

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian dan Bentuk Hukum Perjanjian

Perjanjian adalah tindakan di mana seseorang mengikat dirinya pada satu orang atau lebih, menurut Pasal 1313 buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kata dalam bahasa Belanda “*overeenkomst*” yang berarti “perjanjian”, sering digunakan untuk merujuk pada persetujuan.⁸ Menurut ahli Subekti, memberikan penjelasan perjanjian sebagai “situasi di mana kedua pihak saling setuju untuk melakukan perbuatan hukum atau di mana seseorang membuat janji dengan orang lain”.⁹ Dari keadaan tersebut terbentuk suatu hubungan hukum antara para pihak sebagaimana ditentukan dalam suatu perjanjian. Dasar perjanjian berasal dari perjanjian itu sendiri, terlepas dari sumber eksternal. Persetujuan adalah kesepakatan antara para pihak untuk melaksanakan tindakan tertentu.¹⁰

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian diartikan sebagai bentuk perbuatan hukum yang menimbulkan hubungan hukum berupa keterikatan antara seorang atau lebih dengan pihak lainnya. Ini menunjukkan bahwa persyaratan perjanjian harus dituangkan secara tertulis.

⁸ Leli Joko Suryono, 2014, Pokok-pokok Perjanjian Indonesia, LP3M UMY, Yogyakarta hlm. 4.

⁹ Wawan Muhwan Hariri, 2011, Hukum Perikatan, Pustaka Setia, Bandung, hlm. 119.

¹⁰ Prof. Subekti, 1996, Hukum Perjanjian, PT. Intermasa, Jakarta, hlm. 1.

Meskipun demikian, berdasarkan praktiknya perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi dua yaitu:

a. Perjanjian Tertulis

Perjanjian Tertulis merupakan suatu tulisan berupa dokumen yang isinya terkait dengan apa yang telah disepakati dalam perjanjian. Baik itu akta otentik maupun akta dibawah tangan, menurut Pasal 1868 KUHPdata mendefinisikan akta otentik sebagai dokumen sesuai dengan tata cara dan bentuk yang telah ditetapkan oleh hukum serta dibuat di hadapan pejabat secara hukum berwenang berdasarkan peraturan yang berlaku. Sedangkan akta dibawah tangan dibuat tanpa melibatkan pihak berwenang dan diketahui oleh pembuatnya.

b. Perjanjian Lisan

Perjanjian Lisan adalah suatu ucapan atau kesepakatan lisan tanpa ditulis yang dibuat diantara para pihak terlibat tetapi tetap memiliki konsekuensi hukum termasuk hak dan kewajiban.

Pada dasarnya asalkan memenuhi persyaratan hukum untuk sebuah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPdata, baik perjanjian tertulis maupun lisan sama-sama diakui dan sah menurut hukum. Meskipun keduanya sah dimata hukum, namun berbeda dengan perjanjian tertulis yang biasanya memiliki kekuatan pembuktian lebih besar daripada perjanjian lisan karena perjanjian tertulis dapat dibuktikan dengan dokumen yang ada, terutama jika dibuat dalam bentuk akta asli maka akan mendapatkan kekuatan pembuktian lebih sempurna sehingga keberadaannya tidak dapat disangkal, namun sebaliknya perjanjian lisan cenderung

lebih sulit dibuktikan apabila terjadi sengketa karena bergantung pada keterangan para pihak atau saksi yang terlibat.¹¹

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “perjanjian menjadi sah jika memenuhi empat syarat yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu pokok tertentu, dan suatu sebab yang halal”.¹²

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur keabsahan suatu perjanjian bergantung pada terlaksanakannya beberapa persyaratan yakni:

a. Kesepakatan para pihak

Para pihak mencapai kesepakatan dimaksud tanpa adanya unsur paksaan, kekhilafan ataupun penipuan. Sepakat artinya menyetujui persetujuan yang sah dan diakui oleh para pihak.

b. Kecakapan para pihak

Kecakapan yang dimaksud adalah kemampuan dari masing-masing pihak untuk menyusun kontrak. Kecakapan menurut hukum dapat dinilai dari ukuran usia dan kemampuan hukum (tidak berada di bawah pengawasan/perwalian). Sesuai dengan Pasal 1330 KUHPerdota, menurut norma usia dewasa orang yang lebih muda dari usia dewasa dianggap belum kompeten sehingga masi diberi pengampuan.

¹¹ Isdian Anggraeny, Sholahuddin Al-Fatih, Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi, Jurnal De Legalata, Volume 5 Nomor 1, Januari – Juni 2020, 57-66

¹² R. Subekti, R Tjitrosudibio, OP.Cit. hlm. 339.

c. Suatu pokok tertentu

Apa yang disepakati kedua belah pihak disebut sebagai suatu pokok yang tertentu, pada dasarnya jenis barang dalam perjanjian ditentukan oleh dapat atau tidaknya barang tersebut diperjualbelikan. Perihal ini ditegaskan oleh Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa barang yang memenuhi kriteria dapat diperdagangkan dan dijadikan objek dalam suatu perjanjian.

d. Suatu sebab yang halal

Dalam perjanjian suatu sebab yang halal berkaitan dengan ketentuan kesepakatan atau tujuan para pihak. Ketertiban umum, kesopanan, dan hukum tidak boleh dilanggar oleh perjanjian tersebut.

Keabsahan perjanjian ditentukan oleh pemenuhan empat syarat sebagaimana tercantumkan Pasal 1320 KUHPerdata termasuk dua kategori berdasarkan konsekuensi hukumnya. Mengingat kedua syarat tersebut berhubungan dengan pihak yang membuat perjanjian, dua persyaratan pertama yakni kesepakatan dan kecakapan para pihak yang bersifat subjektif. Perjanjian tersebut dapat dibatalkan jika persyaratan yang sewenang-wenang tidak dipenuhi (*voidable*) memiliki arti, bahwasanya perjanjian tetap menciptakan hak dan kewajiban bagi pihak terkait hingga adanya pembatalan berdasarkan putusan. Pihak yang dapat membuat kesepakatan secara bebas atau jika tidak mampu membuat perjanjian dapat meminta pembatalan.

Dua syarat terakhir, suatu pokok yang tertentu dan suatu sebab yang halal dianggap sebagai syarat objektif lantaran memiliki kaitannya pada objek perjanjian.

Jika syarat objektif belum terlaksanakan, maka perjanjian yang telah terciptakan itu dianggap batal secara hukum (*null and void*). Ini berarti bahwa perjanjian tersebut dipandang tidak pernah ada dan tidak memiliki akibat hukum apapun serta tidak memiliki kewajiban untuk siapapun melaksanakannya, hal ini tidak diperlukan pembatalan oleh pengadilan karena perjanjian tersebut otomatis tidak memiliki kekuatan hukum.

Selain itu, perbedaan antara kedua syarat tersebut sangat terkait dengan konsekuensi hukum berupa batal demi hukum (*nieteg atau null and ab initio*) dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian (*vernietigbaar*). Suatu perjanjian dianggap batal secara hukum jika kriteria objektifnya tidak terlaksanakan, artinya perjanjian tersebut dinyatakan batal keberlakukannya sejak semula sehingga tidak mengakibatkan konsekuensi hukum bagi para pihak. Namun, apabila persyaratan subjektif tidak dipenuhi perjanjian tersebut tetap berlaku dan dapat dibatalkan atas permintaan salah satu dari pihak selama belum ada putusan pengadilan yang mengumumkan pembatalannya.¹³

3. Unsur-unsur Perjanjian

a. Unsur Essensialia

Unsur Essensialia dalam perjanjian merupakan unsur utama karena merupakan dasar dari mana perjanjian dibuat. Perjanjian tidak dapat dianggap sah atau bahkan tidak dapat dibuat jika tidak ada unsur ini. Misalnya adanya

¹³ Ibid

kesepakatan antara pihak dan alasan yang sah sebagai komponen penting dari perjanjian, serta kejelasan tentang harga barang yang diperjanjikan. Dalam contoh barang yang diperjualkan (objek) dan harganya adalah komponen utamanya.

b. Unsur Naturalia

Unsur Naturalia adalah sesuatu dari isi bagian perjanjian yang keberadaannya dapat diubah, digantikan, atau dihapus sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Misalnya tanggung jawab penjual untuk membayar biaya penyerahan barang (*levering*) serta memberikan jaminan terhadap objek yang diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1476 jo Pasal 1492 KUHPerdata dapat ditiadakan apabila kedua belah pihak menyetujuinya. Pada dasarnya unsur naturalia termasuk ketentuan hukum yang bersifat pelengkap pengaturannya terdapat dalam Buku III KUHPerdata.

c. Unsur Aksidentialia

Unsur Aksidentialia adalah unsur tambahan dalam perjanjian yang dicantumkan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Unsur ini tidak wajib ada, namun apabila telah diperjanjikan maka akan mengikat pihak-pihak yang menyepakatinya. Contohnya dalam suatu perjanjian, pihak-pihak yang terlibat dapat mengatur jangka waktu pembayaran atau mengatur ganti rugi jika terjadi pelanggaran.

4. Asas-asas Perjanjian

a. Asas Kebebasan Berkontrak

Pada dasarnya siapapun itu dapat membuat perjanjian sesuai dengan prinsip kebebasan berkontrak. Melalui asas ini setiap pihak diberikan kebebasan untuk memilih dengan siapa mereka melakukan kesepakatan, apa isi perjanjian, dan bagaimana syarat-syarat yang ingin disepakati. Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menegaskan bahwa perjanjian secara sah mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak, para pihak diberi kebebasan untuk:

- 1) Memutuskan pilihan untuk mengadakan atau tidak mengadakan suatu perjanjian;
- 2) Menentukan dengan siapa pihak kelak mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian;
- 3) Menetapkan isi perjanjian, tata cara pelaksanaan serta syarat yang disepakati;
- 4) Memilih bentuk perjanjian yang akan dibuat, baik secara tertulis maupun lisan;
- 5) Menentukan pilihan untuk mengikuti atau tidak mengikuti ketentuan undang-undang yang bersifat pelengkap.

Para pihak memperoleh kekuatan mengikat yang kedudukannya setara dengan undang-undang oleh setiap perjanjian maupun seluruh isi perjanjian yang dibuat sesuai dengan syarat-syaratnya. Menurut asas kebebasan berkontrak setiap

orang berhak merancang untuk membuat atau mengikatkan diri dalam suatu perjanjian, serta bebas memilih isi kesepakatan sepanjang tidak menentang aturan hukum, norma kesusilaan, maupun kepentingan umum.

b. Asas Konsensualisme

Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menegaskan sebagaimana adanya kesepakatan para pihak menjadi salah satu syarat sah suatu perjanjian yang menggambarkan asas konsensualisme. Berarti suatu perjanjian dapat dianggap sah jika para pihak menyepakati hal-hal yang menjadi pokok-pokok perjanjian tanpa perlu menyelesaikan formalitas tertentu. Namun, peraturan tertentu mewajibkan agar perjanjian dibuat secara tertulis atau dalam bentuk APJB (Akta Pengikatan Jual Beli), dengan demikian bentuk perjanjian pada dasarnya terkait dengan prinsip asas konsensualisme dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda*

Satu di antara prinsip utama hukum adalah *Pacta Sunt Servanda*, menyatakan bahwa perjanjian yang telah disepakati menimbulkan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan ketentuannya secara penuh. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan bahwasanya semua perjanjian yang telah dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang telah membuatnya. Dalam hukum perjanjian asas *Pacta Sunt Servanda* menunjukkan semua perjanjian dibentuk secara sah dan berdasarkan kesepakatan bebas pihak terkait memiliki kekuatan mengikat sehingga harus dijalankan sebagaimana yang telah diperjanjikan.

d. Asas Itikad Baik

Pelaksanaan perjanjian sebaiknya didasari dengan itikad baik. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwasanya persetujuan atau perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip ini menyatakan bahwa untuk memenuhi kewajiban masing-masing baik kreditur maupun debitur harus melaksanakan ketentuan perjanjian dengan penuh keyakinan, kejujuran dan niat baik.

e. Asas Kepribadian

Seseorang yang membuat atau mengadakan perjanjian pada dasarnya hanya berusaha untuk kepentingannya sendiri. Ketentuan ini tercermin dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdota. Pasal 1315 KUHPerdota menyatakan bahwa pada umumnya seseorang biasanya tidak dapat mengikatkan diri atau membuat janji atas nama orang lain melainkan untuk dirinya sendiri. Namun, menurut Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian dapat dianggap mengikat dan berlaku secara hukum bagi pihak yang membuatnya.¹⁴

5. Pengaturan Jual Beli Tanah di Indonesia

Jual beli adalah jenis perjanjian atau perikatan yang tercantumkan oleh Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata didalamnya mengatur mengenai perikatan. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian merupakan persetujuan antara satu pihak dengan lainnya untuk memberikan suatu

¹⁴ Titin Triana, Op Cit.

barang dan di posisi sebaliknya yaitu pihak lain diharuskan untuk membayar total keseluruhan yang disepakati. Kasus jual beli tanah di Indonesia termasuk dalam cakupan ini.

Perjanjian jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menciptakan hubungan hak dan kewajiban bagi para pihak yang terikat jual beli. Dengan sebutan lain, perjanjian tersebut tidak secara langsung mengalihkan kepemilikan barang yang dijual. Kepemilikan tidak berubah sampai penyerahan atau *levering* sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku.¹⁵

Melalui proses jual beli terhadap objek berupa benda tidak bergerak, Pasal 1458 menyatakan bahwa meskipun tanah masih belum dialihkan dan kewajiban pembayaran belum dipenuhi, hubungan hukum jual beli dinyatakan telah terjadi. Namun untuk hak atas benda tersebut benar-benar berpindah, proses penyerahan tambahan diperlukan yang tata caranya diatur dalam norma hukum berbeda.

Dalam perspektif hukum adat, jual beli tanah digambarkan sebagai proses pemindahan hak atas tanah yang semestinya terlaksanakan secara terang dan tunai. Terang mengacu pada pengalihan hak yang terjadi dengan disaksikan pejabat adat dalam kedudukannya selaku pejabat untuk menjamin masyarakat mendapat informasi dan prosesnya cepat serta sah. Sebaliknya, tunai di sisi lain, berarti pembayaran harga serta pengalihan hak atas tanah yang terjadi secara bersamaan. Meskipun pembayaran ini dilakukan secara keseluruhan atau hanya sebagian, itu

¹⁵ Soedharyo Soimin, 2004 "Status Hak dan Pembebasan Tanah" Jakarta, Sinar Grafika

tetap dianggap sebagai pembayaran tunai. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi sisa pembayaran, maka penjual tidak memiliki dasar untuk menggugat berdasarkan perjanjian jual beli tanah tetapi dapat mengusulkan tuntutan atas dasar hubungan hukum utang piutang yang timbul di antara para pihak.¹⁶

a. Syarat Perjanjian Jual Beli

Pada dasarnya syarat-syarat perjanjian dapat diklasifikasikan menjadi 2 macam yakni:¹⁷

1) Syarat Materiil

Syarat materiil penting dalam menilai apakah suatu transaksi jual beli tanah sah menurut hukum, ini akan menjadi faktor yang sangat penting guna untuk memenuhi persyaratan. Beberapa syarat lainnya yaitu:

a) Penjual harus memiliki hak atas tanah yang dijual

Ini berarti bahwa penjual adalah pemilik sah tanah tersebut, jika penjual sudah menikah maka pasangannya harus hadir atau memberikan persetujuan tertulis.

b) Pembeli harus memenuhi persyaratan sebagai pihak yang berhak atas tanah

Hal ini menyangkut kedudukan hukum pembeli dan jenis hak kepemilikan yang mereka miliki. Misalnya UUPA menyatakan bahwa menurut ketentuan hukum yang berlaku, kepemilikan hak atas tanah pada dasarnya hanya

¹⁶ Ibid, h.72

¹⁷ Erza Putri, 2010 “Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya” Jakarta: Sinar Grafika.

diperuntukkan bagi warga negara Indonesia dan badan hukum yang telah memperoleh pengakuan menurut peraturan perundang-undangan.

c) Tanah yang diperjualkan harus jelas statusnya

Tanah yang akan dibeli dan dijual harus memiliki status hukum yang jelas dan tidak dalam sengketa dengan pihak lain selain itu, tanah tersebut harus termasuk jenis hak yang dapat dialihkan seperti hak kepemilikan, hak pakai, hak usaha, dan hak bangunan.

2) Syarat Formil

Jual beli tanah terjadi di hadapan PPAT setelah semua persyaratan yang diperlukan terpenuhi. Selama prosedur ini, beberapa hal yang perlu dipertimbangkan adalah:

a) Penjual dan pembeli harus hadir secara langsung dalam proses pembuatan akta atau melalui surat kuasa yang sah serta harus disertai dengan dua orang saksi yang sah sebagaimana ditentukan oleh hukum.

b) PPAT menyimpan salinan asli pertama dari akta tersebut sedangkan salinan kedua diajukan kepada Kantor Pertanahan sebagai bagian kepentingan pendaftaran. Salinan akta dapat diberikan kepada pihak yang berkepentingan.

c) Setelah penandatanganan akta, PPAT memiliki waktu tujuh hari kerja untuk menyerahkan akta disertai dokumen-dokumen pelengkap lainnya sesuai persyaratan kepada Kantor Pertanahan sebagai pengajuan pendaftaran. Selain itu, PPAT wajib memberitahukan para pihak secara tertulis bahwa akta telah diserahkan untuk pendaftaran.

b. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum Akta Jual Beli

Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada hakikatnya bermula dari penerapan asas kebebasan berkontrak yang dianut dalam hukum perjanjian. Asas ini memberikan kebebasan kepada setiap orang atau badan hukum untuk membuat suatu perjanjian selama isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Proses PPJB dibuat antara pihak A dan B biasanya dilakukan karena adanya keadaan atau kejadian tertentu. PPJB memproses sertifikat hak atas tanah, yang pada akhirnya akan digunakan sebagai bukti kepemilikan sah. Pengembalian sertifikat kenama calon penjual di kantor pertanahan adalah langkah selanjutnya setelah prosedur pemisahan sertifikat selesai. Pada kenyataannya, PPJB seringkali mencakup sejumlah syarat untuk dipenuhi bagi para pihak agar Akta Jual Beli (AJB) dapat dilaksanakan.

Oleh karena itu, sebelum pelaksanaan AJB yang sebenarnya, PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan yang biasanya dibuat sebagai perjanjian pengikat sementara. Hal ini karena PPAT harus menyusun akta secara sah mengalihkan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan dan ketentuan mengatur hak milik.¹⁸

Pembuatan Akta Jual beli tanah biasanya disusun lalu ditandatangani dihadapan Notaris atau PPAT melalui beberapa tahapan. Tahapan tersebut antara lain pembayaran pajak oleh pihak penjual maupun pembeli, pengecekan fisik

¹⁸ Riza Firdaus, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Pengikatan Jual Beli Tanah yang masih berstatus Hak Pengelolaan", Jurnal Lamlaj Vol.2 Issue. 1 2017.

sertifikat tanah yang asli, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), proses validasi, dan beberapa prosedur administratif lainnya. Namun dalam praktiknya, pelaksanaan AJB tidak selalu dapat dilakukan secara langsung karena adanya beberapa kendala.

Dalam praktik jual beli tanah, biasanya pembeli terlebih dahulu membayar uang muka sesuai kesepakatan dengan penjual, sedangkan pelunasan pembayaran baru dipenuhi setelah proses pemindahan hak atas tanah selesai. Ketika pembeli membayar uang muka tetapi tidak mendapatkan hak atas tanah, transaksi ini disebut “jual beli gantung hak atas tanah”. Para pihak membuat PPJB selama pembelian dan penjualan tanah karena beberapa alasan, termasuk yang berikut ini:¹⁹

- 1) Pembayaran untuk barang yang diperjualbelikan belum dapat dilakukan secara penuh atau masih dalam tahap sebagian;
- 2) Dokumen atau berkas administrasi terkait objek jual beli belum seluruhnya tersedia;
- 3) Barang yang diperjualbelikan tidak dapat memiliki kepemilikan atas barang yang diperjualbelikan;
- 4) Para pihak masih mempertimbangkan nilai atau harga objek yang diperjualbelikan sehingga belum tercapai kesepakatan bersama.

¹⁹ Ibid

c. Urgensi Jangka Waktu Pada Perjanjian

Jangka waktu dalam suatu perjanjian merupakan elemen penting yang menentukan kapan prestasi harus dipenuhi oleh para pihak. Faktor waktu sangat penting dalam perjanjian karena para pihak biasanya mengkehendaki agar isi perjanjian dapat dilaksanakan sesegera mungkin. Penetapan waktu pelaksanaan perjanjian tersebut diperlukan untuk mengetahui kapan saatnya masing-masing pihak wajib menepati janji atau menjalankan kewajiban berlandaskan kesepakatan bersama yang telah disetujui.²⁰

Pada Akta Pengikatan Jual Beli (APJB), jangka waktu pelunasan adalah batas waktu dimana pembeli harus membayar seluruh jumlah yang telah disepakati. Pencantuman jangka waktu pelunasan memiliki urgensi yang sangat tinggi karena berhubungan dengan aspek kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pihak masing-masing.²¹

Jangka waktu dalam perjanjian juga berkaitan erat dengan penentuan terjadinya wanprestasi. Menurut Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, debitur dianggap lalai manakala menerima peringatan melalui surat somasi dan jika telah ditetapkan berdasarkan ketentuan perjanjian namun melewatkan jangka waktu yang ditetapkan.²² Berdasarkan uraian tersebut, adanya pengaturan

²⁰ "Urgensi Pencantuman Jangka Waktu Dalam Pemenuhan Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), 2021, hlm. 15.

²¹ Ibid, hlm. 18.

²² R. Subekti, R. Tjitrosudibio, Op. Cit. hlm. 315.

jangka waktu yang jelas dalam perjanjian akan memberikan kepastian mengenai kapan seseorang dapat dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

d. Akibat Hukum Ketiadaan Jangka Waktu

Ketiadaan jangka waktu pelunasan dalam APJB menimbulkan berbagai akibat hukum yang signifikan bagi para pihak. Akibat hukum tersebut dapat mencakup beberapa aspek, antara lain aspek kepastian hukum, aspek pemenuhan prestasi, dan aspek penentuan wanprestasi.

Dari aspek kepastian hukum, ketiadaan jangka waktu pelunasan menciptakan ketidakpastian mengenai kapan kewajiban pembeli harus dipenuhi. Salah satu tujuan hukum adalah mendukung prinsip kepastian hukum, ketidakjelasan ini dapat menimbulkan perbedaan penafsiran antara penjual dan pembeli mengenai batas waktu pelunasan, seperti yang ditunjukkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020.

Tidak hanya itu dari aspek pemenuhan prestasi, ketiadaan jangka waktu pelunasan dapat berdampak pada validitas perjanjian berdasarkan ketentuan mengenai syarat-syarat perjanjian yang sah menurut Pasal 1320 KUHPerdara.²³ Objek perjanjian harus jelas sekaligus bisa didefinisikan, menurut syarat objektif ketika menyebutkan "suatu hal tertentu" (*een bepaald onderwerp*), Ketiadaan jangka waktu pelunasan dapat dipertanyakan apakah memenuhi syarat "hal tertentu" ini, karena tidak ada kejelasan mengenai kapan prestasi harus dipenuhi.

²³ R.Subekti, R Tjitrosudibio, Op.Cit. hlm.339.

Pada aspek penentuan wanprestasi, ketiadaan jangka waktu pelunasan mempersulit penentuan kapan debitur (*pembeli*) dapat dinyatakan melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata, dalam hal perjanjian tidak secara tegas mencantumkan tenggang waktu pemenuhan prestasi, maka debitur tidak dapat secara langsung dianggap melakukan wanprestasi berdasarkan hal tersebut, diperlukan adanya peringatan (*somasi*) terlebih dahulu kepada debitur agar ia memenuhi kewajibannya.

Ketidakjelasan atau ketiadaan pengaturan waktu dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan berpotensi memperlemah posisi kreditur dalam menuntut pemenuhan kewajiban.²⁴ Dalam praktiknya, ketiadaan jangka waktu pelunasan dapat menimbulkan beberapa konsekuensi:

- 1) Kesulitan dalam penentuan kelalaian;
- 2) Ketergantungan pada somasi;
- 3) Potensi batalnya perjanjian;
- 4) Ketidakseimbangan posisi para pihak.

Menurut Ahmadi Miru dan Sakka Pati, akibat hukum wanprestasi sangat bergantung pada ada atau tidaknya pengaturan mengenai jangka waktu pelaksanaan prestasi dalam perjanjian.²⁵ Oleh karena itu, untuk memastikan dan melindungi hak para pihak, pengaturan jangka waktu pelunasan dalam APJB sangat penting.

²⁴ Sri Utari, *Op. Cit.*, hlm. 22.

²⁵ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *op.cit*, hlm. 88.

6. Wanprestasi

a. Pengertian Wanprestasi

Dalam bahasa belanda “*wanprestatie*” berarti kegagalan untuk memenuhi tanggung jawabnya yang telah ditentukan dalam suatu perjanjian, baik timbul dari kesepakatan atau perjanjian yang muncul dari ketentuan undang-undang.²⁶

Menurut R. Subekti, wanprestasi didefinisikan dalam 4 bentuk yakni:²⁷

- 1) Tidak terpenuhinya kewajiban sesuai janji sebelumnya;
- 2) Memenuhi prestasi yang dijanjikan, namun pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuannya;
- 3) Menjalankan kewajiban sebagaimana yang diperjanjikan, namun melewati batas waktu yang telah disepakati;
- 4) Melaksanakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan yang telah diperjanjikan.

Apabila terdapat pihak yang gagal melaksanakan atau menerapkan ketentuan-ketentuan sesuai kesepakatan bersama dalam perjanjian, oleh sebab itu pihak tersebut dapat dianggap melanggar perjanjian dan dinyatakan wanprestasi. Maka dari itu, wanprestasi didefinisikan ketika seseorang tidak mencapai prestasi sama sekali atau mencapai prestasi namun cara pelaksanaannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian.

²⁶ Abdulkadir Muhammad, op.cit, hlm. 20.

²⁷ R.Subekti, Hukum Perjanjian. Pembimbing Masa Cet.Ke-II, Jakarta, 1970, hlm.50.

b. Macam-macam Wanprestasi

Menurut macam-macamnya, ada beberapa situasi dimana prestasi dapat terjadi, seperti:

- 1) Tidak menjalankan prestasi yang menjadi tanggung jawabnya berdasarkan perjanjian;
- 2) Memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya, namun pelaksanaannya tidak sejalan dengan isi perjanjian;
- 3) Melaksanakan prestasi yang telah diperjanjikan, namun pemenuhannya dilakukan setelah batas waktu yang ditetapkan;
- 4) Melanggar isi perjanjian dengan melakukan perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian.²⁸

Untuk menilai apakah pihak debitur dapat dikategorikan telah melakukan wanprestasi, terlebih dahulu harus dilakukan penilaian mengenai ada atau tidaknya itikad baik dari debitur yang ditunjukkan oleh debitur terhadap pelaksanaan perjanjian. Suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat adalah perjanjian yang dirancang berdasarkan kehendak bebas para pihak tanpa adanya unsur kekeliruan, penipuan, maupun tekanan dari pihak lain. Dalam hal debitur terbukti tidak menunaikan prestasi sebagaimana ditetapkan pada perjanjian yang dibuat secara sah tersebut, maka berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku debitur dapat diwajibkan untuk memenuhi setiap prestasi yang menjadi tanggung jawabnya,

²⁸ Subekti, Loc. Cit.

mengingat hukum perjanjian tidak hanya berfungsi mengatur hubungan hukum para pihak, tetapi juga mempunyai kekuatan mengikat yang wajib ditaati.

Apabila salah satu pihak dalam hal ini penjual secara sepihak menolak pelunasan yang hendak dilakukan oleh pembeli dengan alasan keterlambatan padahal perjanjian tidak mengatur batas pelunasan maka tindakan tersebut dapat dipandang sebagai perbuatan yang bertentangan dengan isi perjanjian dan berpotensi menimbulkan sengketa warisan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020 mencerminkan hal ini dimana ketiadaan pengaturan jangka waktu pelunasan dalam APJB menjadi faktor penting dalam menilai terpenuhi atau tidaknya kewajiban para pihak serta menentukan ada atau tidaknya wanprestasi.

c. Sebab Terjadinya Wanprestasi

Ada dua kemungkinan alasan mengapa suatu prestasi atau kewajiban tidak terpenuhi, yang disebut wanprestasi. Kedua alasan tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:

1) Kesalahan Debitur

Kesalahan debitur, baik secara sengaja maupun tidak sengaja, dapat menyebabkan wanprestasi. Seseorang dapat dikatakan melakukan kesalahan apabila pada dasarnya ia mampu menghindari terjadinya peristiwa yang menimbulkan kerugian, baik dengan tidak melakukan suatu perbuatan maupun dengan melakukan tindakan lain, namun tetap membiarkan kerugian tersebut terjadi sehingga dapat dipersalahkan kepadanya. Penilaian adanya kesalahan ini

tentu harus memperhatikan kondisi dan situasi pada saat peristiwa tersebut berlangsung.

Jika terdapat unsur kelalaian atau kesengajaan yang dapat dipertanggungjawabkan, debitur bertanggung jawab atas kerugian. Kesengajaan timbul apabila debitur memang menghendaki timbulnya kerugian tersebut. Sementara itu, kelalaian terjadi apabila debitur harus tahu atau setidaknya patut diperkirakan bahwa tindakan atau perspektif yang diambilnya berpotensi mengakibatkan kerugian, meskipun debitur tidak dapat memastikan secara pasti apakah kerugian tersebut akan terjadi. Dalam hal ini, debitur sebagai orang yang wajar seharusnya mampu memperkirakan kemungkinan timbulnya kerugian.²⁹

2) Keadaan Memaksa (*Force Majeure*)

Selain kesalahan debitur, keadaan memaksa atau *force majeure* juga dapat menjadi penyebab wanprestasi. Ketika debitur mengalami keadaan memaksa mereka tidak dapat menepati janji karena keadaan di luar kendali yang tidak diketahui atau tidak dapat diprediksi ketika perjanjian dibuat. Berdasarkan kondisi ini, ketidakmampuan debitur untuk berprestasi bukan disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan, melainkan karena faktor di luar kendalinya.³⁰

Keadaan memaksa memiliki beberapa unsur, antara lain:³¹

²⁹ J. Satrio, op.cit, hlm. 91.

³⁰ Abdulkadir Muhammad, op. cit, hlm. 27.

³¹ *Ibid*, hlm. 31.

- a) Tidak terlaksanakannya prestasi karena objek yang menjadi pokok perikatan telah musnah akibat suatu keadaan yang bersifat permanen;
- b) Tidak terlaksanakannya prestasi disebabkan oleh peristiwa yang menghambat debitur dalam memenuhi kewajibannya, peristiwa tersebut bersifat sementara maupun tetap;
- c) Tidak dapat dibebankan sebagai kesalahan debitur karena debitur dan kreditur pada saat perjanjian dibuat tidak tahu atau tidak mengetahui tentang peristiwa tersebut.

Dengan demikian, wanprestasi tidak selalu dapat dibebankan kepada debitur, karena dalam keadaan tertentu ketidakmampuan memenuhi prestasi dapat disebabkan oleh faktor di luar kesalahan dan kendalanya.

d. Akibat Wanprestasi

Kreditur dapat dirugikan karena kelalaian atau kealpaan debitur. Ada empat konsekuensi akibat hukum yang timbul bagi debitur karena wanprestasi, yaitu:³²

- 1) Debitur berkewajiban mengganti kerugian yang diderita oleh kreditur;
- 2) Membatalkan perjanjian bersama dengan pengembalian kerugian;
- 3) Membebankan risiko kepada debitur dari timbulnya wanprestasi;
- 4) Berkewajiban menanggung biaya perkara apabila sengketa tersebut diajukan dihadapan hakim.

³² Ibid. hlm. 85.

Menurut ketentuan tersebut, tetap ada kemungkinan apabila salah satu pihak tidak menjalankan apa yang menjadi kewajibannya dalam kesepakatan tersebut. Pihak yang gagal melaksanakan tanggung jawabnya atau melakukan wanprestasi dapat dikenai sanksi sebagaimana yang telah dijelaskan diatas. Oleh karena itu setiap perjanjian pada dasarnya sudah memiliki mekanisme atau jaminan untuk menangani apabila terjadi wanprestasi, terutama jika permasalahan tersebut dibawa ke ranah pengadilan.

B. Tinjauan Umum Pertimbangan Hukum Hakim

1. Pengertian Pertimbangan Hukum Hakim

Pertimbangan Hukum hakim dapat dipahami sebagai dasar pemikiran sekaligus alasan yuridis yang digunakan hakim dalam menyusun amar putusan atas sengketa yang sedang diperiksa di persidangan dengan tujuan menjamin tercapainya keadilan sesuai hukum positif.³³ Pertimbangan ini juga mencerminkan proses berpikir hukum hakim mulai dari menilai keterkaitan fakta-fakta yang terungkap dipersidangan, menimbang kekuatan upaya pembuktian dari masing-masing alat bukti hingga menentukan ketepatan penerapan norma hukum terhadap pokok perkara sehingga dapat menghasilkan putusan yang adil.

Menurut Sudikno Mertokusumo, pertimbangan hukum merupakan bagian dari proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang menggambarkan cara hakim menerapkan aturan hukum terhadap suatu perkara konkret guna mewujudkan

³³ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm. 125.

keadilan.³⁴ Dengan demikian, pertimbangan hukum tidak hanya sebatas menyebutkan pasal yang dijadikan dasar tetapi juga memperlihatkan bagaimana hakim mengaktualisasikan hukum melalui argumentasi yang rasional dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pertimbangan hakim termasuk tahapan majelis hakim melakukan penilaian serta menganalisis fakta-fakta hukum yang diperoleh selama persidangan. Bagian ini sangat penting karena berpengaruh langsung terhadap kualitas putusan yang dihasilkan baik dari sisi keadilan, kepastian hukum, maupun kemanfaatannya bagi paran pihak. Atas dasar tersebut, hakim harus mempertimbangkan setiap aspek perkara secara seksama sebelum menjatuhkan putusan sehingga tercipta putusan yang adil dan berkepastian hukum. Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dapat menyatakan putusan tersebut batal atau tidak berlaku apabila pertimbangan tersebut dibuat dengan kurang cermat.³⁵

Dalam memeriksa suatu perkara, hakim membutuhkan proses pembuktian sebagai dasar untuk menilai dan memutus perkara. Fakta yang terungkap dalam pembuktian digunakan sebagai pertimbangan saat mengambil keputusan. Tujuannya adalah untuk membuktikan bahwa fakta atau peristiwa yang disampaikan benar-benar telah terjadi, tahap pembuktian sangat penting dalam persidangan. Dengan kepastian ini, hakim dapat menjatuhkan putusan yang

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 77.

³⁵ Mukti, Arto, 2004 *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama Yogyakarta*, Pustaka Pelajar, hlm. 140.

mencerminkan keadilan dan didasarkan pada penilaian tepat. Selain itu, fakta-fakta harus ditetapkan dan menunjukkan hubungan hukum antara para pihak sebelum hakim dapat membuat keputusan jika ia ragu akan kebenarannya.³⁶

2. Dasar Hukum Pertimbangan Hakim

Metode yang digunakan dasar hakim untuk membuat keputusan seharusnya tidak lepas dari landasan teori serta didukung oleh temuan yang diperoleh dari penelitian memadai dengan cara menyeimbangkan teoritis dan praktik. Mengingat hakim adalah pihak yang menerapkan hukum dan putusannya, upaya ini sangat penting untuk meraih kepastian hukum mengingat hakim sebagai penegak hukum keputusannya bisa menunjukkan bahwa kepastian hukum tersebut.

Kewajiban hakim untuk mencantumkan pertimbangan hukum telah diatur secara tegas dalam Pasal 178 ayat (1) *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan Pasal 189 ayat (1) *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg). Menurut ketentuan ini, mewajibkan agar alasan dan dasar hukum hakim disertakan dalam setiap keputusan yang mereka buat.³⁷ Selain itu Pasal 50 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menetapkan bahwa hakim harus mempelajari, mencermati, serta mencermati nilai-nilai hukum beserta rasa keadilan yang senantiasa berkembang di masyarakat.³⁸

³⁶ Ibid, hal. 141.

³⁷ R. Subekti. Hukum Acara Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2008), hlm. 45

³⁸ Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Pasal 50

Mengenai hal tersebut menunjukkan bahwasanya pertimbangan hukum berasal dari nilai-nilai keadilan dan asas hukum dari kalangan masyarakat, tidak mencakup undang-undang saja. Oleh karenanya hakim memiliki tanggung jawab selain secara yuridis juga secara moral untuk menjamin putusan yang dihasilkan sesuai dengan hukum sehingga adil bagi para pihak.

3. Unsur Pertimbangan Hakim

Secara umum pertimbangan hukum hakim terdiri dari dua komponen utama yaitu pertimbangan yuridis dan non-yuridis. Pertimbangan yuridis berkaitan dengan dasar hukum yang digunakan untuk memutus perkara, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, dan yurisprudensi guna menjadi acuan dalam memutus perkara. Sedangkan pertimbangan non-yuridis lebih menitikberatkan pada aspek moral, sosial dan kemanusiaan sehingga putusan yang dijatuhkan bukan sekedar memenuhi persyaratan hukum secara formal, sekaligus mampu mewujudkan rasa keadilan secara substantif.³⁹

Kedua unsur ini pada dasarnya membentuk keseimbangan antara keadilan dan kepastian hukum. Pada konteks terkait hakim sebagai penafsir hukum yang memiliki ruang kebebasan terbatas untuk menyesuaikan penerapan norma dengan kondisi konkret di masyarakat. Hasil dari proses pertimbangan tersebut kemudian dituangkan dalam putusan hakim. Suatu putusan yang baik idealnya mampu memuat tiga aspek secara seimbang yaitu:

³⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 623.

a. Kepastian Hukum

Aspek kepastian hukum menekankan pentingnya penerapan hukum secara jelas, tegas dan konsisten terhadap setiap peristiwa sehingga masyarakat dapat dilindungi dari tindakan sewenang-wenang mempertahankan ketertiban.

b. Keadilan

Aspek keadilan mengkehendaki agar penegakan hukum memperhatikan nilai-nilai keadilan yang berlaku dengan memperlakukan setiap orang secara sama tanpa membedakan status maupun perbuatannya.

c. Kemanfaatan

Aspek kemanfaatan menekankan bahwa hukum harus memberikan manfaat bagi kehidupan manusia sehingga penerapannya tidak menimbulkan keresahan melainkan mampu menciptakan ketertiban dan kesejahteraan dalam masyarakat.⁴⁰

⁴⁰ Mukti Arto, *Praktek Perkara Perdata pada Pengadilan Agama* hlm. 35.