAN HAKIM DALAM SENGKETA WANPRESTASI
PERJANJIAN PENGEMBALIAN UANG PEMBELIAN UNIT TANAH DAN
BANGUNAN**

DALAM PUTUSAN NOMOR 14/Pdt.G/2018/PN.KPG



STUDI KASUS HUKUM

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

Oleh

IRWAN INACHA PATOLA BALLO
NIM: 22310013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
KUPANG
2026**

PERNYATAAN KEASLIAN

Nama :IRWAN INACHA PATOLA BALLO

NIM :22310013

Alamat :Jl. Oesao-Oekabiti , RT 10/ RW 05 Desa Oesao, Kec. Kupang Timur, Kab. Kupang

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, Juli 2026

Penulis



10000
METERAI
TEMPEL
2B707AOX077918147

IRWAN INACHA PATOLA BALLO

NIM: 22310013

LEMBARAN PENGESAHAN

Disetujui untuk dipertahankan dihadapan Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. Yanto Melkianus. P. Ekon, S.H., M.H
NUPTK: 7862752653130070

Pembimbing II



Ellon Belwan C. Mau, SH., M.H.
NUPTK: 1333748649130133



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 jumat,31 (tiga satu) Juli 2026 (Dua Ribu Dua Puluh Enam), bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PENGUJI

KETUA : Dr. Yanto M. P. Ekon., S.H.,Hum

Sekretari: Liven E. Rafael, S.H., M. Hum

Anggota:1. Liven E. Rafael, S.H., M. Hum

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

3. Ellon Belwan C. Mau, S.H., M.H

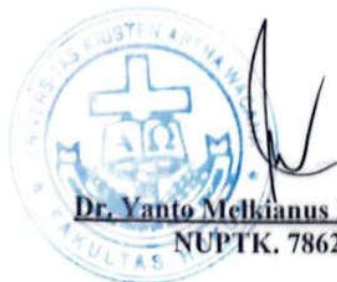
TANDA TANGAN

Kupang,31Juli 2026

Dekan Fakultas

Hukum

Universitas Kristen Artha Wacana Kupang



Dr. Yanto Melkianus P. Ekon, S.H., M. Hum
NUPTK. 7862752653130070

MOTTO

AMSAL 3:5

Percayalah kepada Tuhan dengan segenap hatimu dan janganlah bersandar kepada pengertianmu sendiri .

Yakobus 1:5

Tetapi apabila diantara kamu ada yang kekurangan hikmat, hendaklah ia memintanya kepada Allah, yang memberikan kepada semua orang dengan murah hati dan tidak membangkit-bangkit, maka hal itu akan diberikan kepadanya.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini Penulis persembahkan Kepada:

1. Tuhan Yesus pemilik kehidupan yang senantiasa selalu menyertai setiap langkah dan setiap proses dalam studi penulis yang penuh dengan harapan sampai pada tahap ini.
2. Orang Tua tercinta Bapak Jerry Abdon Patola Ballo dan Mama Marce Aleta Patola Ballo-Ndoki yang telah menjaga, menyayangi, mendidik, membiayai dan membimbing serta selalu mendoakan penulis. Terimakasih juga karena selalu memberikan dukungan, kerja keras dan pengorbanan serta dukungan yang tidak ternilai harganya demi kelancaran dan keberhasilan penulis dalam segala hal hingga penulis sampai saat ini.
3. Untuk keluarga besar Patola Ballo-ndoki, para keluarga dekat yang serta mendukung dan mendoakan penulis dari awal perkuliahan sampai pada tahap ini.
4. Untuk keluarga besar Jemaat Kasih Karunia Oesao yang telah mendukung dalam doa serta bimbingan kepada penulis dari awal sampai pada tahap ini.
5. Untuk Pasangan terkasih Findra Matelda Taneo yang telah mendukung dan mendoakan penulis dari awal hingga tahap ini
6. Untuk teman teman kelas A angkatan 22 fakultas hukum Aldy, Artho, Mel, Oemanu, Omen, dan teman-teman kelas yang tidak bisa di sebutkan satu persatu, yang telah mendukung dan berproses Bersama penulis dari awal hingga sampai

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 Putusan Hakim Dalam Sengketa Wanprestasi Perjanjian Pengembalian Uang Pembelian Unit Tanah dan Bangunan***”. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan dan kekurangan yang penulis miliki dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini, namun karena adanya arahan dan bimbingan yang diberikan oleh 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 Fredrik Neonufa, MT selaku Rektor Universitas Kristen Artha Wacana Kupang beserta seluruh jajarannya.
2. Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
3. Bapak Liven E. Rafael, SH.,M.Hum selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.
4. Bapak Tontji Ch. Rafael, SH.,M.H selaku Kepala Unit Pelayanan Bantuan

Hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

5. Dosen Pembimbing I Bapak Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Humm 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.
6. Dosen Pembimbing II Bapak Ellon Belwan C. Mau, S.H.,M.H yang juga telah meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan saran-saran kepada penulis 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.
9. Teman-Teman Seperjuangan Fakultas Hukum UKAW Angkatan 2022, Yang Sudah Menemani Penulis Dari Awal Kuliah Sampai Pada Penyelesaian Tugas Akhir.
10. Almamater tercinta Universitas Kristen Artha Wacana Kupang Khususnya Fakultas Hukum UKAW

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.

Kupang, Juli 2026

Penulis

IRWAN INACHA PATOLA BALLO

NIM: 22310013

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIA.....	
LEMBARAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	
BERITA ACARA UJIAN.....	
MOTTO	
PERSEMBAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	i
BAB I PENDAHULUAN.....	
A. Latar Belakang.....	3
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan penelitian dan Kegunaan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian.....	13
a. Sifat Penelitian	13
b. Jenis Penelitian	13
c. Variabel Penelitian	14
d. Jenis Sumber Data	16
e. Teknik Pengumpulan Data	16
f. Analisis Data	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Perjanjian.....	17

1. Pengertian Perjanjian	18
2. Syarat Sah Perjanjian.....	20
3. Asas-asas Perjanjian	22
B. Perjanjian Jual Beli	23
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	23
C. Wanprestasi	23
1. Pengertian Wanprestasi.....	24
2. Unsur-unsur Wanprestasi	25
D. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	26
1. Pendaftaran Gugatan	29
2. Isi Gugatan	29
3. Proses Jawab Menjawab.....	31
4. Pembuktian	33
5. Kesimpulan.....	34
6. Putusan Hakim	38
7. Upaya Hukum	41
BAB III POSISI KASUS.....	42
A. Kronologi Kasus	51
B. Proses Penyelesaian Hukum	68
BAB IV ANALISIS HUKUM	
A. Analisis Hasil Penelitian	72
BAB V PENUTUP.....	73
A. Kesimpulan.....	74
B. Saran	75

DAFTAR TABEL.....

Daftar Tabel

DAFTAR PUSTAKA**DAFTAR RIWAYAT HIDUP**