

**DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM ATAS SENGKETA
WANPRESTASI TERHADAP AKTA PERDAMAIAN
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH**

STUDI KASUS HUKUM

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat-Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**



Oleh

RAFAEL AGA LEBA

NIM: 22310171

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA

KUPANG 2026

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : RAFAEL AGA LEBA
NIM : 22310171
Alamat : RT 21, RW 08, Jl. Mone. Keluaran Oesapa, Kecamatan Kelapa Lima,
Kota 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, 18 Juli 2026

penulis

RAFAEL AGA LEBA

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI
DESKRIPSI TENTANG PUTUSAN HAKIM ATAS SENGKETA WANPRESTASI
TERHADAP AKTA PERDAMAIAN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS
TANAH

Telah Dibaca Dan Disetujui Oleh Pembimbing

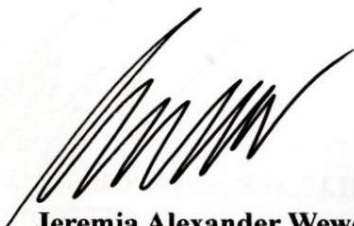
Pembimbing I



Liven E. Rafael, SH., M.Hum
NUPTK : 9943742643130082

Kupang, 29 Juli 2026

Pembimbing II



Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H
NUPTK : 6137770671130343

Kupang, 29 Juli 2026



**UNIVERSITAS KRISTEN ARTHA WACANA
FAKULTAS HUKUM**

**Jl. Adisucipto P.O. BOX 147 Telepon (0380) 881677 Kupang-NTT
Fax: +62380881677, Email: Admind@ukaw.ac.id/ukaw_kupang@yahoo0.cod**

BERITA ACARA

Pada hari Rabu, tanggal 29 bulan Juli Tahun 2026 (dua ribu dua puluh enam) bertempat di Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang diselenggarakan ujian sarjana dengan susunan pengujian:

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.Hum
2. Jeremia Alexander Wewo, S.H., M.H
3. Ibrahim Y. M. La'a, SH.MH

TANDA TANGAN

Kupang, 29 Juli 2026

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Kristen Artha Wacana Kupang**



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

MOTTO

“Segala perkara dapat kutanggung di dalam
dia yang memberi kekuatan kepadaku”

(Filipi 4: 13)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Tuhan Yesus Kristus, yang telah memberikan segala rahmat, berkat, dan kekuatan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Kedua orang tua penulis. Melkianus Aga Leba dan Bendelina Rohi Bire. Terima kasih untuk semua doa, cinta, kasih sayang, dukungan dan pengorbanan yang tak ternilai kepada penulis. Kehadiranmu menjadi pengingat bagi penulis untuk tetap berjuang, bertahan dan memberikan yang terbaik dalam setiap proses kehidupan.
3. Kaka Hermanus Aga Leba, Damaris Aga Leba, Novi Aga Leba, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya atas segala doa, dukungan dan semangat yang luar biasa kepada penulis.
4. Penulis menyampaikan terima kasih yang tulus kepada adik tercinta Winda Aga Leba, Else Aga Leba, Army Aga Leba, Aretna Aga Leba. Atas segala doa, dukungan, dan semangat yang senantiasa di berikan kepada penulis .
5. Keluarga besar Bapak dan Keluarga besar Mama
6. Terima kasih untuk diri sendiri yang sudah mau berjuang sejauh ini dan tidak pernah menyerah.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan 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 persatu 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 Liven E. Rafael, SH.,M.Hum dan Dosen Pembimbing II Jeremia Alexander Wewo, 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.
8. Kepada sahabat terbaik. Jefri, Winto, David, Nikson, Siska dan Tince. Terima kasih untuk doa dan dukungan yang selalu di berikan kepada penulis dalam pengerjaan tugas akhir.
9. Teman-teman seperjuangan di “Fakultas Hukum Universitas Kristen Artha Wacana Kupang” angkatan 2022 yang selalu mendukung dalam masa 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, 18 juli 2026

Penulis

Rafael Aga Leba

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
BERITA ACARA	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL	x
ABSTRAK	xi
ABSTRAC	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Dan Kegunaan Penelitian	10
D. Keaslian Penelitian.....	12
E. Metode Penelitian	14
1. Sifat Penelitian	14
2. Jenis Penelitian.....	14
3. Variabel Penelitian	15
4. Sumber Data.....	16
5. Teknik Pengumpulan Data	17
6. Analisis Data	17

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	18
A. Pengertian Umum Tentang Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Syarat-Syarat Perjanjian.....	22
3. Asas-Asas Perjanjian.....	30
B. Wanprestasi	33
1. Pengertian Wanprestasi	33
2. Jenis-Jenis Wanprestasi.....	36
3. Unsur-Unsur Wanprestasi	38
C. Proses Penyelesaian Perkara Perdata	40
1. Pendaftaran Gugatan	40
2. Isi Gugatan	41
3. Proses Jawab Menjawab	43
4. Pembuktian	44
5. Kesimpulan	50
6. Putusan	50
7. Upaya Hukum	66
A. Upaya Hukum Biasa	67
B. Upaya Hukum Luar Biasa	72
BAB III POSISI KASUS	78
A. Kronologi Kasus	78
B. PROSES PENYELESAIAN PERKARA	84

BAB IV ANALISIS	129
A. Analisis Hukum.....	129
BAB V PENUTUP.....	1148
A. Kesimpulan	148
B. Saran	150
DAFTAR PUSTAKA	151
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	154

TABEL

Tabel 1.1 Putusan hakim atas sengketa akta perdamaian dalam perjanjian jual beli hak atas tanah	7
--	---