

SKRIPSI
DESKRIPSI TENTANG PENYELESAIAN SENGKETA PERJANJIAN
PENGIKATAN PINJAM MEMINJAM UANG DENGAN JAMINAN SERTIFIKAT
TANAH

(Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN

Wkb. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/PDT/2021/PT KPG)



Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam rangka memperoleh gelar sarjana Hukum

Oleh:

STEVANUS UMBU DJAWUT

22310235

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : STEVANUS UMBU DJAWUT

Nim : 22310235

Alamat :

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.....2026

Penulis



STEVANUS UMBU DJAWUT

22310235

PENGESAHAN

Telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Pembimbing I



Dr. Melkianus Ndaomanu,SH.,M.HUM

UPTK : 3354742643130063

Pembimbing II



Ellon Belwan Cornelius Mau,SH.,M.HUM

NUPTK: 1333748649130133



**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 kupang@yahoo.co.id

BERITA ACARA UJIAN

Pada hari ini Jumat Tanggal 31 Juli 2026 bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana telah diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan penguji:

PANITIA PENGUJI

TANDA TANGAN

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

()

Sekretaris : Liven Erfelis Rafael, S.H., M. Hum

()

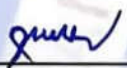
Anggota : 1. Dr. Melkianus Ndaomanu, SH.,M.HUM

()

2. Ellon B. C. Mau, S.H., M.Hum

()

3. Dr. Filmon Mikson Polin S.H.,M.H

()

Kupang, 31 Juli 2026

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana**



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

MOTTO

Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras, tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan, dan tidak ada kemudahan tanpa doa.

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Dengan segala kerendahan hati dan rasa syukur yang mendalam, karya tulis kecil ini kupersembahkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, Sumber segala hikmat dan kekuatan. Terima kasih atas penyertaan, perlindungan, serta berkat yang Engkau limpahkan di setiap langkah perjalananku, sehingga aku dapat menyelesaikan studi ini dengan selamat.
2. Dengan setiap kerendahan hati dan rasa syukur kepada tuhan yang maha esa karya ini sya persembahkan kepada ayah dan ibu tercinta, Kalian adalah anugerah terindah dalam hidupku. Terima kasih atas setiap tetes keringat, pengorbanan yang tak ternilai, serta doa yang tak pernah putus dipanjatkan untukku. Kasih sayang dan didikan kalian adalah cahaya yang menuntunku sampai di titik ini. Keberhasilan ini adalah persembahan terindahku untuk kalian.
3. Dengan penuh rasa syukur, Karya ini saya persembahkan kepada Saudara-saudariku, demielshon umbu hama doku, hendro umbu siwa djurumana, elvian pretmon umbu pani tibu, valentino umbu maraba, stevani rambu dauki dan Seluruh Keluarga Besar Terima kasih atas dukungan, semangat, dan kesabaran yang selalu kalian berikan. Kehadiran dan harapan kalian menjadi alasan bagiku untuk terus berjuang dan tidak mudah menyerah.
4. Dengan kerendahan hati karya ini saya persembahkan kepada oma dan opa tercinta, rambu gadung, umbu siwi djurumana yang sudah mendukung, mendoakan dalam setiap proses demi prosen.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat, berkat, dan penyertaan-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Deskripsi Tentang Penyelesaian Sengketa Perjanjian Pengikatan Pinjam Meminjam Uang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Yang Timbul Karena Piutang (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/Pn Wkb. Putusan Pengadilan Tinggi Kupang Nomor 91/Pdt/2021/Pt Kpg) Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang.

Penyelesaian skripsi ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Godlief Neonufa, MT selaku Rektor Universitas Kristen Artah Wacana Kupang Berserta Seluruh Jajarannya.
2. Bapak Dr. Yanto M.P Ekon, SH.,M.HUM selaku dekan Fakultas Hukum Universitas Artah Wacana Kupang.
3. Bapak Levin E. Rafael SH.,M.Hum selaku ketua program Studi Fakultas Hukum Universitas Kristen Artah Wacana Kupang.
4. Bapak Tontji Ch. Rafael SH.,M.H selaku kepala unit pelayanan bantuan hukum (UPBH) Fakultas Hukum Universitas Kristen Artah Wacana Kupang.
5. Dosen Pembimbing Bapak Dr. Melkianus Ndaomanu,S.H.,M.Hum selaku Pembimbing I dan Bapak Ellon Belwan Cornelius Mau,S.H.,M.Hum selaku Pembimbing II yang telah memberikan motivasi, koreksi, dan panduan yang sangat berharga bagi penyempurnaan tulisan ini.

6. Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang beserta seluruh jajaran pimpinan dan staf akademik yang telah memberikan fasilitas dan kemudahan selama proses perkuliahan maupun penyusunan skripsi.
7. Bapak pegawai tata usaha fakultas hukum universitas kristen artah wacana kupang yang telah membantu administrasi selama perkuliahan.
8. Akhir kata, penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat serta menambah wawasan bagi kita semua, khususnya dalam bidang hukum perjanjian dan hukum jaminan. Semoga apa yang tertulis di dalamnya dapat bermanfaat bagi penulis maupun pihak lain yang membutuhkan.

Kupang,.....2026

Penulis

Stevanus Umbu Djawut

NIM. 22310235

DAFTAR ISI

Contents

PERYATAAN KEASLIAN	i
PENGESAHAN	ii
BERITA ACARA UJIAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
ABSTRAK	xii
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	11
D. Keaslian Penelitian	12
E. METODE PENELITIAN	16
1. Sifat Penelitian	16
2. Jenis Penelitian.....	16
3. Variabel Penelitian.....	17

4. Jenis dan Sumber Hukum	18
5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	19
6. Analisis Bahan Hukum	19
BAB II	21
TINJAUAN PUSTAKA	21
A. Perjanjian	21
1. Pengertian Perjanjian	21
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	22
3. Jenis- Jenis Perjanjian	24
B. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang dan Hukum Perjanjian	26
1. Perjanjian Pinjam Meminjam	26
2. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pinjam Meminjam	27
3. Wanprestasi dalam Perjanjian.....	28
C. Jaminan Sertifikat Tanah dalam Perjanjian Utang Piutang.....	30
1. Pengertian Jaminan	30
2. Fungsi Jaminan	31
3. Hak Tanggungan sebagai Jaminan atas Tanah	32
4. Larangan Milik Beding dalam Hukum Jaminan	33
D. Pengaturan Tanah dan Sertifikat Hak Milik dalam Hukum Agraria	34
1. Pengertian Tanah dan Hukum Agraria.....	34
2. Sertifikat Hak Milik sebagai Alat Bukti Hak atas Tanah	35

3. Pengaturan Hak atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.....	36
E. Sengketa Perdata	39
1. Pengertian Sengketa Perdata	39
2. Penyelesaian Sengketa Melalui Pengadilan.....	40
F. Penegakan Hukum dalam Sengketa Perjanjian	41
BAB III	44
POSISI KASUS.....	44
A. KRONOLOGI KASUS	44
1. Identitas Para pihak	44
2. Objek Sengketa.....	47
3. Kronologi Perkara	50
B. PROSES PENYELESAIAN HUKUM.....	53
1. Pengajuan Gugatan.....	53
2. Jawaban Penggugat	56
3. Pembuktian	58
4. Pertimbangan Pengadilan Negeri Waikabubak.....	61
5. Upaya Banding	64
6. Pertimbangan Pengadilan Tinggi Kupang	67
7. Amar Putusan.....	70
BAB IV	73
ANALISIS HUKUM.....	73

A. Alasan Hukum Hakim Pengadilan Negeri Waikabubak Menolak Gugatan Penggugat.....	73
1. Penggugat tidak dapat membuktikan objek yang didalilkan dalam gugatan	73
2. Klausul pengalihan hak atas objek jaminan bertentangan dengan ketentuan hukum (Larangan Milik Beding)	74
3. Perjanjian Pinjam Meminjam Tidak Dapat Dijadikan Dasar Pengalihan Hak Milik atas Tanah	75
4. Gugatan Penggugat Tidak Memiliki Dasar Hukum yang Cukup untuk Dikabulkan	76
5. Penolakan Gugatan Penggugat Merupakan Akibat dari Tidak Terpenuhinya Dasar Hukum Gugatan	77
B. Alasan Hukum Hakim Pengadilan Tinggi Kupang Mengabulkan Sebagian Gugatan Penggugat ...	78
1. Perjanjian Pinjam Meminjam Uang Tetap Sah dan Mengikat Para Pihak	78
2. Para Tergugat Terbukti Sah Berutang kepada Penggugat Sebesar Rp42.000.000,00	79
3. Para Tergugat Terbukti Melakukan Wanprestasi karena Tidak Melaksanakan Kewajibannya..	80
4. Penggugat Berhak Memperoleh Pelunasan Utang Beserta Bunga Sesuai Pertimbangan Hukum Hakim	81
5. Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Keliru sehingga Patut Dibatalkan dan Pengadilan Tinggi Mengadili Sendiri Perkara	82
BAB V	84
PENUTUP.....	84
A. Kesimpulan	84
B. SARAN	85
DAFTAR PUSTAKA.....	88