

**DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN HAK BELI KEMBALI TANAH DAN BAGUNAN
MENURUT PASAL 1243 KUHPerdata**

(Studi Kasus Putusan Nomor 488/Pdt.G/2016/PN.jkt.sel)



SKRIPSI

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

OLEH:

**BERNABAS BAHAS
22310134**

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG

2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bernabas Bahas

Nim : 22310134

Alamat : Baumata

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, 31 Juli 2026

Penulis



Bernabas Bahas
22310134

LEMBAR PENGESAHAN

Disetujui untuk dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

Telah disetujui oleh:

Pembimbing I



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

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: +62380881677, Email: Admind@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.co.id

BERITA ACARA UJIAN

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

PNITI PENGUJI

TANDA TANGAN

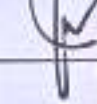
Ketua : Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum

()

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

()

Anggota : 1. Dr. Yanto M. P. Ekon, S.H., M.Hum

()

2. Frengky Ndaomanu, S.H., M.H

()

3. Liven Erfelis Rafael, S.H., M. Hum

()

Kupang, 31 Juli 2026

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana**



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

MOTTO

**“SETIAP KEGAGALAN DAN KESALAHAN ADALAH BATU LONCATAN
UNTUK MENUJU KESUKSESAN”**

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Tuhan Yesus Kristus Yang Maha Esa senantiasa menuntun langkah hidup dan masa depan penulis yang penuh harapan, cinta dan kasih
2. Kedua orang tua tercinta, Bapak Nimus Cristofel Bahas dan Mama Marthase Bilaut Terima kasih untuk semua doa, cinta, kasih sayang, dukungan dan pengorbanan yang tak ternilai kepada penulis.
3. Saudara dan saudariku tercinta Yefta Alian Bahas, Aminadab Bahas, Bertholomeos Bahas, Yonatan Bahas, yang telah memberikan dukungan kepada penulis.
4. Keluarga besar Bapak dan Keluarga besar Mama
5. Pasangan yang saya cintai Yunita Susana Nautu, yang telah memberikan dukungan kepada penulis
6. Terima kasih sahabat-sahabatku yang selalu mendukung dalam pengerjaan tugas akhir; Maria Nofriani Bau, Yopi Lopsau, Eduard Adrian Sine, Dandy Pelondou, Brian Kondo, Yexchal Siokain dan Helbert Djami
7. Teman-teman seperjuangan di “Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang” angkatan 2022 yang selalu mendukung dalam masa perkuliahan
8. Terima kasih untuk diri sendiri yang sudah mau berjuang sejauh ini dan tidak pernah menyerah

KATA PENGANTAR

Segala puji dan ucapan syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas anugerah, penyertaan dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan karya ilmiah dalam bentuk skripsi ini. Penulis menyadari akan berbagai keterbatasan yang penulis miliki dalam menyelesaikan skripsi ini, dan oleh karena arahan dan bimbingan yang diberikan oleh dosen pembimbing, maka skripsi ini dapat diselesaikan. Selain proses bimbingan, adapun proses lain yang penulis lalui selama menjalani masa perkuliahan hingga saat ini, dan begitu banyak campur tangan berbagai pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis. Pada kesempatan ini, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya 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 Dr. Yanto M.P. Ekon, SH.,M.Hum dan Dosen Pembimbing II Frengky Ndaomanu, S.H., 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.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagikan ilmu kepada penulis selama menempuh studi di Universitas Kristen Artha Wacana Kupang
7. 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 Yesus senantiasa Memberkati kita semua.

Kupang, 31 Juli 2026

Penulis

Bernabas Bahas

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
BERITA ACARA UJIAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR TABEL	xi
ABSTRAK	xii
ABSTRACT	xiii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	16
D. Keaslian Penelitian	18
E. Metode Penelitian	20
1. Sifat Penelitian	20
2. Jenis Penelitian	20
3. Variabel Penelitian	20
4. Jenis dan Sumber Data	21
5. Teknik Pengumpulan Data	22
6. Analisis Data	23

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Perjanjian	24
1. Pengertian Perjanjian	24
2. Syarat-syarat Perjanjian	25
3. Perjanjian Hak Beli Kembali Tanah dan Bangunan	26
B. Wanprestasi	27
1. Pengertian Wanprestasi	27
2. Jenis-Jenis Wanprestasi	28
3. Unsur-unsur Wanprestasi	29
4. Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi	30
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	32
1. Gugatan	32
2. Jawab-menjawab	33
3. Pembuktian	34
4. Kesimpulan	39
5. Putusan Hakim	40
D. Upaya Hukum	53
1. Pengertian Upaya Hukum	53
2. Upaya hukum biasa	54
3. Upaya hukum luar biasa	58
BAB III POSISI KASUS	63
A. Deskripsi hasil penellitian	63
BAB IV ANALISIS HUKUM	145
A. Analisis Hasil Penelitain.....	145

BAB IV PENUTUP	159
A. Kesimpulan	159
B. Saran	160
DAFTAR PUSTAKA	162
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	163

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Putusan Pengadilan Negeri Tentang Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian Hak Beli Kembali.....	5
--	---

ABSTRAK
DESKRIPSI TENTANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN HAK BELI KEMBALI TANAH DAN BAGUNAN
MENURUT PASAL 1243 KUHPERDATA
BERNABAS BAHAS (22310134)

Perjanjian jual beli dengan hak beli kembali merupakan bentuk perikatan yang kerap muncul dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia, namun sering menimbulkan sengketa terkait pelaksanaan hak dan kewajiban serta penafsiran ketentuan hukum yang berlaku.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alasan terjadinya wanprestasi dalam perjanjian tersebut dikaitkan dengan Pasal 1243 KUHPERDATA, serta menjelaskan akibat hukum yang timbul terhadap hak dan kewajiban para pihak.

Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan deskriptif analitis, menggunakan bahan hukum primer berupa KUHPERDATA, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), serta putusan pengadilan di semua tingkat, sedangkan bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan pendapat ahli.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tergugat terbukti melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajiban menjual kembali objek dengan harga yang telah disepakati serta menghalangi hak Penggugat menempati objek, setelah syarat somasi sesuai Pasal 1243 KUHPERDATA telah terpenuhi. Akibat hukum yang timbul adalah Tergugat wajib melaksanakan isi perjanjian, membayar ganti rugi materiil sebesar Rp48.000.000,00, serta menanggung biaya perkara, sedangkan Penggugat tetap memegang hak sah untuk membeli kembali objek dan menempatnya sesuai kesepakatan.

Kata kunci: Wanprestasi, Perjanjian Hak Beli Kembali, Pasal 1243 KUHPERDATA, Akibat Hukum, Asas Kebebasan Berkontrak.

ABSTRACT
DESCRIPTION OF DEFAULT IN THE IMPLEMENTATION OF THE
REPURCHASE AGREEMENT FOR LAND AND BUILDINGS UNDER
ARTICLE 1243 OF THE INDONESIAN CIVIL CODE

BERNABAS BAHAS (22310134)

A sale with a repurchase right is a common form of obligation in Indonesian land law practice, yet it frequently gives rise to disputes regarding the exercise of rights, fulfillment of obligations, and interpretation of applicable legal provisions.

This study aims to analyze the causes of default in this agreement in relation to Article 1243 of the Civil Code, and to explain the legal consequences arising for the rights and obligations of the parties.

This is a normative legal research with a descriptive analytical approach, using primary legal sources including the Civil Code, Law no. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian Principles (UUPA), and court rulings at all levels, as well as secondary legal sources such as legal literature and expert opinions.

The research finds that the Defendant was proven to be in default for failing to fulfill his obligation to resell the property at the agreed price and for obstructing the Plaintiff's right to occupy the property, after the notice requirement under Article 1243 of the Civil Code had been satisfied. The legal consequences are that the Defendant is obliged to comply with the agreement, pay material damages amounting to IDR 48,000,000.00, and bear all court costs, while the Plaintiff retains the legal right to repurchase and occupy the property in accordance with the agreement.

Keywords: Default, Repurchase Agreement, Article 1243 Indonesian Civil Code, Legal Consequences, Principle of Freedom of Contract.