

Analisis Juridis Konversi Status Ikatan Jual Beli Menjadi Kewajiban Hukum *Repayment* Berdasarkan Akta Perdamaian Dalam Putusan Nomor 252/Pdt. G/2020/Pn Kpg

Nurkholifah^{1*}, Juliana Susantje Ndolu², Husni Kusuma Dinata³

¹⁻³**Universitas Nusa Cendana, Kupang, Indonesia**

Corresponding Author: nkholifah120503@gmail.com*

Published: July, 2026

ABSTRACT

This study aims to analyze the legal conversion of a Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) into a legal repayment obligation based on a deed of settlement in Decision Number 252/Pdt.G/2020/PN Kpg, as well as the legal consequences arising from failure to fulfill such obligation. This research employs normative legal methods using statutory, conceptual, analytical, and case approaches. Legal materials were collected through library research and analyzed using descriptive qualitative methods. The findings indicate that the binding sale and purchase agreement constitutes a preliminary contract creating only obligatory rights and obligations without transferring land ownership. Through a court-approved deed of settlement, the parties' legal relationship was converted into a repayment obligation as a form of novation consistent with the principle of freedom of contract and the provisions of the Indonesian Civil Code. The settlement deed possesses the same legal force as a final court judgment and is enforceable upon default. Failure by either party to comply with the settlement agreement may result in default, compensation, execution of the judgment, and enforcement against collateral, thereby ensuring legal certainty and protection for the parties.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Repayment, Deed of Settlement, Default, Indonesian Civil Code.

© The Author(s). 2021 Open Access This article is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License, which permits use, sharing, adaptation, distribution and reproduction in any medium or format, as long as you give appropriate credit to the original author(s) and the source, provide a link to the Creative Commons licence, and indicate if changes were made. The images or other third party material in this article are included in the article's Creative Commons licence, unless indicated otherwise in a credit line to the material. To view a copy of this licence, visit <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0>

PENDAHULUAN

Salah satu jenis perjanjian yang paling sering dilakukan oleh masyarakat Indonesia adalah penjualan tanah. Namun, pada kenyataannya, tidak semua transaksi penjualan properti dapat diselesaikan dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Penyelenggara Akta Tanah (PPAT). Berbagai faktor, seperti belum lengkapnya persyaratan administratif, belum lunasnya pembayaran, ataupun kesepakatan untuk menunda peralihan hak, Sebagai kesepakatan awal, dorong para pihak untuk menyusun Surat Pernyataan Kehendak (LOI). IJB menegaskan niat penjual dan pembeli untuk melakukan transaksi jual beli pada waktu yang telah ditentukan sebelumnya dan menjadi dasar hubungan hukum awal di antara mereka (Diana Hugeng, 2019).

Namun demikian, IJB memiliki karakteristik yang berbeda dengan AJB. IJB hanya bersifat *obligatoir*, Dengan kata lain, hal itu menetapkan kewajiban dan hak tanpa benar-benar mengalihkan kepemilikan tanah. Peralihan hak baru dapat terjadi apabila AJB dibuat di hadapan PPAT sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24, 1997). Oleh karena itu, posisi hukum IJB sering kali menimbulkan persoalan dalam hal pelaksanaannya, terutama jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, misalnya ketika penjual menolak menandatangani akta jual beli atau pembeli tidak melunasi pembayaran.

Dalam berbagai kasus, sengketa yang timbul dari IJB umumnya diselesaikan melalui proses litigasi. Namun, proses pengadilan yang berlarut-larut dan mahal tidak selalu diperlukan untuk menyelesaikan perselisihan perdata. Penyusunan perjanjian penyelesaian (dading) merupakan salah

satu cara alternatif yang semakin sering digunakan untuk menyelesaikan sengketa. Akta perdamaian merupakan kesepakatan antara pihak bersengketa untuk mengakhiri perselisihan melalui perjanjian perdamaian yang mengikat secara hukum. Dalam konteks hukum acara, Perjanjian penyelesaian memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (Dimas Haris Anggara Mukti, 2023). Hal ini memberikan kepastian hukum dan kemudahan dalam menegakkan ketentuan kontrak jika salah satu pihak melanggarnya.

Seperti pada kasus yang diputuskan dengan Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg. Bermula dari adanya hubungan hukum jual beli tanah antara Theodoris Melkior Rubian sebagai pihak penjual dan Hendra Hartanto Irawan bersama Marthin Tjyng Fanggidae sebagai pihak pembeli. Hubungan hukum tersebut didasarkan pada Ikatan Jual Beli Nomor 10 tertanggal 5 Maret 2020 yang berkaitan dengan sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 3572 yang terletak di Kelurahan Oepura, Kota Kupang. Dalam perjanjian tersebut, para pihak telah menyepakati mekanisme jual beli serta kewajiban masing-masing yang harus dipenuhi untuk menyelesaikan transaksi secara sah dan tuntas.

Namun, setelah perjanjian ditandatangani, timbul permasalahan yang cukup serius. Pihak pembeli menilai bahwa pelaksanaan perjanjian tidak berjalan sebagaimana mestinya sehingga menimbulkan kerugian finansial dalam jumlah besar. Kerugian tersebut dihitung mencapai Rp6.750.000.000, yang di dalamnya termasuk biaya fee perantara serta biaya pembangunan jalan dan selokan yang berkaitan langsung dengan obyek jual beli. Ketidaksesuaian antara kesepakatan di atas kertas dengan kenyataan di lapangan inilah yang kemudian menjadi sumber utama konflik antara kedua belah pihak.

Akibat dari perselisihan tersebut, permasalahan kemudian dibawa ke ranah hukum. Theodoris Melkior Rubian mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Kupang, sementara di sisi lain pihak pembeli juga melaporkan perkara ini ke pihak kepolisian sehingga sengketa berkembang tidak hanya di ranah perdata, tetapi juga masuk ke ranah pidana. Situasi ini semakin memperkeruh hubungan para pihak karena masing-masing berusaha mempertahankan kepentingannya melalui jalur hukum yang berbeda.

Dalam proses persidangan, upaya mediasi kemudian ditempuh sebagai jalan tengah untuk mengakhiri sengketa. Hasilnya, para pihak sepakat membuat perjanjian perdamaian yang berisi pengakuan kerugian oleh pihak penjual, kesediaan untuk melakukan pembayaran ganti rugi secara bertahap, serta penyerahan jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan. Selain itu, perdamaian juga memuat kesepakatan bahwa gugatan perdata akan dicabut dan laporan pidana dihentikan apabila isi perjanjian telah dipenuhi.

Akhirnya, Pengadilan Negeri Kupang mengesahkan perjanjian damai melalui putusan yang bersifat final dan mengikat secara hukum. Dengan demikian, sengketa yang semula berawal dari transaksi jual beli tanah yang menimbulkan kerugian dan memicu konflik hukum, berakhir dengan penyelesaian melalui perdamaian yang difasilitasi oleh pengadilan.

Berdasarkan latar belakang di atas, dengan demikian pertanyaan yang dapat dirumuskan untuk menjawab hasil analisis dalam penelitian ini adalah Apakah koversi Ikatan Jual Beli menjadi kewajiban repayment antara penjual dan Pembeli dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/ PN. Kpg sesuai dengan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata? Bagaimana akibat hukum bagi penjual dan pembeli jika tidak dapat memenuhi kewajiban repayment berdasarkan putusan Nomor 252/ Pdt.G/2020/ Pn. Kpg?

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Dalam penelitian hukum normatif ini, metode pendekatan yang digunakan untuk menganalisis hasil penelitian ini, antara lain menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statuta Approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analisis (*analitical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan sumber bahan hukum primer, skunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dalam penelitian *library research* menggunakan teknik *dokumenter*, yang melibatkan pengumpulan informasi dari telaah arsip atau studi pustaka yang berkaitan dengan hukum sekunder. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif dalam menganalisis metode pengelolaan bahan hukum, yang mencakup bahan hukum primer,

sekunder, dan tersier, dan menjelaskan dan menghubungkan metode ini sehingga penelitian dapat menjawab masalah yang telah dirumuskan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Koversi Ikatan Jual Beli Menjadi Kewajiban *Repayment* Antara Penjual Dan Pembeli Dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/ PN. Kpg Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Dalam Putusan No. 252/Pdt.G/2020/PN Kpg, hubungan hukum para pihak pada dasarnya didasarkan pada transaksi jual beli tanah yang diatur dalam Perjanjian Jual Beli (PJB). Sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di hadapan Pejabat Penyelenggara Akta Tanah (PPAT), perjanjian tersebut menjadi landasan bagi kesepakatan awal. IJB sering digunakan dalam praktik hukum perdata Indonesia ketika pengalihan hak belum dapat diselesaikan secara langsung, misalnya karena pembayaran belum dilakukan. Para pihak masih harus memenuhi persyaratan tertentu, atau proses administrasi belum selesai. Oleh karena itu, IJB belum mengalihkan hak milik atas tanah tersebut; melainkan, IJB hanya menciptakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli (Habib Adjie, 2020).

Dalam perkara *a quo*, pelaksanaan IJB mengalami hambatan sehingga tujuan utama perjanjian tidak tercapai. Kondisi tersebut menimbulkan perselisihan dan mendorong para pihak menempuh jalur litigasi. Namun dalam proses persidangan, para pihak memilih menyelesaikan sengketa melalui perdamaian yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Negeri Kupang. Perdamaian tersebut memuat perubahan substansi hubungan hukum, yaitu dari transaksi jual beli menjadi kewajiban *repayment* atau pengembalian sejumlah uang dari penjual kepada pembeli. Perubahan ini merupakan pokok persoalan yang penting untuk dikaji dari sudut pandang hukum perdata, terutama mengenai kedudukan IJB, dasar hukum perubahan perikatan, serta pertimbangan hakim dalam mengesahkan perdamaian tersebut.

Dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, pihak pembeli telah menunjukkan itikad baik dengan melakukan pembayaran sebagian dari harga yang telah disepakati, dengan total mencapai kurang lebih Rp6.750.000.000, yang mencakup pembayaran pokok serta biaya-biaya lain yang berkaitan dengan transaksi. Pembayaran ini secara hukum menunjukkan bahwa pembeli telah memenuhi sebagian besar prestasinya, sehingga berhak untuk memperoleh objek yang diperjanjikan (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg). Namun demikian, dalam perjalanan hubungan hukum tersebut muncul permasalahan serius yang menghambat pelaksanaan perjanjian, yaitu adanya sengketa terkait kepemilikan atau status hukum atas objek tanah yang diperjualbelikan. Kondisi ini menyebabkan tidak dapat dilaksanakannya proses peralihan hak secara sempurna melalui AJB, sehingga tujuan utama dari perjanjian menjadi tidak tercapai.

Sengketa yang ditimbulkan yakni wanprestasi dalam hubungan hukum para pihak, baik dalam arti tidak terpenuhinya kewajiban untuk menyerahkan objek oleh penjual maupun tidak terlaksananya keseluruhan mekanisme jual beli sebagaimana yang telah disepakati dalam IJB. Untuk mendapatkan kejelasan hukum dan perlindungan atas hak-hak mereka, pihak yang dirugikan kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang. Sengketa ini pada akhirnya memasuki proses pemeriksaan di pengadilan, yang membuka ruang bagi para pihak untuk menyelesaikan permasalahan baik melalui putusan hakim maupun melalui kesepakatan damai (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg).

Para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa tersebut selama proses persidangan, dan keputusan ini kemudian dituangkan dalam perjanjian penyelesaian. (*akta van dading*) tertanggal 15 Desember 2020 dan disahkan oleh pengadilan (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg). Akta perdamaian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga mengikat para pihak untuk melaksanakan seluruh isi kesepakatan yang telah dibuat. Melalui akta perdamaian ini, para pihak sepakat untuk mengakhiri hubungan hukum yang semula didasarkan pada Ikatan Jual Beli dan tidak lagi melanjutkan proses jual beli atas objek tanah tersebut.

Dalam akta perdamaian tersebut disepakati adanya konversi hubungan hukum dari perjanjian jual beli menjadi kewajiban hukum baru berupa *repayment*, Artinya, penjual berkewajiban untuk

mengembalikan uang kepada pelanggan secara bertahap. Kesepakatan tersebut lahir sebagai bentuk penyelesaian sengketa yang ditempuh para pihak setelah pelaksanaan Ikatan Jual Beli tidak dapat dilanjutkan sebagaimana yang telah diperjanjikan sebelumnya. Melalui kesepakatan ini, para pihak memutuskan untuk mengakhiri kemitraan hukum yang pada awalnya didirikan sehubungan dengan penjualan tanah dan menggantinya dengan hubungan hukum baru yang berorientasi pada pengembalian sejumlah dana yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli. Kesepakatan tersebut kemudian dituangkan dalam akta perdamaian yang disahkan oleh Pengadilan Negeri Kupang sehingga mengikat para pihak untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Dalam hukum perdata, perubahan atau pembentukan hubungan hukum baru berdasarkan kesepakatan para Berdasarkan konsep kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hal ini pada umumnya dapat diterima selama tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan (R. Subekti, 2019).

Skema pembayaran yang disepakati meliputi pembayaran sebesar Rp500.000.000 pada saat penandatanganan akta perdamaian, kemudian Rp2.000.000.000 pada bulan Januari 2021, Rp500.000.000 pada bulan Februari 2021, serta sisa pembayaran yang dijamin dengan penyerahan jaminan berupa sertifikat hak milik lain yang akan diikat melalui IJB baru. Selain itu, para pihak juga sepakat untuk membatalkan IJB awal beserta segala akibat hukumnya (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg).

Dengan demikian, posisi kasus ini menunjukkan adanya perubahan mendasar terhadap hubungan hukum para pihak, dari yang semula merupakan perjanjian timbal balik dalam jual beli menjadi hubungan hukum sepihak berupa kewajiban pengembalian uang yang menyerupai hubungan utang-piutang, yang selanjutnya menjadi fokus analisis yuridis dalam kaitannya dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketentuan umum dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berlaku bagi perjanjian jual beli, yang merupakan perjanjian awal. Menurut R. Subekti, perjanjian adalah kesepakatan antara dua pihak untuk melakukan suatu perbuatan tertentu atau ketika seseorang membuat janji kepada pihak lain (R. Subekti, 2019). Menurut definisi ini, suatu IJB dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang meliputi adanya perjanjian, kapasitas hukum, objek tertentu, dan alasan yang sah.

Putusan IJB No. 252/Pdt. G/2020/PN Kpg memenuhi persyaratan tersebut karena para pihak menandatangani dengan sengaja, objeknya jelas berupa tanah bersertifikat, dan memiliki tujuan hukum yang sah. Dengan demikian, IJB mengikat para pihak sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Pasal 1338 ayat (1)).

Kedudukan Ikatan Jual Beli (IJB) dalam perspektif hukum perdata Indonesia pada dasarnya merupakan perjanjian yang sah secara hukum yang memberikan hak dan kewajiban kepada para pihak tanpa benar-benar mengalihkan hak milik atas objek perjanjian tersebut. Dalam Putusan No. 252/Pdt.G/2020/PN Kpg yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Kupang, Sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di hadapan Pejabat Akta Tanah, IJB menjadi landasan hukum bagi hubungan antara penjual dan pembeli. Keberadaan IJB diatur oleh ketentuan dasar mengenai perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, karena IJB berfungsi sebagai instrumen hukum yang mengikat para pihak untuk melaksanakan pengalihan hak atas tanah pada waktu yang telah disepakati.

Namun, IJB hanya menetapkan hak dan kewajiban; dokumen tersebut tidak bersifat wajib. Sampai AJB diselesaikan dan didaftarkan sesuai dengan persyaratan Peraturan Pemerintah, hak milik atas tanah tersebut belum dialihkan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24, 1997). Oleh karena itu, meskipun para pihak telah terikat dalam IJB, Sampai proses pengalihan hak milik selesai, penjual tetap memegang hak milik atas properti tersebut.

Karena setiap pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi, sikap IJB dalam Putusan No. 252/Pdt.G/2020/PN Kpg semakin mengindikasikan bahwa perjanjian tersebut bersifat timbal balik. Penjual berkewajiban menjamin penyerahan hak atas tanah secara sah, sedangkan pembeli

berkewajiban melunasi pembayaran sesuai jadwal yang diperjanjikan. Timbulnya sengketa dalam perkara ini berkaitan dengan tidak terlaksananya kewajiban tersebut secara sempurna, sehingga menimbulkan persoalan wanprestasi. Dalam menentukan konsekuensi hukum atas kegagalan memenuhi tanggung jawab tersebut, ketentuan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur ganti rugi atas pelanggaran perjanjian berlaku.

Kesesuaian Ikatan Konversi Jual Beli menjadi Kewajiban Repayment dengan Ketentuan KUHPerdato

1. Kesesuaian dengan Syarat Sah Perjanjian

Keabsahan IJB dalam perkara tersebut ditentukan berdasarkan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Fakta hukum dalam putusan menunjukkan bahwa para pihak secara sadar dan sukarela mengikatkan diri dalam perjanjian tersebut serta menentukan objek dan harga yang jelas. Pemenuhan unsur-unsur tersebut menempatkan IJB sebagai perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan mengikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato. IJB dengan demikian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik.

Setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang terlibat di dalamnya, sesuai dengan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa para pihak wajib melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam perjanjian tersebut dengan itikad baik. Namun karena pelaksanaan jual beli tidak dapat diteruskan, para pihak kemudian sepakat mengubah hubungan hukum semula menjadi kewajiban repayment melalui akta perdamaian.

Karena hak atas tanah yang disengketakan belum dialihkan, jelaslah bahwa IJB diperlukan dalam situasi ini. Berdasarkan sistem hukum pertanahan nasional, akta yang sah yang dibuat di hadapan Notaris Publik (PPAT) diperlukan sebagai landasan untuk pengalihan hak, sehingga IJB hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan. Hubungan hukum yang lahir dari IJB dalam putusan tersebut sebatas pada kewajiban penjual untuk menyerahkan objek dan kewajiban pembeli untuk membayar harga sesuai kesepakatan. Hak kebendaan atas tanah tetap berada pada penjual sebelum dilaksanakannya AJB dan proses balik nama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pada dasarnya, setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat keabsahan yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang meliputi: kesepakatan bersama, kapasitas hukum para pihak, objek yang jelas, dan alasan yang sah. Dalam perkara ini, kesepakatan mengenai *repayment* lahir secara sukarela melalui proses perdamaian di depan persidangan. Para pihak sebagai subjek hukum juga merupakan pihak yang cakap melakukan perbuatan hukum, objek perjanjiannya jelas berupa kewajiban pengembalian sejumlah uang, dan tidak ada pertentangan hukum dengan tujuan perjanjian tersebut. Dengan demikian, perjanjian pelunasan tersebut memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Kesesuaian dengan Asas Kebebasan Berkontrak

Selain itu, perubahan hubungan hukum tersebut juga sesuai dengan asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini memberikan keabsahan kepada para pihak untuk menentukan isi, bentuk dan mekanisme penyelesaian hubungan hukum sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Dalam konteks perkara ini, para pihak bebas menyepakati pembatalan jual beli dan menggantinya dengan *repayment* sebagai solusi penyelesaian sengketa.

3. Kesesuaian Konversi sebagai Bentuk Novasi

Konversi hubungan hukum dari Ikatan Jual Beli menjadi kewajiban *repayment* dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpng pada dasarnya merupakan bentuk perubahan perikatan yang dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak. Sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Jual Beli (SPA), para pihak pada awalnya terikat oleh hubungan hukum

terkait jual beli properti, di mana pembeli diwajibkan untuk membayar jumlah yang telah disepakati dan penjual diwajibkan untuk mengalihkan hak atas tanah tersebut. Namun karena dalam pelaksanaannya timbul hambatan hukum yang menyebabkan proses jual beli tidak dapat diselesaikan melalui Akta Jual Beli, maka para pihak sepakat mengakhiri hubungan hukum semula dan menggantinya dengan kewajiban baru berupa *repayment* atau pengembalian sejumlah uang oleh penjual kepada pembeli secara bertahap. Perubahan tersebut perlu dianalisis kesesuaiannya dengan ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Konversi dari IJB menjadi *repayment* juga dapat dipahami sebagai bentuk novasi atau pembaruan utang. Pasal 1413 KUHPerdata menyebutkan bahwa novasi terjadi apabila suatu perikatan lama dihapuskan dan diganti dengan perikatan baru. Dalam perkara ini, perikatan lama berupa kewajiban penjual menyerahkan tanah dan kewajiban pembeli melunasi harga dihapuskan, kemudian diganti dengan perikatan baru berupa kewajiban penjual mengembalikan uang yang telah diterima. Dengan demikian, sejak ditandatanganinya akta perdamaian, dasar hubungan hukum para pihak tidak lagi bertumpu pada IJB, melainkan pada kewajiban *repayment*.

4. Kesesuaian dengan Prinsip Perlindungan Hukum

Perubahan dalam perjanjian ini juga sejalan dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan jika terjadi pelanggaran kontrak. Di masa lalu, tanah yang bersangkutan dapat dialihkan sepenuhnya begitu pembeli telah membayar sejumlah uang yang cukup besar. Jika hubungan hukum semula tetap dipaksakan, maka justru berpointensi menimbulkan kerugian lebih besar. Oleh sebab itu, penggantian kewajiban menjadi *repayment* merupakan bentuk penyelesaian yang lebih adil dan memberikan kepastian hukum kepada pembeli sebagai pihak yang telah memenuhi sebagian besar prestasinya.

5. Kekuatan Hukum *Repayment* dalam Akta Perdamaian

Selanjutnya, karena *repayment* tersebut dituangkan dalam akta perdamaian dan disahkan oleh pengadilan, Akibatnya, jika salah satu pihak melanggar perjanjian tersebut, perjanjian itu dapat ditegakkan dan mengikat secara hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 130 HIR, yang memberikan kekuatan hukum pada penyelesaian sengketa yang dilakukan di hadapan hakim (Pasal 130 HIR). Oleh karena itu, pelunasan merupakan kewajiban hukum yang dapat ditegakkan, bukan sekadar perjanjian pribadi.

Akibat Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Jika Tidak Dapat Memenuhi Kewajiban *Repayment* Berdasarkan Putusan Nomor 252/ Pdt.G/2020/ Pn. Kpg

Pada dasarnya, perjanjian penyelesaian yang terdapat dalam Putusan No. 252/Pdt.G/2020/PN Kpg adalah metode penyelesaian sengketa yang telah disepakati oleh para pihak dan kemudian diformalkan oleh pengadilan. Baik penjual maupun pembeli wajib mematuhi ketentuan perjanjian penyelesaian tersebut dengan itikad baik setelah perjanjian tersebut mengikat secara hukum. Pengembalian dana, atau kewajiban penjual untuk mengembalikan sejumlah uang tertentu kepada pembeli sesuai dengan jadwal pembayaran yang telah ditentukan, adalah kewajiban utama yang timbul dalam situasi ini. Menurut hukum perdata Indonesia, akan ada konsekuensi hukum jika salah satu pihak tidak mampu melaksanakan kewajiban tersebut (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg).

Kewajiban *repayment* dalam perkara ini tidak hanya sekedar janji moral atau kesepakatan biasa, melainkan telah berubah menjadi kewajiban hukum yang dapat dipaksakan pelaksanaannya. Oleh karena itu, apabila penjual maupun pembeli tidak melaksanakan isi perdamaian, maka tindakan tersebut menimbulkan akibat hukum berupa wanprestasi, kewajiban ganti rugi, pelaksanaan eksekusi, maupun timbulnya sengketa lanjutan yang dapat dimohonkan penyelesaiannya kepada pengadilan. Dengan demikian, kedudukan akta perdamaian sangat penting karena menjadi dasar hukum baru yang mengatur hubungan para pihak setelah IJB dibatalkan (Sudikno Mertokusumo, 2021).

Dalam hukum perdata, tidak dipenuhinya suatu kewajiban perjanjian disebut wanprestasi. Menurut Subekti, wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan apa yang telah disepakati, melakukannya terlambat, melakukannya dengan tidak benar, atau melakukan hal apa pun yang

berada di luar ketentuan perjanjian (Sudikno Mertokusumo, 2021). Konsep ini relevan dalam perkara *a quo* karena *repayment* yang telah disepakati wajib dipenuhi tepat waktu dan sesuai jumlah yang telah ditentukan.

Akta perdamaian memiliki bobot hukum yang sama dengan putusan hakim, yang dapat diberlakukan selamanya. Hal ini berarti bahwa isi kesepakatan para pihak tidak lagi sekadar perjanjian biasa, melainkan telah menjadi kewajiban hukum yang mengikat dan dapat dipaksakan pelaksanaannya melalui mekanisme eksekusi. Menurut Sudikno Mertokusumo, perdamaian yang disahkan oleh hakim mempunyai kekuatan eksekutorial sehingga apabila salah satu pihak ingkar janji, pihak lain dapat meminta bantuan pengadilan untuk melaksanakan isi perdamaian tersebut (Sudikno Mertokusumo, 2021).

Keputusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg menyatakan bahwa para pihak dapat menghadapi sejumlah konsekuensi hukum jika kewajiban ganti rugi tidak dipenuhi. Penerapan hak dan tanggung jawab para pihak serta keberadaan jaminan sebagai pengaman hukum untuk pembayaran kembali, keduanya dipengaruhi oleh konsekuensi hukum ini.

Di sisi lain, pembeli juga memiliki kewajiban untuk menaati seluruh isi perdamaian, misalnya memberikan kesempatan pembayaran sesuai jadwal, menyerahkan dokumen tertentu, atau tidak melakukan tindakan yang bertentangan dengan kesepakatan damai. Apabila pembeli melanggar kewajiban tersebut, maka pembeli pun dapat dianggap wanprestasi dan penjual berhak meminta perlindungan hukum. Hal ini menunjukkan bahwa akta perdamaian menciptakan hubungan hukum timbal balik yang harus dihormati secara seimbang oleh kedua belah pihak (M. Yahya Harahap, 2020).

Selain menyangkut hak dan kewajiban para pihak, persoalan *repayment* dalam perkara ini juga berkaitan dengan adanya jaminan atas sisa pembayaran. Dalam praktik hukum perdata, jaminan berfungsi memberikan kepastian bahwa pihak yang berhak menerima pembayaran tidak akan dirugikan apabila debitur kembali lalai. Oleh sebab itu, apabila kewajiban *repayment* tidak dipenuhi, maka objek jaminan dapat dimohonkan pelaksanaannya sesuai mekanisme hukum yang berlaku (Salim HS, 2022).

Akta perdamaian memiliki kekuatan mengikat yang nyata dan tidak dapat diabaikan, sebagaimana dibuktikan oleh konsekuensi hukum bagi penjual dan pembeli yang gagal memenuhi persyaratan pembayaran kembali dalam Keputusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg. Setiap pelanggaran terhadap isi kesepakatan akan menimbulkan konsekuensi hukum yang tegas, baik berupa wanprestasi, ganti rugi, eksekusi putusan, maupun penggunaan jaminan sebagai sarana pelunasan utang. Oleh karena itu, kepatuhan para pihak terhadap isi akta perdamaian merupakan syarat utama tercapainya kepastian hukum, keadilan, dan penyelesaian sengketa secara tuntas.

Akibat Hukum Bagi Penjual Jika Tidak Memenuhi Kewajiban Repayment

Dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg, penjual berkedudukan sebagai pihak yang berkewajiban melakukan *repayment* kepada pembeli berdasarkan isi akta perdamaian yang telah disahkan oleh Pengadilan Negeri Kupang. Kewajiban *repayment* tersebut lahir sebagai konsekuensi dari dibatalkannya hubungan hukum jual beli yang sebelumnya didasarkan pada Ikatan Jual Beli (IJB). Dengan demikian, sejak akta perdamaian memperoleh kekuatan hukum tetap, penjual wajib melaksanakan seluruh pembayaran sesuai jumlah, waktu, dan tata cara yang telah disepakati para pihak (Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg).

Apabila penjual tidak melakukan *repayment* sesuai jadwal dan jumlah yang telah ditentukan dalam akta perdamaian, maka penjual dapat dinyatakan melakukan wanprestasi. Ketika seorang debitur gagal memenuhi kewajibannya sama sekali, memenuhi kewajibannya terlambat, atau memenuhi kewajibannya secara tidak benar, maka terjadilah wanprestasi. Dalam konteks perkara ini, penjual berkedudukan sebagai pihak yang wajib mengembalikan dana kepada pembeli sehingga kelalaian pembayaran merupakan bentuk cedera janji (M. Yahya Harahap, 2020).

Apabila penjual tidak memenuhi kewajiban *repayment* tersebut, maka secara hukum penjual dapat dinyatakan melakukan wanprestasi. Menurut Subekti, Istilah "wanprestasi" merujuk pada kelalaian debitur dalam memenuhi kewajiban yang dijanjikan, baik dengan gagal memenuhinya sama sekali, memenuhinya setelah batas waktu yang ditentukan, atau memenuhinya dengan cara yang

tidak benar (R. Subekti, 2019). Dalam konteks perkara ini, tidak dibayarnya repayment sesuai jadwal atau dibayarnya dengan jumlah yang tidak sesuai merupakan bentuk nyata dari wanprestasi.

Akibat Hukum Bagi Pembeli Jika Tidak Memenuhi Isi Perdamaian

Meskipun fokus kewajiban utama berada pada penjual, pembeli juga tetap memiliki kewajiban hukum sesuai isi akta perdamaian. Dalam praktik, kewajiban tersebut dapat berupa menyerahkan dokumen tertentu, mencabut laporan, tidak melakukan tuntutan tambahan, atau memberikan kesempatan pembayaran sesuai jadwal yang telah disepakati. Jika pembeli melanggar isi perdamaian, maka pembeli juga dapat dinyatakan wanprestasi (R. Subekti, 2019).

Sesuai dengan hukum, penjual dapat meminta agar ketentuan penyelesaian ditegakkan atau menuntut penggantian atas kerugian apa pun yang disebabkan oleh aktivitas pembeli. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum kontrak tentang kesetaraan antara para pihak, yang menyatakan bahwa setiap pihak memiliki hak dan kewajiban yang harus dijunjung tinggi (R. Subekti, 2019).

Selain itu, apabila pembeli melakukan tindakan yang bertentangan dengan isi perdamaian, seperti tetap menguasai jaminan meskipun kewajiban penjual telah dipenuhi, maka penjual berhak meminta perlindungan hukum melalui pengadilan.

Pembeli juga dianggap bertindak tanpa itikad baik apabila setelah menerima sebagian atau seluruh *repayment* masih tetap mengajukan tuntutan baru yang bertentangan dengan kesepakatan damai. Konsep hukum perdata yang krusial tentang itikad baik mewajibkan para pihak untuk melaksanakan kontrak dengan jujur, tepat, dan tanpa menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga. Jika pembeli bertindak sebaliknya, maka pengadilan dapat menilai bahwa pembeli telah menyalahgunakan haknya.

Akibat hukum lainnya adalah hilangnya manfaat perdamaian yang sebelumnya telah dicapai para pihak. Perdamaian pada dasarnya bertujuan mengakhiri sengketa secara tuntas dan menghindari proses litigasi yang panjang. Namun apabila pembeli kembali melanggar isi kesepakatan, maka sengketa dapat muncul kembali dan menimbulkan biaya, waktu, serta kerugian baru bagi kedua belah pihak. Oleh sebab itu, kepatuhan pembeli terhadap isi perdamaian menjadi unsur penting dalam menjaga kepastian hukum (M. Yahya Harahap, 2020).

Kelalaian dalam melaksanakan kewajiban kerja sama dalam perjanjian juga dapat terjadi jika pembeli menolak menerima pembayaran sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan tanpa penjelasan yang memadai. Kontrak tersebut tidak hanya mewajibkan debitur untuk membayar, tetapi juga mewajibkan kreditur untuk menerima prestasi yang sah apabila telah ditawarkan sesuai kesepakatan. Jika pembeli menolak tanpa dasar yang jelas, maka penjual dapat meminta perlindungan hukum agar pembayaran dinyatakan sah atau dititipkan melalui mekanisme konsinyasi sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Akibat hukum bagi pembeli yang tidak memenuhi isi perdamaian menunjukkan bahwa akta perdamaian mengikat secara timbal balik dan tidak hanya membebani pihak penjual semata. Pembeli sebagai pihak yang berhak menerima *repayment* tetap wajib menghormati seluruh klausul kesepakatan yang telah dibuat. Apabila pembeli lalai atau bertindak bertentangan dengan isi perdamaian, maka penjual berhak memperoleh perlindungan hukum, menuntut ganti rugi, atau meminta pelaksanaan putusan melalui pengadilan. Dengan demikian, keseimbangan hak dan kewajiban para pihak tetap terjaga dalam kerangka hukum perdata.

Dengan demikian, akta perdamaian dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg mempunyai kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan isi kesepakatan, maka pihak lainnya dapat meminta pelaksanaan paksa melalui pengadilan demi menjamin terpenuhinya hak-haknya secara nyata.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa, perjanjian Jual Beli (IJB) dalam Keputusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg memiliki karakter hukum berupa perjanjian pendahuluan yang bersifat mengikat dan hanya menciptakan hak dan kewajiban bagi para pihak tanpa mengalihkan hak kepemilikan atas tanah. Dalam perkara ini, IJB yang semula menjadi dasar hubungan hukum para pihak kemudian dikonversi melalui akta

perdamaian menjadi kewajiban repayment berupa pengembalian sejumlah uang oleh penjual kepada pembeli. Konversi tersebut sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan ketentuan KUHPerdara, karena para pihak secara sah menyepakati perubahan hubungan hukum sebagai jalan penyelesaian sengketa. Pengesahan akta perdamaian oleh pengadilan juga menunjukkan bahwa penyelesaian damai diakui dan dilindungi oleh hukum positif Indonesia.

Akibat hukum apabila kewajiban repayment tidak dipenuhi adalah timbulnya wanprestasi bagi pihak yang lalai, baik penjual maupun pembeli sesuai isi kesepakatan perdamaian. Penjual yang tidak memenuhi *repayment* dapat dimohonkan eksekusi, dituntut ganti rugi, serta dikenai pelaksanaan terhadap objek jaminan. Sebaliknya, pembeli yang melanggar isi perdamaian juga dapat dimintai pertanggungjawaban hukum oleh penjual. Dengan demikian, akta perdamaian dalam Putusan Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg memiliki kekuatan mengikat, kekuatan pembuktian, dan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap, sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

REFERENSI

Alexandra kembar, memahami pembayaran kembalikan: apa itu dan bagaimana cara kerjanya untuk pinjaman, 28 september 2025, <https://www.investopedia.com/terms/r/repayment.asp>, diakses pada 6 desember 2025 pukul 19.05 WITA

Diana Hugeng. (2019). Kedudukan Ikatan Jual Beli Dengan Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Utang Di Lingkungan Koperasi Simpan Pinjam. *Jurnal Minuta*, 1(1).

Dimas Haris Anggara Mukti. (2023). Kekuatan Mengikat Akta Perdamaian (Acte Van Dading) Yang Dibuat Diluar Pengadilan Yang Isinya Berbeda Dengan Putusan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht Van Gewijsde). *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 53(1).

Habib Adjie. (2020). *Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Bandung: Refika Aditama.

Jenis, Sifat, dan Asas Dalam Amar Putusan Perdata, <https://siplawfirm.id/amar-putusan-perdata/?lang=id> diakses Kamis 18 Desember 2025, pukul 22.59 WITA

Kedudukan Akta Perdamaian Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata https://perpustakaan.pancabudi.ac.id/dl_file/penelitian/19153_2_BAB_II.pdf di akses pada tanggal 20 Desember 2025, pukul 02.12 WITA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab undang-undang nomor 4 tahun 2004 tentang kekuasaan kehakiman

M. Yahya Harahap. (2020). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

R. Subekti. (2019). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.

Salim HS. (2022). *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Sudikno Mertokusumo. (2021). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)

Wilsom Pompana, S.H, Mengenal Fungsi PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/> diakses pada tanggal 20 November 2025, Pukul 03.43 WITA