

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

Oleh:

Harisoni Hutasoit¹

Edy Ikhsan²

M. Ekaputra³

Burhan Sidabariba⁴

Universitas Sumatera Utara

Alamat: JL. Dr. T. Mansur No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan,
Sumatera Utara (20155)

Korespondensi Penulis: harisoni.hutasoit@gmail.com

Abstract. *For the validity of a contract specified in Article 1320 of the Civil Code, four requirements are needed: agreement between two parties, ability to make it, specific case, and a halal cause since a contract is made as the legal understanding. The agreement is expected to be able to run normally; but, in practice, in a certain condition, the change in performance does not run well which often causes default as in the case of the Supreme Court Ruling No. 602 K/Pdt/2020. The research uses juridical normative approach. The data are secondary data, obtained from primary, secondary, and tertiary legal materials. They are gathered by conducting library research and analyzed qualitatively to get descriptive research result. The result of the research shows that the purchasing agreement in which the payment is done by installment/credit does not specify the term for redemption in the APJB (Purchase Contract Deed). The research problems are as follows: how about the legal consequence of a APJB which does not specify the term for redemption and how about the legal protection for the harmed party caused by default. Judges decision in the Ruling No. 602K/Pdt/2020 does not consider juridical factors such as the requirement for the validity of a contract specified in Article 1320 and Article 1338 of the Civil Code. All valid contracts are laws for the related parties, contrary to the*

Received April 17, 2024; Revised April 28, 2024; May 10, 2024

*Corresponding author: harisoni.hutasoit@gmail.com

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

principle of evidence on the APJB made before a Notary and contrary to the principle of legal certainty (Pacta Sunt Servenda). A Purchase Contract which does not specify the term of redemption can cause legal uncertainty which potentially brings about a conflict. One of the legal principles of a contract is the principle of legal protection for the related parties, especially the harmed party who can do revocation, revocation plus compensation, and compensation. It is recommended that the parties who make a contract or agreement fulfill the articles and the content of the contract. A contract can be revoked based on the agreement of both parties who have made it. Actually, a contract should be made based on good faith.

Keywords: *Default, Purchasing, PJB Contract Deed..*

Abstrak. Untuk sahnya suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata diperlukan empat syarat: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;kecakapan untuk membuat suatu perikatan;suatu hal tertentu;suatu sebab yang halal.Perjanjian dibuat para pihak sebagai dasar hubungan hukum.Dengan adanya perjanjian diharapkan semua apa yang telah disepakati dapat berjalan dengan normal, namun dalam prakteknya pada kondisi tertentu pertukaran prestasi tidak selalu berjalan sebagaimana mestinya sehingga muncul peristiwa yang disebut wanprestasi,seperti kasus pada Putusan Mahkamah Agung No.602 K/Pdt/2020. Metode penelitian yang dipakai adalah metode penelitian yuridis normatif. Jenis data yang dipakai adalah data sekunder, terdiri dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data dengan studi kepustakaan. Data-data yang telah diperoleh selanjutnya dianalisis secara kualitatif untuk mendapatkan hasil penelitian yang bersifat deskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, didalam perjanjian jual beli ini yang pembayarannya dilakukan secara mencicil / kredit tidak mencantumkan jangka waktu pelunasannya dalam Akta Pengikatan Jual Beli (APJB). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana konsekuensi hukum tmembuatnya, bertentangan beli yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran dan bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi.Pertimbangan Hakim dalam perkara nomor 602K/Pdt/2020 dinilai tidak mempertimbangkan faktor-faktor yuridis lainnya seperti syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata,Pasal 1338 KUH Perdata Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya,bertentangan dengan asas pembuktian atas Akta Pengikatan Jual Beli

(APJB) yang telah dibuat secara sah dihadapan Notaris, dan bertentangan dengan asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servenda*). Perjanjian jual beli yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran dapat menimbulkan ketidak pastian hukum sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Salah satu prinsip dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Upaya yang dapat dilakukan kepada yang dirugikan adalah dengan pembatalan perjanjian; pembatalan perjanjian berserta ganti rugi; pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, atau menuntut ganti rugi saja. Sebaiknya pihak-pihak yang telah membuat perjanjian berupaya untuk memenuhi pasal-pasal dari isi perjanjian yang telah disepakati bersama. Suatu perjanjian hanya dapat dibatalkan bilamana ada persetujuan dari kedua belah pihak. Seharusnya perjanjian dilaksanakan dengan asas itikad baik.

Kata Kunci: Wanprestasi, Jual Beli, Akta PJB.

LATAR BELAKANG

Dalam perkara *a quo*, dimana pada tahun 2007 SR (Penggugat) dan Almarhum ARW (telah meninggal dunia pada tanggal 08 Mei 2013) beserta SW (istri) dalam hal ini disebut Tergugat melakukan Pengikatan Jual Beli (PJB) dengan Akta Nomor 5 dan Nomor 6 tanggal 15 Januari 2007 dihadapan Notaris SS. Objek Pengikatan Jual Beli tersebut adalah:

1. Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02042/Cipinang Melayu, Luas 109 m² dengan surat ukur Nomor 00069/2002 tanggal 11 November 2002.
2. Tanah/Bangunan, Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 935/Cipinang Melayu, Luas 245 m² dengan gambar situasi Nomor 1396/1994 tanggal 17 Februari 1994.

Berdasarkan Pasal 2 APJB Nomor 5 dan Nomor 6 tanggal 15 Januari 2007, telah disepakati harga penjualan atas 2 (dua) bidang tanah berikut bangunannya senilai Rp. 500.000.000, - (lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 02042, yang diikat dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 5 tanggal 15 Januari 2007 dijual dengan harga Rp. 150.000.000., (seratus lima puluh juta rupiah).

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

2. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 935, yang diikat dengan Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) nomor 6 tanggal 15 Januari 2007 dijual dengan harga Rp. 350.000.000., (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Pembayaran yang telah dilakukan oleh SR (Penggugat) kepada Almarhum ARW dan SW (tergugat) sejak 2007 hingga pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri tanggal 17 Maret 2016 yaitu:

1. Tanggal 13 Januari 2007, sebesar Rp.10.000.000 (sepuluh juta rupiah) sebagai “*Down Payment*”,
2. Tanggal 15 Januari 2007, sebesar Rp. 190.000.000 (seratus Sembilan puluh juta rupiah) yang diserahkan pada saat penandatanganan APJB.

Total yang telah dibayarkan oleh Penggugat sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) dari harga yang disepakati sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sehingga Penggugat masih memiliki kewajiban pelunasan sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

Tanggal 12 Juni 2015 atau 8 (delapan) tahun setelah pembayaran terakhir dilakukan, Penggugat mendatangi rumah Tergugat untuk melakukan pelunasan pembelian objek sengketa. Menurut Penggugat, telah terjadi kesepakatan secara lisan kepada Tergugat yang menyatakan bahwa Penggugat dapat melunasi sisa kewajibannya setelah mendapat kompensasi pembayaran ganti kerugian dari Pemerintah Provinsi (Pemprov) DKI Jakarta, sebagai akibat pengusuran rumah Penggugat yang dilakukan oleh Pemprov DKI Jakarta dan secara implisit membebaskan Penggugat dari keterlambatan pembayaran sisa kewajibannya yang diakibatkan dari belum dibayarkannya kompensasi dari Pemprov DKI. Kompensasi tersebut baru diterima oleh Penggugat pada tahun 2015.

Tanggal 25 Juni 2015, Penggugat menerima surat yang disampaikan oleh anak-anak almarhum Tergugat beserta istri yang berisi peringatan/teguran untuk segera melakukan pembayaran sebesar Rp. 2.500.000.000 (dua milyar lima ratus juta rupiah), dan apabila tidak membayar maka Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 dan Nomor 6 akan dibatalkan secara sepihak oleh anak-anak Almarhum ARW dan SW (Tergugat)¹

¹Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.126/Pdt.G/2016/PN.Jak.Tim.tanggal 19 Desember 2016, hlm.5 terakhir diakses tanggal 12 Desember 2022

Didalam Akta Perjanjian Jual Beli tersebut hanya disepakati harga jual beli atas 2 bidang tanah berikut bangunan sebesar Rp.500.000.000., (lima ratus juta rupiah) Pembayaran Pertama sebagai DP dibayar sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kemudian Pembayaran Kedua dilakukan pada saat pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli sebesar Rp.190.000.000,- (seratus sembilan puluh juta rupiah), jumlah yang sudah dibayar sebesar Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah). Untuk pelunasan pembelian atas 2 bidang tanah berikut bangunan di dalam Akta Pengikatan Jual beli tidak dicantumkan batas waktu pelunasan.

Pembeli berjanji secara lisan kepada Penjual akan melunasi pembelian atas 2 bidang tanah berikut bangunan setelah Pembeli mendapatkan ganti rugi atas pengusuran rumah oleh Pemerintah Provinsi DKI Jakarta. Pada Tahun 2015 Pembeli menerima ganti rugi dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan akan melunasi sisa pembelian atas 2 bidang tanah berikut bangunan tersebut.

Sejak tahun 2007 Sertifikat objek sengketa masih dikuasai oleh Tergugat dan Tergugat masih menempati objek sengketa. Penjual tidak menerima pelunasan atas 2 bidang tanah berikut bangunan dengan alasan harga sudah tidak sesuai lagi dengan nilai jual saat ini. Menurut Tergugat, kewajiban yang harus dilunasi oleh Penggugat bertambah karena adanya kenaikan harga tanah dan Penggugat tidak melunasi kewajibannya dalam waktu 8 (delapan) tahun. Ahli waris Tergugat beserta istri tidak mengakui adanya kesepakatan lisan antara almarhum Tergugat dengan Penggugat.²

Tingkat Pengadilan Negeri, gugatan yang diajukan Penggugat disetujui sebagian dengan salah satu isinya menyatakan bahwa para tergugat telah melakukan wanprestasi (Ingkar Janji) dalam bentuk tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukan. Para Tergugat merasa keberatan dengan hasil keputusan Pengadilan Negeri mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi namun Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri.³

Tergugat tetap merasa tidak puas dengan putusan Pengadilan Tinggi sehingga mengajukan kasasi (Pemohon Kasasi) dan hasilnya mengabulkan permohonan kasasi dari

²Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.126/Pdt.G/2016/PN.Jak.Tim.tanggal 19 Desember 2016, hlm.1 terakhir diakses tanggal 12 Desember 2022

³Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor. 624/PDT/2017/PT DKI tanggal 14 Desember 2017 terakhir diakses tanggal 12 Desember 2022

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

para pemohon kasasi dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.624/PDT/2017/PT DKI tanggal 14 Desember 2017 dan Putusan Pengadilan Negeri No.126/Pdt.G/2016/PN Jkt.Tim tanggal 11 Januari 2017 karena salah menerapkan hukum.⁴

Putusan yang diberikan oleh Pengadilan Tinggi menguatkan Putusan Pengadilan Negeri. Pertimbangan hakim adalah membenarkan Tergugat telah melakukan wanprestasi karena tidak menerima itikad baik dari Penggugat untuk pelunasan pembayaran objek sengketa dengan harga yang telah disepakati bersama. Sedangkan pada tingkat Kasasi, menurut pertimbangan hakim bahwa Tergugat yang dirugikan sebab harga objek sengketa saat ini tidak sesuai dengan harga pada saat perjanjian dibuat dengan mengenyampingkan bahwa pada perjanjian tersebut tidak memuat secara tegas jangka waktu pelunasan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat analitis, Jenis penelitian ini adalah jenis penelitian yuridis normatif. Untuk memperoleh data yang diperlukan dalam penelitian hukum ini, dilakukan dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui penelitian kepustakaan (*library research*). Alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah: a) Studi dokumen, b) Studi kasus. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Konsekuensi Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Yang Tidak Mencantumkan Batas Waktu Pembayaran

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat dan memaksa para pihak untuk melaksanakan perjanjian serta memberikan kepastian hukum kepada mereka yang membuatnya. Akibat hukum perjanjian ada dua yaitu akibat hukum perjanjian yang sah dan akibat hukum perjanjian yang tidak sah.⁵

a.) Akibat hukum perjanjian yang sah adalah:

⁴Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Nomor.602K/Pdt/2020.terakhir diakses tanggal 12 Desember 2022

⁵Ibid., hlm.305

1. Perjanjian mengikat para pihak; Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya⁶.
2. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali secara sepihak karena merupakan kesepakatan di antara kedua belah pihak dan alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu (Pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara) Maksudnya, perjanjian yang sudah dibuat, tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa persetujuan dari pihak lain. Hal ini sangat wajar, agar kepentingan pihak lain terlindungi sebab perjanjian itu dibuat atas kesepakatan kedua belah pihak, maka pembatalannya pun harus atas kesepakatan kedua belah pihak. Selain itu, pembatalan secara sepihak hanya dimungkinkan jika ada alasan yang cukup oleh undang-undang. Prinsip yang mengatakan perjanjian yang sah pada dasarnya tidak bisa ditarik kembali secara sepihak, merupakan konsekuensi logis dari asas yang diletakkan dalam Pasal 1338 ayat (1) B.W. di atas, yang mengatakan, bahwa perjanjian mengikat para pihak yang menutupnya seperti undang-undang.
3. Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara). Menurut Subekti, iktikad baik berarti kejujuran atau bersih. Dengan kata lain, setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan penuh kejujuran.⁷

b). Akibat hukum perjanjian yang tidak sah

Subekti memberi nama dan membagi syarat perjanjian menjadi dua bagian yaitu syarat subjektif (syarat sepakat dan cakap) dan syarat objektif (syarat objek yang jelas dan sebab yang halal).⁸ Apabila syarat subjektif dan syarat objektif tidak terpenuhi membawa akibat hukum terhadap perjanjian.

- 1). Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat subjektif. Perjanjian merupakan sumber terpenting yang melahirkan perikatan, selain sumber-sumber lain yang melahirkan perikatan, yaitu undang-undang. Jadi perikatan itu lahir karena dua hal, yaitu perikatan yang lahir karena perjanjian dan perikatan yang lahir karena undang-undang. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”. Dapat dibatalkan

⁶Ahmad Miru dan Sakk Pati, 2011, Hukum Perikatan, Rajarafindo Perkasa Jakarta, hlm.78

⁷*Ibid*, Subekti, 2001:42

⁸*Ibid*

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

artinya salah satu pihak dapat memintakan pembatalan itu. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang memberikan sepakatnya secara tidak bebas).

- 2). Akibat hukum perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif, maka akibat hukumnya perjanjian tersebut adalah “batal demi hukum”. Batal demi hukum artinya adalah dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dapat diketahui terdapat perbedaan antara perjanjian yang batal demi hukum dengan perjanjian yang dapat dibatalkan yaitu dilihat adanya unsur yang tidak terpenuhi, sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu dua unsur yang menyangkut unsur subjektif dan dua unsur yang menyangkut unsur objektif dan pembatalan tersebut dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan.

Jual beli merupakan hal yang sering terjadi dalam kehidupan sehari-hari. Dalam prakteknya jual beli dapat berupa pembelian tanah/bangunan dan dapat pembayarannya dapat secara lunas maupun dicicil/kredit. Pada saat pembayaran lunas, objek yang menjadi jual beli diserahkan kepada pembeli. Sedangkan untuk pembayaran secara dicicil/kredit penyerahan barang dan jangka waktu pembayaran disesuaikan dengan kesepakatan para pihak.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, diantaranya:

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak.
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian.
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian.
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian.
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.⁹

Klausula dalam perjanjian merupakan hal yang penting dan utama dalam menentukan hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli. Selain menentukan

⁹Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Rajagrafindo Persada, Depok, 2018, hlm.4

objek, harga dan jangka waktu pembayaran merupakan hal yang harus ada di dalam perjanjian jual beli. Salah satu kewajiban yang paling umum adalah pembayaran, karena pada dasarnya dalam suatu transaksi ada pembayaran yang harus dilakukan salah satu pihak kepada pihak lainnya sebagai timbal balik atas barang atau jasa yang telah diberikan.

Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian (Pasal 1513 KUHPerduta). Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tempat dan waktu pembayaran, maka pembeli harus membayar di tempat dan waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUHPerduta). Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan pembelian (Pasal 1517 KUHPerduta).¹⁰

Pasal 1473 KUHPerduta menyebutkan seorang penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya dan segala janji yang tidak terang akan ditafsir untuk kerugiannya. Pasal 1474 KUHPerduta menyebutkan bahwa penjual mempunyai 2 kewajiban utama, yaitu:

- 1) Menyerahkan barangnya
- 2) Menanggung barang yang dijual.

Penyerahan disini berarti suatu pemindahan barang yang telah dijual kedalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli (Pasal 1475 KUHPerduta). Adapun penaggungan yang menjadi kewajiban si penjual terhadap si pembeli yaitu untuk menjamin dua hal, yaitu:

- 1) Menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tentram yang terdiri dari bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak
- 2) Menjamin tidak adanya cacat barang yang tersembunyi

Perjanjian jual beli secara dicicil yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran mengakibatkan perjanjian tersebut dianggap bukan perjanjian jual beli. Dengan dibuatnya suatu perjanjian, maka secara otomatis para pihak yang sudah membuat perjanjian terikat secara perdata. Agar perjanjian tersebut sah secara hukum, maka memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

¹⁰P.N.H. Simanjuntak, *Op.Cit*, hal.307

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Tidak dicantumkannya batas waktu pembayaran dapat menimbulkan ketidakpastian hukum. Mengakibatkan adanya perbedaan pendapat tentang kapan waktu pembayaran dilakukan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa. Agar perjanjian tersebut efektif dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka batas waktu pembayaran dicantumkan secara tegas. Kejelasan dalam perjanjian dapat menjadi dasar untuk penuntutan prestasi dan penagihan pembayaran.¹¹ Berdasarkan hal tersebut, maka teori kepastian hukum dipergunakan untuk menjawab permasalahan ini. Sebagaimana diketahui bahwa salah satu tujuan hukum adalah untuk memberikan kepastian hukum. Kepastian hukum diperlukan sebagai pisau analisis dalam menyelesaikan sengketa terkait perjanjian jual beli yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran.

Dalam suatu perjanjian, yang harus diperhatikan adalah poin-poin yang dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak dalam proses penyelesaian perjanjian. Hal inilah yang seringkali menjadi perdebatan di antara para pihak yang membuat perjanjian. Masing-masing pihak tidak mau ada kepentingannya yang dirugikan. Sehingga dalam pembuatan suatu perjanjian seringkali terjadi tarik-menarik kepentingan dalam proses penyusunan perjanjiannya.

Jika sudah terlaksana perjanjian yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran dan untuk menghindari terjadinya sengketa maka sebaiknya para pihak melakukann negosiasi utuk membuat adendum perjanjian. Adendum perjanjian ini

¹¹Wahyu Nandang Herawan, *Konsekuensi Hukum Jika Perjanjian Tak Mencantumkan Tanggal Pembayaran*, hukumonline.com terakhir diakses tanggal 12 Juni 2023

dipergunakan saat ada tambahan atau lampiran pada perjanjian pokoknya, namun merupakan satu kesatuan dengan perjanjian pokoknya.

Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Yang Dirugikan Akibat Wanprestasi

Pasal 1234 KUHPerdara, menentukan setiap perjanjian adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian yang harus dilakukan itu disebut prestasi. Prestasi adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh setiap debitur dalam setiap perjanjian. Pemenuhan perjanjian adalah hakekat dari suatu perjanjian. Agar suatu perjanjian dipenuhi oleh debitur, maka perlu diketahui sifat-sifat prestasi tersebut, adalah:

- a) Harus sudah tertentu atau dapat ditentukan.
- b) Harus mungkin
- c) Harus diperbolehkan (halal)
- d) Harus ada manfaatnya bagi kreditur
- e) Bisa terdiri dari suatu perbuatan atau serentetan perbuatan.¹²

Perlindungan hukum dalam arti sempit adalah sesuatu yang diberikan kepada subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum, baik yang bersifat preventif maupun represif, serta dalam bentuk yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain, perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu ketentraman bagi segala kepentingan manusia yang ada di dalam masyarakat sehingga tercipta keselarasan dan keseimbangan hidup masyarakat. Sedangkan perlindungan hukum dalam arti luas adalah diberikan kepada seluruh makhluk hidup maupun segala ciptaan Tuhan dan dimanfaatkan bersama-sama dalam rangka kehidupan yang adil dan damai.

Salah satu prinsip yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan kepada para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli, maka tergantung kepada kedudukan dari perjanjian pengikatan jual beli dan wanprestasi. Berlandaskan kepada prinsip perlindungan pihak

¹²Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti. 1992, hlm.20.

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

yang dirugikan ini, maka apabila terjadinya wanprestasi terhadap suatu perjanjian, kepada pihak lainnya diberikan berbagai hak sebagai berikut:¹³

- 1) *Exceptio non adimpleti contractus* atau menolak melakukan prestasinya atau melakukan prestasi selanjutnya manakala pihak lainnya telah melakukan wanprestasi.
- 2) Penolakan prestasi selanjutnya dari pihak lawan. Apabila pihak lawan telah melakukan wanprestasi, misalnya mulai mengirim barang yang rusak dalam suatu perjanjian jual beli, maka pihak yang dirugikan berhak untuk menolak pelaksanaan prestasi selanjutnya dari pihak lawan tersebut, misalnya menolak menerima barang selanjutnya yang akan dikirim oleh pihak lawan dalam contoh perjanjian jual beli tersebut.
- 3) Menuntut restitusi. Ada kemungkinan sewaktu pihak lawan melakukan wanprestasi, pihak lainnya telah selesai atau telah mulai melakukan prestasinya seperti yang diperjanjikannya dalam perjanjian yang bersangkutan. Dalam hal tersebut, maka pihak yang telah melakukan prestasi tersebut berhak untuk menuntut restitusi dari pihak lawan, yakni menuntut agar kepadanya diberikan kembali atau dibayar setiap prestasi yang telah dilakukannya.

Dalam hal debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dapat menuntut salah satu dari lima kemungkinan sebagai berikut:

- 1) Menuntut pembatalan/pemutusan perjanjian.
- 2) Dapat menuntut pemenuhan perjanjian.
- 3) Menuntut penggantian kerugian.
- 4) Menuntut pembatalan dan penggantian kerugian.
- 5) Menuntut pemenuhan dan mengganti kerugian.

Sebagian besar perikatan yang dilakukan dalam masyarakat terjadi karena perjanjian. Karena itu, undang-undang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUHPdata). Artinya jika salah satu pihak tidak bersedia memenuhi prestasinya, kewajiban berprestasi itu dapat dipaksakan.

Jika pihak yang satu tidak memenuhi prestasinya atau wanprestasi, maka pihak yang lainnya berhak mengajukan gugatan ke muka pengadilan dan pengadilan akan memaksakan pemenuhan prestasi tersebut dengan menyita dan melelang harta

¹³Munir Fuady, Op.Cit., Hlm.96

kekayaannya sejumlah yang wajib dipenuhinya kepada pihak lain. Perjanjian yang diakui dan diberi akibat hukum itu adalah perjanjian yang tidak dilarang oleh undang-undang serta tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan masyarakat.

Walaupun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, namun kepentingannyapun harus tetap ikut dilindungi untuk menjaga keseimbangan. Perlindungan hukum kepada pihak yang telah melakukan wanprestasi tersebut adalah sebagai berikut:¹⁴

- 1) Dengan mekanisme tertentu untuk memutuskan perjanjian. Agar pemutusan perjanjian tidak dilaksanakan secara sembarangan sungguhpun pihak lainnya telah melakukan wanprestasi, maka hukum menentukan mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian tersebut. mekanisme tersebut adalah sebagai berikut:
 - a) Kewajiban melaksanakan somasi (Pasal 1238 KUH Perdata).
 - b) Kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata)
- 2) Pembatasan untuk pemutusan perjanjian. Seperti telah dijelaskan bahwa jika salah satu pihak telah melakukan wanprestasi, maka pihak lainnya dalam perjanjian tersebut berhak untuk memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi terhadap hak untuk memutuskan perjanjian oleh pihak yang telah dirugikan akibat wanprestasi ini berlaku beberapa restriksi yuridis berupa:
 - a) Wanprestasi harus serius. Mekanisme penentuan sejauh mana serius atau tidaknya suatu wanprestasi terhadap suatu perjanjian adalah sebagai berikut:
 - 1) Melihat apakah ada ketentuan dalam perjanjian yang menegaskan pelaksanaan kewajiban yang mana saja yang dianggap wanprestasi terhadap perjanjian tersebut, atau
 - 2) Jika ada ketentuan dalam perjanjian, maka hakim dapat menentukan apakah tidak melaksanakan kewajiban tersebut cukup serius untuk dianggap sebagai suatu wanprestasi terhadap perjanjian yang bersangkutan.
 - b) Hak untuk memutuskan perjanjian belum dikesampingkan. Pengesampingan hak untuk memutuskan perjanjian mempunyai konsekuensi hukum berupa hilangnya hak untuk memutuskan perjanjian dan tidak berpengaruh terhadap penerimaan ganti

¹⁴*Ibid.*,Hlm.98

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

rugi. Pada prinsipnya, pengesampingan hak untuk memutuskan suatu perjanjian oleh pihak yang dirugikan oleh adanya tindakan wanprestasi dapat dilakukan dengan dua jalan sebagai berikut:

1. Dilakukan secara tegas dan
 2. Dilakukan dengan tindakan.
- c) Pemutusan perjanjian tidak terlambat dilakukan
- d) Wanprestasi disertai unsur kesalahan:
1. Jika unsur “kesalahan” diperlukan untuk memberikan ganti rugi, maka unsur “kesalahan” tersebut juga diperlukan untuk menggunakan hak dari pihak yang dirugikan untuk dapat memutuskan perjanjian.
 2. Pada prinsipnya pemutusan perjanjian merupakan “discreci” dari pengadilan.

Pihak yang dirugikan karena wanprestasi atas perjanjian pada prinsipnya dapat memutuskan perjanjian yang bersangkutan. Akan tetapi, jika pemutusan perjanjian tersebut dilakukan dengan maksud agar pihak yang dirugikan dapat mendapatkan kembali prestasinya yang telah diberikan kepada pihak yang melakukan wanprestasi, maka pihak yang dirugikan oleh wanprestasi tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan restorasi (*restoration*), yakni kewajiban dari pihak yang dirugikan untuk mengembalikan manfaat dari prestasi yang sekiranya telah dilakukan oleh pihak yang melakukan wanprestasi tersebut.

Bentuk perlindungan lain adalah dengan memberi kesempatan pada debitur untuk melakukan pembelaan. Seorang debitur yang dituduh melakukan wanprestasi juga harus diberi kesempatan untuk membela dirinya dengan mengajukan beberapa macam alasan untuk membebaskan dirinya dari hukuman-hukuman itu, antara lain:

- 1) Ketentuan tentang *overmacht* (keadaan memaksa) dapat dilihat dan di baca dalam pasal 1244 KUH Perdata yang berbunyi: “Debitur harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian, dan bunga, bila tak dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh suatu hal yang tidak terduga, yang tak dapat dipertanggung jawabkan kepadanya, walaupun tidak ada itikad buruk padanya “. Pasal 1245 KUH Perdata berbunyi: “Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terhalang olehnya.”

Yang diartikan dengan keadaan memaksa adalah suatu keadaan di mana debitur tidak dapat melakukan prestasinya kepada kreditur, disebabkan adanya kejadian yang berada di luar kekuasaannya (bukan karena kesalahannya), peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Misalnya karena adanya gempa bumi, banjir, lahar, dan lain-lain. Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu:

- a) Keadaan memaksa absolut. Yaitu Suatu keadaan di mana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perutangannya kepada kreditur, oleh karena adanya gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Akibat keadaan memaksa ini, yaitu Debitur tidak perlu membayar ganti rugi (pasal 1244 KUH Perdata); Kreditur tidak berhak atas pemenuhan prestasi, tetapi sekaligus demi hukum bebas dari kewajibannya untuk menyerahkan kontra prestasi, kecuali untuk yang disebut dalam pasal 1460 KUH perdata.
- b) Keadaan memaksa relativ. Yaitu Suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya. Tetapi pelaksanaan prestasi itu harus dilakukan dengan memberikan korban yang besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekuatan jiwa yang di luar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang sangat besar atau dengan kata lain berupa suatu keadaan dimana kontrak masih dapat dilaksanakan, tapi dengan biaya yang lebih tinggi, misalnya terjadi perubahan harga yang tinggi secara mendadak akibat dari regulasi pemerintah terhadap produk tertentu; krisis ekonomi yang mengakibatkan ekspor produk terhenti sementara; dan lain-lain. Akibatnya: Beban resiko tidak berubah, terutama pada keadaan memaksa sementara.

2) bahwa kreditur juga lalai.

3) Menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya.

Beberapa yurisprudensi yang berkaitan dengan wanprestasi:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No.704 K/Sip/1972 tanggal 21 Mei 1973. Kaidah Hukumnya:

Bagi pihak-pihak yang tunduk pada hukum barat, maka dalam hal terjadi wanprestasi. Satu pihak oleh sebab tidak membayar harga barang yang dibeli, pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan jual beli.

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No.401 K/Sip/1972 tanggal 7 Oktober 1972 Kaidah Hukumnya:

Dalam hal utang piutang yang *borg* suatu barang tetap, kalau yang berutang melakukan wanprestasi tidak dengan otomatis barang-barang tanggungan itu menjadi milik yang mengutangkan, akan tetapi hal ini baru berarti, kalau tidak diperjanjikan dengan tegas di dalam surat perjanjian. Berapapun besarnya bunga utang, asal sudah diperjanjikan harus dipenuhi.

3). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No.63K/Pdt/1987 tanggal 15 Oktober 1988 Kaidah Hukumnya:

Dalam hal tergugat membayar harga barang yang dibelinya dengan giro bilyet yang ternyata tidak ada dananya/kosong, dapat diartikan bahwa tergugat telah melakukan wanprestasi dan mempunyai utang atau pinjaman kepada penggugat sebesar harga barang tersebut dan tentang ganti rugi karena si pembeli terlambat membayar, maka ganti rugi tersebut adalah ganti rugi atas dasar bunga yang tidak diperjanjikan, yaitu 6% setahun sesuai dengan ketentuan yang telah menjadi yurisprudensi tetap Mahkamah Agung.

4). Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No. 3138K/Pdt/1997 tanggal 29 April 1997 Kaidah Hukumnya:

Perjanjian lisan baru merupakan perjanjian permulaan, jika tidak ditindaklanjuti dan dibuat di depan notaris, maka perjanjian itu tidak mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga tidak mempunyai akibat hukum. Tindakan terhadap harta bersama oleh suami atau istri harus mendapat persetujuan suami istri, *in casu* perjanjian lisan menjual tanah harta bersama yang dilakukan suami dan belum disetujui istri tidak sah menurut hukum.

Pertimbangan Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Atas Harga Yang Telah Disepakati Bersama Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 602 K/Pdt/2020

Permasalahan ataupun sengketa tentang perjanjian jual beli khususnya pembelian secara kredit semakin banyak ditemukan di kalangan masyarakat. Kesadaran masyarakat akan pentingnya perjanjian jual beli juga semakin meningkat sebab saat ini masyarakat sadar kalau perjanjian yang dibuat secara lisan dapat mudah diingkari sehingga untuk

mengatakan kesepakatan maka dibuatlah perjanjian secara tertulis dan tidak jarang mempergunakan perjanjian notaril agar memberikan kepastian hukum bagi mereka. Namun, klausula dalam perjanjian jual beli dapat memberikan multitafsir dan tidak jarang menimbulkan perselisihan bagi para pihak, apalagi bila salah satu pihak meninggal dunia dan digantikan oleh ahli warisnya.

Permasalahan jual beli ini dapat dimulai dari barang yang tidak sesuai, tidak adanya garansi/jaminan barang diterima sesuai waktu yang diperjanjikan bahkan tidak adanya batasan tegas dari jangka waktu pembayaran. Berdasarkan kondisi ini banyak sengketa yang dimintakan penyelesaiannya oleh para pihak melalui peradilan agar memperoleh putusan yang seadil-adilnya.

Hukum sebagai suatu sistem berarti hukum harus dilihat, diterima dan diterapkan sebagai suatu keseluruhan. Lembaga peradilan adalah salah satu unsur dari sistem hukum. Peradilan merupakan salah satu pelaksanaan hukum dalam hal ada tuntutan hak yang konkret melalui pengadilan. Tuntutan hak yang konkret itu sehubungan dengan asas “hakim yang pasif” yang didasarkan pada asas dimana tidak ada tuntutan/penuntut, maka tidak ada hakim.¹⁵

Tujuan utama hukum adalah keadilan dan pembicaraan tentang keadilan memiliki cakupan yang luas, mulai dari yang bersifat etik, filosofis, hukum sampai pada keadilan sosial. Bertindak adil dan tidak adil terlihat mudah namun dalam penerapannya tidak mudah.¹⁶ Kata “keadilan” dalam Bahasa Inggris adalah “*justice*” yang berasal dari Bahasa latin “*iustitia*”. Kata “*justice*” memiliki tiga macam makna yang berbeda yaitu:

1. Secara *atributif* berarti suatu kualitas yang adil atau *fair*
2. Sebagai tindakan berarti tindakan menjalankan hukum atau tindakan yang menentukan hak dan ganjaran atau hukuman
3. Orang, yaitu pejabat publik yang berhak menentukan persyaratan sebelum suatu perkara dibawa ke pengadilan.¹⁷

Tugas hakim adalah untuk menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dengan menafsirkan hukum dan mencari dasar-dasar serta asas-asas yang jadi landasannya, melalui perkara-perkara yang dihadapkan kepadanya, sehingga

¹⁵Achmad Ali, *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Cetakan ke-1, Prenadamedia Group, Jakarta, 2015, hlm.2

¹⁶Sahat HMT Sinaga, *Notaris & Badan Hukum Indonesia*, Bekasi: Jala Permata Aksara, 2019., hlm.60

¹⁷*Ibid.*, hlm.61

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

keputusannya mencerminkan keadilan bangsa dan rakyat Indonesia.¹⁸ Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.¹⁹ Untuk itu hakim harus terjun ke tengah-tengah masyarakat untuk mengenal, merasakan dan menyelami perasaan hukum dan rasa keadilan yang hidup di dalam masyarakat agar dapat memberikan putusan yang sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat.²⁰ Menurut Aristoteles, keadilan *remedial* merupakan urusan hakim dimana hakim memperhatikan hubungan perseorangan yang mempunyai kedudukan prosesusil yang sama tanpa membedakan orang (*equality before the law*).²¹

Mahkamah Agung dalam instruksinya No:KMA/015/INST/VI/1998 tanggal 01 Juni 1998 menginstruksikan agar para hakim memantapkan profesionalisme dalam mewujudkan peradilan yang berkualitas dengan putusan hakim yang eksekutabel berisikan *ethos* (integritas), *pathos* (pertimbangan yuridis yang pertama dan utama), filosofis (berintikan rasa keadilan dan kebenaran), dan siologis (sesuai dengan tata nilai budaya yang berlaku di masyarakat) serta logos (diterima dengan akal sehat), demi tercapainya kemandirian para penyelenggara kekuasaan.²²

Idealnya putusan hakim harus memenuhi dua syarat yaitu syarat teoretis dan syarat praktis. Syarat teoritis artinya telah sesuai dengan teori yang teruji kebenarannya sedangkan syarat praktis artinya telah sesuai dengan kebutuhan praktik di lapangan, yakni dapat mencapai sasaran yang diinginkan dan dapat dipraktekkan.²³ Salah satu syarat teoretis adalah putusan harus memenuhi syarat yuridis. Syarat yuridis merupakan syarat dan ciri utama serta kerangka inti suatu putusan. Ciri utama dari proses litigasi ialah memenuhi syarat yuridis.²⁴

Komponen syarat yuridis tersebut sekurang-kurangnya ada tiga yaitu:

1. Mempunyai dasar hukum, yaitu telah sesuai dengan hukum formil maupun hukum materil.
2. Memberi kepastian hukum, yaitu putusan hakim harus dapat memberi kepastian hukum tanpa meninggalkan aspek rasa keadilan dan kemanfaatan

¹⁸Penjelasan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

¹⁹Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman

²⁰A. Mukti Arto, *Teori & Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2017, hlm.72

²¹Ishaq, *loc.cit*

²²A. Mukti Arto, *op.cit.*, hlm.89

²³*Ibid.*, hlm.90

²⁴*Ibid.*, hlm.102

3. Memberi perlindungan hukum, yaitu putusan hakim harus dapat memberi perlindungan hukum kepada para pihak, karena pada hakikatnya proses litigasi untuk melindungi dan menjamin hak asasi manusia.²⁵

Berdasarkan penjelasan diatas, penulis beranggapan bahwa pertimbangan hukum pada puutusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi telah benar. Sedangkan pertimbangan hukum pada Mahkamah Agung belum mempertimbangkan hal-hal yuridis, yaitu:

1. Bertentangan dengan Pasal 1320 tentang Kesepakatan yang merupakan syarat sah perjanjian yaitu:
 - a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya
 - b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian
 - c. Suatu hal tertentu
 - d. Suatu sebab yang halal

Pada Akta Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 dan 6, tertanggal 15 Januari 2007 dibuat telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Isi perjanjian merupakan kesepakatan para pihak yang membuatnya. Dibuat oleh mereka yang secara hukum cakap dan berwenang untuk itu. Objek perjanjian juga merupakan hal yang diperbolehkan secara hukum yaitu berupa tanah dan bangunan. Tujuan perjanjian tersebut merupakan tujuan yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang, Kesusilaan ataupun ketertiban umum. Tujuan perjanjian merupakan tujuan yang umum yaitu untuk jual beli tanah/bangunan.

Klausula yang terdapat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 dan 6 merupakan kesepakatan dari keinginan dan kehendak masing-masing pihak. Sebelum akta tersebut ditandatangani, para pihak telah membaca isi perjanjian dan telah menyetujui hal-hal yang tertuang di dalamnya. Bila kedepannya timbul permasalahan, maka perjanjian tersebut yang menjadi acuan dalam penyelesaiannya.

2. Bertentangan dengan Pasal 1338 tentang asas *Punct Sunt Servanda*, dimana perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi Para Pihak Yang Membuatnya, “Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak,

²⁵*Ibid.*, hlm.102-104

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”;
“Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal tersebut terlihat jelas bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya, oleh sebab itu para pihak tidak boleh mengingkari apa saja yang telah tertera di dalam perjanjian baik itu berupa hak maupun kewajiban.

Pada dasarnya suatu perjanjian berlaku bagi pihak yang mengadakan perjanjian itu. Pasal 1318 KUHPerdara menyebutkan “Jika seorang minta diperjanjikan sesuatu hal, maka dianggap bahwa itu adalah untuk ahli waris-ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya, kecuali jika dengan tegas ditetapkan atau dapat disimpulkan dari sifat perjanjian bahwa tidak sedemikianlah maksudnya.” Hal ini menunjukkan bahwa apabila seseorang membuat suatu perjanjian, maka orang itu dianggap mengadakan perjanjian bagi ahli waris dan orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.

3. Bertentangan dengan asas pembuktian, Akta PJB merupakan alat bukti yang sempurna yang telah dibuat secara sah berlaku dan mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dijelaskan bahwa pengertian “sempurna” itu dikarenakan akta tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak. Konkretnya, sebagai bukti sempurna dalam arti bahwa ia tidak memerlukan penambahan alat bukti lagi. Akta notaris sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna yang didalamnya terkandung tiga macam kekuatan pembuktian yaitu:
 1. Pembuktian Lahiriah (*Uitwendige bewijskracht*) Bahwa dari bentuk lahiriah tampak luar sebuah akta karena sesuai dengan yang telah ditentukan oleh undang-undang.
 2. Pembuktian Formal (*Formele bewijskracht*) Notaris menjamin kebenaran dan kepastian tentang hari, tanggal, bulan, tahun, pukul (waktu) menghadap dan para pihak yang menghadap, paraf dan tanda tangan para menghadap, saksi dan notaris, serta membuktikan apa yang dilihat, disaksikan dan didengar oleh notaris.

3. Pembuktian Materil (*Materiele bewijskracht*) Keterangan atau pernyataan yang dituangkan dalam akta harus dinilai benar sebagai kejadian sebenarnya yang diinginkan dan kemudian dituangkan dalam akta.²⁶

“Mengikat” dimaksudkan bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya hakim, yakni harus dianggap sebagai benar selama ketidakbenaran tersebut tidak dibuktikan sebaliknya. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, yang menyatakan bahwa secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 5 dan 6, tertanggal 15 Januari 2007 yang dibuat dihadapan Notaris antara Penggugat dan Tergugat I dan Almarhum Andi Roswandi Wazar (suami Tergugat I) adalah sah dan mengikat secara hukum.

Para tergugat tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya dan secara hukum dinyatakan wanprestasi/ingkar janji yaitu tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, maka berlakulah ketentuan hukum umum sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan :”Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu, jika itu masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga”. Karena Penggugat dapat memilih memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika itu dapat dilakukan, maka menurut Majelis Hakim untuk tidak saling menimbulkan kerugian para pihak adalah patut dan adil menghukum Para Tergugat untuk melanjutkan Proses Jual Beli dengan Penggugat atas Akta Pengikatan Jual Beli No,5 dan 6 tanggal 15 Januari 2007.

4. Bertentangan dengan asas kepastian hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas ini memandang bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum berkaitan dengan akibat dari perjanjian tersebut, pihak ketiga (hakim, dll.) harus menghormati substansi perjanjian dan tidak boleh melakukan intervensi. Asas kepastian hukum tersebut termaktub dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata terutama dalam kalimat “berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya” tersebut mengandung arti bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat seperti undang-undang bagi pihak yang

²⁶Freddy Harris, *Notaris Indonesia*. Lintas Cetak Djaja, Jakarta, 2017, hlm.66-69

ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)

membuatnya. Hal ini mengandung arti bahwa para pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian tersebut. Lebih jauh pihak yang satu tidak dapat melepaskan diri secara sepihak dari pihak lain. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (2) yang menyatakan bahwa “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu”. Asas kepastian hukum ini dapat dipertahankan sepenuhnya apabila dalam suatu perjanjian kedudukan para pihak seimbang dan masing-masing pihak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

1. Dalam suatu perjanjian jual beli secara dicicil (tidak lunas) yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran/pelunasan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, mengakibatkan adanya perbedaan pendapat tentang kapan waktu pembayaran dilakukan, sehingga berpotensi menimbulkan sengketa.
2. Salah satu prinsip dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan hukum bagi para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Upaya yang dapat dilakukan kepada yang dirugikan dengan pembatalan perjanjian, pembatalan perjanjian berserta ganti rugi, pemenuhan perjanjian disertai tuntutan ganti rugi, atau menuntut ganti rugi saja. Sedangkan kepada pihak yang melakukan wanprestasi perlindungan diberikan berupa adanya mekanisme tertentu dalam hal pemutusan perjanjian dengan kewajiban melaksanakan somasi dan kewajiban memutuskan perjanjian timbal balik lewat pengadilan.
3. Dalam perkara nomor 602K/Pdt/2020 tanggal 02 Juni 2020, putusan yang diberikan oleh hakim Mahkamah Agung dirasakan kurang tepat karena tidak mempertimbangkan faktor-faktor yuridis seperti:
 - a) Bertentangan dengan Pasal 1320 KUH Perdata tentang Kesepakatan yang merupakan sahnya suatu perjanjian.
 - b) Bertentangan dengan Pasal 1338 KUH Perdata tentang Asas *Pacta Sunt Servanda*, dimana perjanjian berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya.

- c) Bertentangan dengan asas pembuktian atas Akta PJB yang merupakan alat bukti yang sempurna.
- d) Bertentangan dengan asas kepastian hukum bahwa suatu perjanjian memiliki kepastian hukum.

Saran

1. Sebaiknya dalam membuat suatu perjanjian pihak-pihak yang telah membuat perjanjian mengerti apa isi dari perjanjian yang dibuatnya, khususnya terhadap klausulanya. Hal ini sangat penting dilakukan untuk menghindari terjadinya sengketa. Peran Notaris juga sangat diperlukan khususnya terkait penyuluhan hukum atas akta notaris yang dibuatnya agar tidak terjadi sengketa dikemudian hari.
2. Agar perjanjian tersebut efektif dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya, maka batas waktu pembayaran dicantumkan secara tegas untuk menghindari terjadinya sengketa. Jika sudah terlaksana perjanjian yang tidak mencantumkan batas waktu pembayaran, sebaiknya para pihak melakukan negosiasi untuk membuat addendum perjanjian.
3. Banyak sengketa wanprestasi yang timbul karena tidak terpenuhinya isi dari perjanjian yang dibuat oleh para pihak. Oleh karena itu perlu disarankan agar Para Pihak yang akan membuat perjanjian memahami apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak

DAFTAR REFERENSI

Buku- Buku:

- Abdulah, Salim, 2007. *Perancangan Kontrak & Memorandum of Understanding*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Admaja, Asikin RZ Kesuma, *Rentenir Sebagai Perwujudan Pemerataan Keadilan*, Varia Peradilan Tahun II No.27, Februari
- Albani, Muhammad Syukri, 2015. *Hukum Dalam Pendekatan Filsafat*, Jakarta: Kencana
- Ali, Achmad, 2009. *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (judicial prudence)*, Jakarta: Prenada Media Group
- , 2015. *Asas-Asas Hukum Pembuktian Perdata*, Jakarta: Prenadamedia Group
- , 2015. *Menguak Tabir Hukum*, Jakarta: Kencana
- Ali, Zainuddin, 2009. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)**

- Amelia, Ananda, 2012. *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press
- Arto, A. Mukti. 2017. *Teori & Seni Menyelesaikan Perkara Perdata di Pengadilan*, Jakarta: Prenadamedia Group
- Ashshofa, Burhan, 1996. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Rineke Cipta
- Bachtiar, 2018. *Metode Penelitian Hukum*, Tangerang Selatan: UNPAM PRESS.
- Badruzaman, Mariam Darus, 1981. *Pembentukan Hukum Nasional Permasalahannya*, Bandung: Alumni
- 1994. *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni
- Budiono, Herlien dkk. 2006. *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandaskan Asas-Asas Wigati Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- 2014. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung.
- Dirdjosisworo, Soedjono. 2003. *Hukum Bisnis*, Bandung: Mandar Maju
- Fuady, Munir, 2013. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum*, Jakarta: Kencana
- 2018. *Metode Riset Hukum: Pendekatan teori dan Konsep*. Depok: Rajawali Press.
- 2001. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Jakarta: Kencana
- 2015. *Konsep Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- Gautama, Sudargo, 1995. *Indonesian Business Law*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- Hadisoeparto, Hartono, 2012. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan*, Yogyakarta: Liberty.
- Haposan, Rudy, 2017. *Hukum Perikatan Indonesia Teori dan Perkembangannya*, Malang: Inteligencia Media
- Harahap, Yahya, 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alimni
- Harris, Freddy. 2017. *Notaris Indonesia*, Jakarta: Lintas Cetak Djaja
- Herlien, Budino, 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Hernoko, Agus Yudha.2008. *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Perjanjian*, Yogyakarta: LaksBang

- HS, Salim, 2010. *Perkembangan Teori Hukum dalam Ilmu Hukum*, Jakarta: Rajawali Press
- 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis*, Depok: Rajawali Press
- Huijbers, Theo, 1986. *Filsafat Hukum dalam Lintasan Sejarah*, Yogyakarta: Kanisius
- Ishaq, 2018. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika
- , 2017. *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Alfabeta
- Jehani, Libertus, 2007. *Pedoman Praktis Membuat Surat Perjanjian*, Jakarta: Visitmedia. Cetakan II.
- Johni, Ibrahim. 2005. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Batyu Media Publishing.
- Kansil, C.S.T. 1989. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka
- Khairandi, Ridwan, 2003. *Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, Universitas Indonesia, Pembatasan Pasca Sarjana
- Kurniawan, Nyoman Samuel. 2014. *Konsep Wanprestasi Dalam Hukum Perjanjian Dan Konsep Utang Dalam Hukum Kepailitan*, Universitas Udayana, Pasca Sarjana
- Major, Wiliam T. 2018. *Hukum Kontrak*, Bandung: Nuansa Cendikia.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group
- 2005. *Penelitian Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group
- 2010. *2 Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana
- 2016. *Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama
- Marilang, 2017. *Hukum Perikatan: Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Jakarta: Prenada Media.
- Mas, Marwan, 2003. *Pengantar Ilmu Hukum*, Bogor: Ghalia Indonesia
- Meliala, A. Qiram Syamsudin, 2015. *Pokok Pokok Hukum Perjanjian Berserta Perkembangannya*, Yogyakarta: Liberty
- Meliala, Djaja S. 2012. *Hukum Perdata Dalam Prespektif BW*, Bandung: Nuansa Aulia
- Mertokusumo, Sudikno, 2007. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Edisi ke 2 Cetakan ke-5, Liberty
- 1987. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)**

- . 2006. *Hukum Acara Perdata Indonesia* Edisi Ke-7, Yogyakarta: Liberty
- Miru, Ahmadi, dkk. 2013. *Hukum Perikatan Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai 1456*
BW, Jakarta: PT. Rajagrafindo Persada
- .2011. *Hukum Perikatan*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- . 2018. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*, Depok: PT. Raja Grafindo
Persada.
- Moegni, Djodjodirdjo, 2001. *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta Pusat: Pradnya
Paramita.
- Muhammad, Abdulkadir, 2014. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya
Bakti.
- .1990. *Hukum Perikatan*, Cet. II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti
- .1992. *Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Baksti
- Nasution, Bahder Johan, 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: Mandar Maju
- Patrik Purwahid, 1994. *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari
Perjanjian Dan Dari Undang-Undang)*, Bandung: CV. Mandar Maju Bandung.
- Purnabakti, Basuki Masa, 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditya
Bakti.
- Projodikoro, R. Wirjono, 1989. *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Sumur
- .1974. *Asas-Asas Hukum Perdata*, Cetakan VI Bandung: Sumur
- .2005. *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung:
Sumur.
- Qamar, Nurul, dkk, 2017. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: CV. Social Politic Genius
(SIGn)
- Raharjo, Satjipto, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rato, Dominikus, 2010. *Filsafat Hukum Suatu Pengantar Mencari, Menemukan dan
Memahami Hukum*, Yogyakarta: Laksabang Pressindo
- Rusli, Hardijan, 2001. *Hukum Kontrak Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung: PT.
Citra Aditya Bakti
- .1993. *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Jakarta: Pustaka Sinar
Harapan
- Salim, H, 2017. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Desertasi dan tesis*, Depok:
Rajawali Press

- Satrio, J.1995. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- , 2014. *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrin, dan Yurisprudensi*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Santoso, Agus, 2012. *Hukum Moral & Keadilan, Sebuah Kajian Filsafat Hukum*, Jakarta: Prenadamedia Group
- Santoso, lukman. 2012. *Hukum Perjanjian Kontrak*, Yogyakarta: Cakrawala
- Sedarmayanti, dkk.2002. *Metodologi Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Seokanto, Soerjono, 2002. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada
- , 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press
- , 2017. *Penelitian hukum normatif suatu tinjauan singkat*, Jakarta: Raja Grafindo persada
- , 1983. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia*, Jakarta: UI Press
- Setiawan, Ketut Oka, 2015. *Hukum Perikatan*, Jakarta Timur: Sinar Grafika
- Setiawan, R.1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta
- Sinaga, Sahat H.M.T. 2019. *Notaris & Badan Hukum Indonesia*, Bekasi: Jala Permata Aksara
- Simanjuntak, P.N.H., 2018. *Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Simanjuntak, Ricardo, 2018. *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*, Jakarta: Gramedia.
- Siregar, Tampil Anshari, 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*, Medan: Pustaka Bangsa Press
- Sjahdeini, Sutan Remi, 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir Indonesia
- Sjahdeini, Sutan Remi, 2009. *Kebebasan Berkontrak Dan PerlindunganYang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Jakarta: Institut Bankir.
- Soimin, Soedharyo, 2014. *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti, 2002. *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-9, Jakarta: Intermasa.

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)**

- Subekti, R, 1995. *Aneka Perjanjian*, Cet. Ke-10, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- 1982. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Bandung: PT. Intermasa.
- 1984. *Hukum Perjanjian*, Cetakan IX, Jakarta: Intermasa.
- 1996. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sudarson, 2007. *Kamus Hukum*, Jakarta: Rineke Cipta.
- Sudaryanto, Djohan.2015, *Dasar-Dasar Hukum Jaminan Kebendaan*, Jakarta: Nusa Media
- Suharnoko, 2012. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Supramono, Gatot, 2013. *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media.
- Sunggono, Bambang, 2007. *Metodologi Penelitian Hukum*, Medan: Pustaka Bangsa Press.
- Suharmoko, 2014. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Suryodiningrat, RM. 2005. *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sutantio, Ny. Retnowati, 2009. *Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek*, Mandar Maju
- Syaifuddin, Muhammad, 2012. *Hukum Kontrak Memahami Kontrak Dalm Prespektif Filsafat, Teori, Dogmatik, Dan Praktik Hukum (Segi Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung: CV. Mandar Maju
- Wibowo, Arrianto Mukti, 2017. *Asas Konsesualisme Dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Bandung: Bumi Aksara
- Wicaksono, Frans Satriyo. 2008. *Panduan Lengkap Membuat Surat-Surat Kontrak*, Jakarta: Visimedia
- Widjaya, I.G. Rai, 2003. *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta: Kesaint Blanc.
- Widijowati, Dijan, 2018. *Pengantar Ilmu Hukum*, Yogyakarta: CV. Andi Offset
- Widjaja, Gunawan dkk, 2004. *Jual Beli*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Witanto, D.Y. 2012. *Hukum Acara Mediasi*, Bandung: Alfabeta
- Yudhistira, Eko. 2016. *Aspek Hukum Wanprestasi Dalam Perjanjian Komisi*, Karya Ilmiah Universitas Sumatera Utara.Hlm.18

Undang-Undang:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun Tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman

Jurnal:

Anggraeny, Isdian, dkk, 2020. *Urgensi Pelaksanaan Tahapan Persiapan Penyusunan Kontrak Oleh Pelaku Bisnis Dalam Mengkonstruksi Hubungan Bisnis*, Jurnal Hukum, Universitas Airlangga, Volume 3 No.1

Karima, Sheila Minati. 2021. *Konsekuensi Hukum Wanprestasi Dalam Jual Beli Cengkeh*. De Jure, Volume 13 No.1 (2021)

Kurniawan, Oktriadi, dkk. 2020. *Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Online*.

Kusumayanti, Hazar 2019, *Tindakan Hakim Dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perdamaian*, Jurnal Yudisi, Volume 14 No.1A

Kusumayanti, Hazar. 2021, *Tindakan Hakim Dalam Perkara Gugatan Wanprestasi Akta Perdamaian*, Jurnal Yudisi, Volume 14 No.1

Langi, Marvita. 2016., *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*, *Lex Privatum*, Volume 4 No.3 (2016)

Monteiro, Josef M. 2007. *Putusan Hakim Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia*, Jurnal Hukum PRO JUSTITIA, VOLUME 25 No.2 (2007)

Nawawie, Koesrin, 2019, *Analisis Pertimbangan Hakim Dalam PerkaraPerdata Tentang Wanprestasi Perjanjian Pemberian Jasa*. Jurnal Varia Hukum, Vol. 31 No.40

Paramita, Arita Ratna, dkk. 2016. *Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan*. Diponegoro Law Journal, Volume 5, Nomor 3.2016

Ramadhanty, Syarifah Desi Putriani, dkk. 2022. *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*, Palar, Volume 08, No.04, Oktober-Desember, Halaman 106-114

Sinaga, Niru Anita. 2018. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Volume 7 No.2, Desember 2018

**ANALISIS YURIDIS WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL
BELI ATAS HARGA YANG TELAH DISEPAKATI BERSAMA
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO.602 K/PDT/2020)**

Tiantanik, Muhammad, 2015. *Tanggung Jawab Prdata Notaris Terhadap Akta Yang Dibacakan Oleh Staf Notaris Dihadapan Penghadap*, Jurnal Hukum, Universitas Brawijaya Volume 5 No.1

Vatriska, Maysha Uri, dkk. 2020. *Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Tanah dan Bangunan*.

Internet

Albert Aries, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Alat Bukti. Hukumonline, Terakhir diakses tanggal 05 Juni 2023

Debora Danisa Kurniasih Perdana Sitanggang, Wanprestasi adalah: Pasal, Dasar Hukum, dan contohnya, Detik.Com: Terakhir diakses tanggal 10 Desember 2022 hukumonline.com/gugatan-wanprestasi-atas-perjanjian-telah-berakhir. Terakhir diakses tanggal 17 Oktober 2022.

Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Putusan Mahkamah Agung Nomor.602/K/PDT/2020. <https://www.google> diakses tanggal 12 Desember 2022

Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, Hlm.458

Mencantumkan Tanggal Pembayaran, hukumonline.com terakhir diakses tanggal 12 Juni 2023

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.126/Pdt.G/2016/PN.Jak.Tim.tanggal 19 Desember 2016, hlm.5 <https://putusan3.mahkamahagung>. Terakhir diakses tanggal 12 Desember 2022

Rizky Amalia, S.H., M.H., *Gugatan Wanprestasi Atas Perjanjian Yang Telah Berakhir*, Hukum Online: hukumonline.com/status-uang-muka-jika-jual-beli-batal. Terakhir diakses pada tanggal 19 Juni 2023

www.setiawanheru.wordpress.com terakhir diakses pada tanggal 19 Juni 2023

Wahyu Nandang Herawan, Konsekuensi Hukum Jika Perjanjian Tak