

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) digunakan sebagai bukti tertulis untuk perjanjian jual beli tanah di Indonesia.¹ Perjanjian tertulis dan tidak tertulis adalah dua bentuk perjanjian. Dokumen seperti akta, dan disepakati oleh kedua pihak dimanfaatkan untuk membuat suatu perjanjian yang disebut dengan perjanjian tertulis. Sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah kesepakatan yang diucapkan secara lisan berdasarkan pada persetujuan bersama dan didasarkan pada kepercayaan satu sama lain.² Karena perjanjian yang tidak jelas, salah satunya tanpa batas waktu pembayaran, praktik APJB masih sering terjadi. Sebagaimana terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020, hal ini bisa menyebabkan sengketa.

Kasus ini bermula pada tahun 2007, saat Penggugat, Tergugat I (meninggal dunia pada tanggal 08 Mei 2013), dan Tergugat II, setuju untuk menjual dua bidang tanah bersama dengan bangunannya³:

1. Tanah/Bangunan, yang memiliki luas 109 m², dan dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02042/Cipinang Melayu dan APJB

¹ Ibid, hal 79

² Salim HS.,2008, "Hukum Kontrak Teori & Teknik Penyusunan Kontrak", Cetakan Kelima, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 42

³ Hal 3 Putusan No. 624/PDT/2017/PT.DKI.

Nomor 5 pada tanggal 15 Januari 2007, Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) adalah harga jual dari tanah/ bangunan itu.

2. Tanah/Bangunan, yang memiliki luas 245m² dan dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 935/Cipinang Melayu, dan APJB Nomor 6 pada tanggal 15 Januari 2007, Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) adalah harga jual dari tanah/bangunan itu.

Penggugat melakukan pembayaran sebagian dari harga yang disepakati, seperti yang ditunjukkan dalam APJB Nomor 5 dan Nomor 6 dengan total Rp. 500.000.000,-. Pembayaran ini dilakukan sebagai berikut:

1. Pada tanggal 13 Januari 2007, sudah dibayar sebagai Down Payment (uang muka yang harus dibayarkan awal saat menggunakan sistem kredit untuk membeli sesuatu) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
2. Pada tanggal 15 Januari 2007 dibayar saat penandatanganan APJB sebesar Rp. 190.000.000 (seratus sembilan puluh juta rupiah).

Penggugat membayar total Rp. 200.000.000,- pada awalnya, dengan sisa kewajiban pelunasan sebanyak Rp. 300.000.000,-. Pada kesepakatan pembayaran berikutnya, pembayaran akan dilanjutkan setelah Penggugat mendapatkan ganti kerugian dari Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta untuk rumah yang digusur. Tetapi, dalam APJB masih belum jelas mengatur terkait jangka waktu pelunasan dikarenakan kesepakatan tersebut hanya dilakukan secara lisan antara para pihak. Ketidakjelasan ini kemudian menjadi akar permasalahan yang memicu sengketa.

Pada tanggal 12 Juni 2015 tepatnya 8 tahun sesudah pembayaran terakhir, Penggugat mendatangi Tergugat dengan tujuan untuk melakukan pelunasan pembelian objek sengketa tetapi Tergugat menolak melanjutkan pelunasan dan ahli waris Tergugat tidak mengakui adanya kesepakatan lisan antara Tergugat, almarhum Tergugat dengan Penggugat. Anak-anak Tergugat mengirimkan surat pada Penggugat pada tanggal 25 Juni 2015, Penggugat diminta untuk segera membayar uang sebesar Rp. 2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) selaras dengan instruksi surat yang berisi peringatan/teguran, dengan alasan Penggugat belum memenuhi kewajibannya sebagaimana dijanjikan selama kurang lebih 8 (delapan) tahun, yang menjadi dasar permintaan itu. Di lain sisi, ahli waris Tergugat menyatakan bahwa mereka akan secara sepihak membatalkan APJB Nomor 5 dan Nomor 6 jika pembayaran tidak dilakukan segera.

Penggugat mengklaim bahwa Tergugat sudah melakukan wanprestasi dengan menolak menerima pelunasan sisa pembayaran sebesar Rp. 300.000.000,- dan berusaha menjual kembali objek sengketa pada pihak lain. Dalam persidangan di tingkat pertama, Pengadilan Negeri memutuskan bahwa Tergugat sudah melakukan wanprestasi. Pengadilan Tinggi mengakui keputusan ini. Tetapi dalam putusan kasasi Nomor 602 K/Pdt/2020, Mahkamah Agung membatalkan kedua keputusan itu karena tidak ada batas waktu pelunasan dalam APJB. Hakim kasasi menganggap bahwa ini merupakan alasan perjanjian dibatalkan.

Pasal 1457 hingga 1540 KUHPdata mengatur perjanjian jual beli. Menurut ketentuan itu, saat kesepakatan terkait barang yang sudah disetujui dicapai oleh

penjual dan pembeli, jual beli dianggap sudah terjadi, meskipun baik barang maupun pembayaran harga belum diserahkan. Kesepakatan dianggap tercapai saat kedua belah pihak menyatakan bahwa mereka setuju dengan barang dan harga yang dimaksud.⁴

Isu-isu di atas merujuk bahwa topik sengketa hukum dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah, terlebih melalui APJB sangat penting untuk dikaji lebih dalam. Ketiadaan kejelasan dalam perjanjian, seperti tidak adanya batas waktu pelunasan, bisa memicu konflik berkepanjangan dan berujung pada wanprestasi. Kasus yang terlihat dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020 memperlihatkan perjanjian harus disusun secara hati-hati agar kepastian hukum bisa dijamin serta hak-hak para pihak yang terlibat bisa dilindungi.

Penelitian ini memfokuskan kajiannya terhadap ketidakjelasan perjanjian ketiadaan jangka waktu pelunasan terhadap sahnyanya perjanjian dan kewajiban para pihak. Hasil penelitian terdahulu memiliki sifat sebagai bahan rujukan komparatif yang berfungsi untuk mengidentifikasi kebaruan (novelty) penelitian. Penelitian sebelumnya sangat berguna sebagai dasar akademik dan sumber pembanding untuk memahami berbagai masalah terkait keberhasilan dalam perjanjian jual beli tanah, terlebih yang memiliki keterkaitan dengan Akta Pengikatan Jual Beli. Di lain sisi, penelitian itu digunakan sebagai referensi dalam penyusunan tugas akhir ini dan juga digunakan untuk menemukan unsur kebaruan (novelty) dari penelitian yang

⁴ Ibid.

dijalankan oleh penulis. Berikut ialah sejumlah penelitian sebelumnya yang bisa dijadikan sebagai bahan pertimbangan:

1. Sri Utari (2021) “Urgensi Pencantuman Jangka Waktu Dalam Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris”. Penelitian yuridis normatif adalah pendekatan yang diimplementasikan oleh penelitian terkait, dimana data sekunder dijadikan sebagai sumber data utama, data dikumpulkan dengan mengimplementasikan teknik studi kepustakaan dan metode kualitatif untuk menganalisis data. Analisis data didukung oleh teori perlindungan hukum, kepastian hukum, dan keadilan. Penemuan solusi atas ketidakhadiran batas waktu untuk pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak pada Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) berdasar pada bahan hukum hasil pengumpulan data dijadikan sebagai fokus dalam studi ini. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa penambahan batas waktu pelaksanaan kewajiban para pihak dalam PPJB sangat penting karena ketiadaan batas waktu bisa menyebabkan berbagai konsekuensi hukum yang bisa memengaruhi keamanan dan kepastian hukum.
2. Rizky Nurshellla (2020) “Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”. Menggunakan metode kuantitatif dan kualitatif. Pola berpikir induktif digunakan oleh penelitian ini, yang bermakna kesimpulan umum ditarik dengan memanfaatkan sejumlah fakta khusus yang dijumpai selama proses penelitian. Konsekuensi hukum dari kegagalan perjanjian jual beli

tanah serta keputusan hakim dalam penyelesaian sengketa jual beli tanah berdasar pada Putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Tnr dijadikan sebagai fokus dalam studi ini. Hasil penelitian memperlihatkan gambaran tentang dasar hukum yang digunakan hakim saat memutuskan perkara itu.

3. Baiq Safira Syafruddin (2020) “Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah dengan Pembayaran Secara Bertahap”. Menggunakan metode normatif dalam penelitian. Status hukum jual beli hak atas tanah menggunakan metode pembayaran bertahap dievaluasi dan dijadikan sebagai fokus dalam studi ini. Dalam studi ini, elemen hukum memiliki keterkaitan dengan hubungan para pihak yang terlibat dalam perjanjian, serta konsekuensi yang bisa timbul jika perjanjian tidak dipenuhi diselidiki oleh peneliti.

Tabel 1. 1 Identifikasi hasil penelitian sebelumnya yang relevan

No	Nama, Tahun, Lembaga, Judul	Pokok Pembahasan	Relevansi Penelitian
1.	Sri Utari, 2021, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Urgensi Pencantuman Jangka	1. Apakah urgensi mencantumkan jangka waktu dalam pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam Akta	Persamaan : Berfokus terhadap pentingnya aspek jangka waktu dalam perjanjian jual beli tanah serta

	Waktu Dalam Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris? 2. Apakah batas waktu pemenuhan hak dan kewajiban para pihak yang tidak dicantumkan dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris akan menimbulkan akibat hukum tertentu?	menekankan bahwa ketidakjelasan dalam perjanjian, terutama terkait jangka waktu pelunasan bisa menimbulkan sengketa hukum yang merugikan salah satu pihak. Perbedaan : Penelitian itu berfokus menganalisis urgensi pencantuman jangka waktu untuk memastikan perlindungan hukum dan kepastian hak serta kewajiban para pihak. Sedangkan penelitian yang diangkat penulis berfokus pada
--	---	---	--

			ketiadaan jangka waktu pelunasan dalam APJB dan dampaknya terhadap Gugatan Wanprestasi.
2.	Rizky Nurshella, 2020, Universitas Krisnadwipayana, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.	1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian jual beli tanah terhadap penjual yang melakukan wanprestasi? 2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan Nomor 19/Pdt.G/2019/PN Tnr?	Persamaan : Berfokus pada wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan menekankan pentingnya kejelasan dalam perjanjian terutama terkait jangka waktu pelunasan serta mengidentifikasi bahwa ketiadaan batas waktu pelunasan bisa memicu sengketa hukum dan berpotensi

			mengakibatkan batalnya perjanjian. Perbedaan : aspek perlindungan hukum yang diberikan pada pihak pembeli dalam kasus dijadikan sebagai fokus oleh penelitian dimana kesalahan dilakukan oleh penjual dalam perjanjian jual beli tanah. Di lain sisi masalah lain, seperti ketidakhadiran jangka waktu pelunasan pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan konsekuensi hukum dari
--	--	--	--

			ketidakhadiran ini juga dibahas oleh penelitian penulis.
3.	Baiq Safira Syafuruddin, 2020, Universitas Mataram, Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pembayaran Secara Bertahap.	1. Bagaimanakah kedudukan hukum jual beli hak atas tanah secara bertahap? 2. Apakah akibat hukumnya jika pembeli melakukan wanprestasi dalam jual beli hak atas tanah secara bertahap?	Persamaan : Berfokus menganalisis Pertimbangan Hukum yang digunakan oleh pengadilan dalam menilai Gugatan Wanprestasi dan mengeksplorasi dampak hukum dari ketiadaan batas waktu pelunasan dalam perjanjian. Perbedaan : Penelitian tersebut menitikberatkan pada analisis kedudukan hukum jual beli hak

			atas tanah yang dilakukan secara bertahap tanpa secara khusus mengatur mekanisme apapun batas waktu pembayaran yang harus dipenuhi oleh pembeli. Di lain sisi penelitian tersebut melihat apa yang terjadi jika apa yang sudah dijanjikan tidak dilakukan oleh pihak pembeli. Sedangkan penelitian yang diangkat penulis berfokus pada Gugatan Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.
--	--	--	---

Berdasarkan pada pemaparan tersebut, penulis hendak mengkaji tugas akhir dengan mengangkat judul **“Analisis Yuridis Ketiadaan Jangka Waktu Pelunasan dalam Akta Pengikatan Jual Beli Terhadap Penentuan Wanprestasi (Studi Putusan Perkara Nomor 602 K/PDT/2020)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim terhadap Gugatan Wanprestasi Jual Beli Tanah dalam Putusan Nomor 602 K/Pdt/2020?
2. Bagaimana akibat tidak dicantumkan jangka waktu pelunasan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020?

C. Tujuan Penelitian

Berikut ialah sejumlah tujuan yang ingin dicapai dalam studi ini berdasarkan pada rumusan masalah di atas:

1. Untuk menganalisis Pertimbangan Hukum yang digunakan oleh Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 602 K/Pdt/2020 terkait Gugatan Wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Untuk menentukan akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020, terlebih akibat dari ketiadaan jangka waktu pelunasan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB).

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Pemahaman yang lebih komprehensif terkait objek penelitian yang dibahas pada para praktisi hukum, notaris, dan masyarakat umum diharapkan bisa ditingkatkan oleh temuan penelitian ini agar lebih cermat dalam menyusun perjanjian terutama terkait pengaturan batas waktu pelunasan pembayaran guna untuk menghindari wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

- a. Diharapkan bahwa penulisan hukum ini akan memberikan pandangan pada masyarakat terkait penyelesaian wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah terkait ketiadaan jangka waktu pelunasan pada akta APJB.
- b. Jumlah penelitian yang sudah dilakukan tentang syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, terlebih memiliki keterkaitan dengan transaksi jual beli tanah yang diatur melalui APJB diharapkan bisa ditingkatkan oleh temuan penelitian ini.

E. Kegunaan Penelitian

Berikut ialah manfaat praktis yang diharapkan bisa diberikan oleh penelitian ini:

1. Diharapkan bahwa penelitian ini akan meningkatkan pemahaman masyarakat terkait tata cara penyusunan dan pelaksanaan perjanjian jual beli tanah melalui Akta Pengikatan Jual Beli dalam kerangka hukum perjanjian jual beli tanah dengan konteks hukum perjanjian Indonesia, terlebih terkait dengan transaksi jual beli hak atas tanah.
2. Informasi lebih lanjut tentang perjanjian jual beli tanah, terlebih tentang hal-hal yang harus diatur dan dicantumkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) diharapkan bisa diberikan oleh penelitian ini pada pembaca dan sejumlah pihak yang membutuhkan.

F. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan yuridis normatif yang menekankan penelitian kepustakaan dengan meninjau berbagai norma, prinsip, dan ketentuan hukum yang relevan.⁵ Tujuan dari metode ini adalah untuk mempelajari dan memahami undang-undang hukum yang berkaitan melalui masalah yang dibahas. Hal ini terutama memiliki keterkaitan dengan kasus wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah yang diputuskan oleh Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020. Berbagai jenis

⁵ Jhony Ibrahim, Op Cit, hal 392

data bahan hukum primer dan sekunder diselidiki oleh studi yuridis normatif ini, antara lain:

a. Sumber Hukum Primer

Kekuatan mengikat dimiliki oleh sumber primer penelitian ini yang memuat sejumlah sumber hukum, dimana masalah hukum dianalisis dengan menjadikan sumber hukum sebagai landasan utama. Peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dokumen resmi pemerintah, dan sejumlah instrumen hukum lainnya yang memiliki keterkaitan dengan subjek penelitian termuat di dalam sumber ini.⁶ Penelitian ini menggunakan sejumlah sumber hukum utama berikut:

- a) Pasal 1320, 1457 dan 1540 KUHPerdata;
- b) Putusan Perkara Nomor 602 K/Pdt/2020.

b. Sumber Hukum Sekunder

Sumber hukum dari berbagai jurnal dibidang hukum yang tidak termasuk dokumen resmi yang memiliki kekuatan mengikat disebut dengan sumber hukum sekunder. Bahan hukum primer bisa dijelaskan, diinterpretasikan, dan dianalisis oleh sumber-sumber itu. Sedangkan bahan hukum sekunder termasuk jurnal ilmiah, buku-buku, kamus hukum, artikel

⁶ Peter Mahmud memaparkan bahwasanya “bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas, yang terdiri dari; perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan hakim.”

akademik, dan pendapat para ahli.⁷ Pengambilan sumber hukum primer didapatkan dan dikumpulkan oleh penulis melalui riset berupa:

- a) Jurnal Ilmiah;
- b) Buku-buku Hukum;
- c) Skripsi.

G. Rencana Sistematika

Rencana sistematika penelitian merupakan suatu cara untuk menjelaskan tentang isi-isi dari penelitian proposal akhir ini. Pada rencana sistematika penelitian terdiri dari Bab I hingga Bab IV yang saling berkaitan. Penulis sudah menguraikan gambaran rencana sistematika penelitian ini dengan masing-masing bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Latar belakang, judul, rumusan masalah, tujuan, manfaat, dan kegunaan penelitian termuat di dalam bab ini. Di lain sisi metode penelitian, rencana jadwal, daftar teori, rujukan, serta rencana sistematika juga dibahas.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

⁷ Peter Mahmud, *Loc. Cit*

Sebagai dasar untuk memahami masalah hukum dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020, bab terkait memberikan penjelasan tentang konsep dan teori hukum. Ini mencakup penjelasan tentang definisi perjanjian, bentuknya, dan syarat sahnya perjanjian, serta konsep wanprestasi dan konsekuensi hukum dari perjanjian itu.

BAB III : HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertimbangan hukum yang membantu hakim memeriksa, menilai, dan memutuskan perkara yang menjadi objek penelitian dibahas oleh bab ini. Di lain sisi, akan menganalisis konsekuensi hukum dari tidak mencatat jangka waktu pelunasan berdasarkan pada Pasal 1320 KUHPdata.

BAB IV : PENUTUP

Kesimpulan penelitian serta saran yang dibuat berdasarkan pada diskusi dan hasilnya termuat di dalam bab ini. Masalah serupa diharapkan bisa dihadapi oleh pihak tertentu dengan menjadikan saran ini sebagai bahan masukan dan pertimbangan.