

KEDUDUKAN DOWN PAYMENT (DP) AKIBAT PEMBATALAN JUAL BELI SECARA SEPIHAK

Azis

^a *Fakultas Hukum, Universitas Tadulako, Indonesia. E-mail: azisouboros093@gmail.com*

Article	Abstract
<p>Keywords: Kedudukan Down Payment; Pembatalan Jual Beli.</p> <p>Artikel History Submitted: Apr 28 2024 Revised: May 11 2024 Accepted: July 03 2024</p> <p>DOI:.../LO.Vol2.Iss1.%pp%</p>	<p><i>In principle, buying and selling is an agreement. Agreements are based on agreement and must be carried out in good faith, (Article 1338 of the Civil Code) that 'All agreements made in accordance with the law shall apply as law to those who make them. The agreement cannot be withdrawn other than by agreement of both parties, or for reasons determined by law. The agreement must be implemented in good faith'. Dispute resolution pursued by the plaintiff is through litigation or the judicial system. The judicial process has several stages, including the administrative stage and the judicial stage. We need to know that dispute resolution is not only through the judicial system but also outside the court.</i></p> <p>Pada prinsipnya jual beli merupakan perjanjian. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, (Pasal 1338 KUHPerdata) bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh pihak penggugat yaitu melalui jalur litigasi atau sistem peradilan. Proses peradilan memiliki beberapa tahap antara lain tahap administrasi dan tahap yudisial. Perlu kita ketahui bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya melalui sistem peradilan tetapi juga dapat melalui diluar pengadilan.</p>

©2019; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0>), which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original works is properly cited.

I. PENDAHULUAN

Transaksi jual beli merupakan suatu bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam kehidupan manusia, seiring perkembangan zaman kebutuhan manusia semakin meningkat. Untuk memperoleh kebutuhan yang dimaksud, salah satu cara yaitu melalui sistem perdangangan (jual-beli). Konsep jual beli ialah suatu perjanjian tukar menukar benda atau barang yang mempunyai nilai, yang dimana salah satu pihak menjual barang tersebut dan pihak lain membelinya sesuai dengan kesepakatan.¹ Jual beli diatur dalam Pasal 1458 KUHPerdata yang berbunyi “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-

¹Hendi Suhendi, *Figh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 68-69.

orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Ada berbagai alasan orang menggunakan sistem panjar (uang muka) dalam jual beli, salah satunya belum bisa melunasi harga barang akibat kurangnya jumlah uang sehingga pembeli memberikan setengah harga untuk barang yang ingin dibelinya. Dalam ilmu hukum, istilah panjar dikenal dalam hukum adat Indonesia yakni perikatan panjar. Soerjono Soekanto mengatakan bahwa ada kecenderungan bahwa panjar itu diartikan sebagai tanda jadi, yang di dalamnya terselip unsur saling percaya mempercayai antara para pihak. Panjar itu muncul apabila dalam suatu sikap tindak tertentu (misalnya jual beli) telah terjadi *afspraak*, di mana salah satu pihak (dalam jual beli adalah pembeli) memberikan sejumlah uang sebagai “panjar” atau tanda jadi. Adanya pemberian ini menimbulkan keterikatan antara kedua belah pihak.²

Perjanjian merupakan persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk menaati isi persetujuan itu yang telah dibuat bersama, hal ini diatur dalam Pasal 1313 dan 1314 KUHperdata selanjutnya Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³ Kesepakatan kehendak dalam kehidupan sehari-hari dikenal dengan istilah perjanjian, yang dalam konteks Hukum Perdata disebut sebagai hukum perjanjian.⁴

Perjanjian dalam arti luas adalah perjanjian yang menimbulkan akibat hukum sebagai yang dikehendaki (atau dianggap dikehendaki) oleh para pihak, termasuk didalamnya perkawinan, perjanjian kawin dan lain-lain, dalam arti sempit “perjanjian” disini hanya ditujukan kepada hubungan-hubungan hukum kekayaan saja seperti yang dimaksud oleh Buku III KUHPerdata. Para ahli hukum memberikan suatu pengertian perjanjian yang berbeda-beda.⁵ Perjanjian merupakan hal yang fundamental dalam sebuah kerjasama yang dilakukan oleh para pihak yang mengikatkan diri.⁶ Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian mengandung unsur-unsur:⁷ Perbuatan, penggunaan kata “perbuatan” pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan; Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih. Untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok/pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum. R. Subekti menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau dua orang saling berjanji.⁸

Setiap orang yang melakukan perjanjian selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum yang dikehendaki atau yang dianggap dikehendaki. Agar maksud itu tercapai bila perlu pelaksanaannya dapat dilaksanakan melalui pengadilan, maka perjanjian harus dibuat perjanjian yang memenuhi syarat sahnya perjanjian. Melalui Pasal 1320 KUHPerdata, pembuat undang-undang telah menetapkan syarat-syarat pokok yang harus dipenuhi agar perjanjian perjanjian yang mereka adakan menjadi perjanjian sah, yakni:⁹ Sepakat mereka yang mengikatkan diri,

²Soekanto Soeharjono, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 213-214.

³Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009, hlm. 355.

⁴Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian, Cet-Pertama*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 1.

⁵J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001, hlm. 28.

⁶Eka Amanda Putri, “*PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN USAHA WARALABA (FRANCHISE)*,” *Tadulako Master Law Journal* 4, no. 2 (20 Juni 2020): 174–200. Di Akses 24 Mei 2022.

⁷Halim H.S, *Perancangan Kontrak dan Momorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 24.

⁸R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Inter Masa, Jakarta, 2001, hlm. 36.

⁹Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006, hlm. 205.

Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, Suatu sebab yang halal Menerjemahkannya dengan istilah “perjanjian baku”, baku berarti patokan, ukuran, dan acuan. Olehnya jika bahasa hukum dibakukan, berarti bahwa hukum itu ditentukan ukurannya, patokannya, standarnya, sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum.¹⁰ Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak pengembang, bersifat baku dan isinya berisi klausula-klausula standar/baku menurut pihak pengembang.¹¹ Perjanjian itu menimbulkan suatu hubungan hukum yang biasa disebut perikatan.

Perjanjian merupakan suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal yang mengikat, sedangkan pihak lain menuntut pelaksanaan janji itu.¹² Dalam perjanjian hukum menganut asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak merupakan kebebasan parah pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian untuk dapat menyusun dan menyetujui klausul-klausul dari perjanjian tersebut, tanpa campur tangan pihak lain.¹³ Asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa, semua perjanjian yang dibuat berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ada pula yang mendasarkan tentang syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara menyatakan.¹⁴

Kontrak atau perjanjian berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antarpelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan, dalam praktik bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis.¹⁵

Pada penelitian ini ada satu contoh kasus yang diangkat yaitu putusan Nomor 7/Pdt.G.S/2020/PN bahwa yang melakukan wanprestasi adalah pihak penjual. Berdasarkan uraian dan penjelasan diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul “KEDUDUKAN *DOWN PAYMENT* (DP) AKIBAT PEMBATALAN JUAL BELI SECARA SEPIHAK”.

II. PEMBAHASAN

A. Kedudukan *Down Payment* Apabila Terjadi Pembatalan Jual Beli Secara Sepihak

Dalam kehidupan sehari-hari sering dijumpai Perjanjian jual beli di lakukan dengan pembayaran uang muka atau panjar, dikenal dalam bahasa Belanda “*Voorschot*”. Uang muka itu dimaksudkan sebagai bentuk keseriusan yang didalamnya terselip unsur saling percaya antara para pihak. Uang muka atau panjar itu muncul apabila dalam suatu sikap tertentu (jual beli) telah terjadi, dimana salah satu pihak (pembeli) memberikan sejumlah uang sebagai panjar atau tanda jadi. Adanya pemberian itu menimbulkan keterikatan antara kedua belah pihak.

Menurut hukum adat, arti dari panjar itu hanyalah demikian, bahwa apabila yang memberikan panjar tidak menepati kesepakatan, maka panjar itu dianggap hilang, sedangkan apabila yang menerima panjar yang melalaikan kesepakatan itu, maka lazimnya diharuskan mengembalikan panjar itu dan di tambah lagi dengan membayar uang sebesar panjar yang

¹⁰Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm. 146.

¹¹Athalia Saputra, “*LEGAL PROTECTION ON APARTMENT UNIT PURCHASER IN RELATED TO THE OWNERSHIP*,” *Tadulako Law Review* 3, no. 1 (30 Juni 2018): 25–39. Di Akses 24 Mei 2022.

¹²Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjnjian*, PT. Bale Bandung, Bandung, 1981, hlm. 9.

¹³Sutan Remy Sjahdein, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Simbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, PT. Macanan Jaya Cemerlang, Jakarta, 1993, hlm. 11.

¹⁴Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 4.

¹⁵Ardiansyah Ardiansyah, “*PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM KLAUSULA BAKU DITINJAU DARI PRESPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN*,” *Tadulako Master Law Journal* 5, no. 2 (29 Juni 2021): 184–96. Di Akses 24 Mei 2022.

diberikan. Mengenai panjar atau uang muka sendiri tidak ada ketentuan yang mengaturnya Pasal 1464 KUHperdata sama dengan hukum adat Indonesia, hanya mengatur uang panjar. Pasal 1464 KUHperdata; jika pembelian dilakukan yang memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Mencermati pasal diatas dapat dikatakan bahwa yang dimaksud adalah uang panjar atau tanda jadi, maka seseorang berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar tersebut. Apabila yang dimaksud adalah *Down Payment*, walaupun tidak ada pengaturan mengenai uang muka, pada dasarnya panjar sama dengan uang muka. Oleh karena itu mengenai *Down Payment* dapat menggunakan pengaturan dalam Pasal 1464 KUHperdata yaitu bahwa seseorang punya hak atau berhak menolak mengembalikan uang muka tersebut dalam hal terjadi pembatalan secara sepihak oleh pihak lainnya yang memberikan uang panjar. Selain itu pembeli tidak dapat membatalkan jual beli secara sepihak karna pada dasarnya jual beli adalah perjanjian yang mana jual beli dianggap telah terjadi setelah para pihak mencapai kesepakatan mengenai harga dan barang (Pasal 1457 jo Pasal 1458 KUHperdata). Jual beli adalah perjanjian, maka berdasarkan pasal 1338 HUHperdata, perjanjian tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan tanpa kesepakatan dari kedua belah pihak.

Apabila pembeli tetap tidak mau membayar barang sesuai perjanjian maka penjual dapat mengugat pembeli tersebut atas dasar wanprestasi, dengan sebelumnya memberika somasi terlebih dahulu kepada pembeli tersebut untuk memenuhi prestasinya. Pada prinsipnya jual beli merupakan perjanjian. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Kasus pembatalan sepihak (pembeli tidak jadi beli) merupakan bentuk wanprestasi (inkar janji) sehingga pembeli tidak boleh membatalkan pembelian tersebut dengan menyuruh mengembalikan uang muka atau panjar yang sudah pernah dia berikan. Dasar hukumnya adalah Pasal 1464 KUHperdata.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat disimpulkan bahwa dalam hal yang melakukan pembatalan perjanjian (wanprestasi) adalah pihak pembeli, maka sebagai penjual tidak wajib mengembalikan uang muka atau panjar tersebut. Sesuai dengan asal konsensualisme yang terdapat dalam hukum acara perdata, bahwa perjanjian jual beli itu lahir ketika terjadi kata “sepakat” dimana ditegaskan dalam pasal 1458 KUHperdata bahwa “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.

Contoh kasus pembelian dengan uang panjar pada putusan Nomor 7/Pdt.G.S/2020/PN. Kasus Posisi, Yaitu pada tanggal 24 januari 2018 antara pengugat dengan tergugat telah terjadi perjanjian akad jual beli rumah subsidi seharga Rp. 130.000.000 (seratus tiga puluh juta rupiah), dari pelaksanaan perjanjian tersebut pengugat juga telah membayar uang muka (DP) sebagai tanda jadi sebesar 10% (sepuluh persen), yaitu sebesar Rp. 13.000.000 (tiga belas juta rupiah) sebagaimana tercantum dalam kwitansi tanda penerimaan, perjanjian tersebut juga disepakati apabila pengajuan kredit pembelian rumah subsidi tidak di ACC Oleh Bank BTN kantor cabang tegal maka uang muka dikembalikan 100%, namun setelah 6 bulan dari perjanjian itu tergugat tidak memberikan kepastian terkait pembelian tersebut sampai 2 tahun lamanya, pengugat telah beberapa kali menanyakan hasil keputusan dari pihak bank kepada tergugat pada bulan juni 2019 sampai januari 2020. Pada tanggal 01 april 2020, selaku kuasa pengugat mendapatkan informasi dari pihak Bank BTN bahwa pengajuan kredit pengugat tidak disetujui. Tergugat telah tidak menepati janjinya dengan tidak mengembalikan uang muka pembelian rumah subsidi sampai 2 tahun lamanya, pengggugat mengangangap perbuatan tergugat yang telah cedera janji (wanprestasi) yaitu tergugat telah menghina, membohongi, tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan pengugat. pengugat menuntut

tergugat untuk membayar ganti rugi berupa pengembalian uang muka dengan seketika dan sekaligus.

Sengketa dalam perkara nomor 7/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl adalah pembayaran DP sebesar Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi Pembayaran DP rumah bersubsidi type 36/60 desa Sidapurna Rt 36/04 Dukuhturi Tegal dari Desi Supriyanti kepada Nurjanah dan DP sebesar Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) sebagaimana bukti kwitansi Pembayaran DP kelebihan tanah rumah subsidi *type* 36/60 perum Purna Jaya desa Sidapurna Rt 36/04 dari Desi Supriyanti kepada Nurjanah. Dengan demikian nilai sengketa dalam perkara tersebut secara keseluruhan adalah Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah), artinya nilai tersebut masuk dalam kualifikasi Gugatan Sederhana yang mana nilai objek sengketanya tidak boleh lebih dari Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sebagaimana Pasal 1 angka 1 Jo Pasal 3 Ayat 1 PERMA Nomor 4 Tahun 2019.

Terjadinya hubungan hukum perikatan antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana bukti kwitansi Pembayaran DP rumah bersubsidi type 36/60 desa Sidapurna Rt 36/04 Dukuhturi Tegal dari Desi Supriyanti kepada Nurjanah dan kwitansi Pembayaran DP kelebihan tanah rumah subsidi *type* 36/60 perum Purna Jaya desa Sidapurna Rt 36/04 dari Desi Supriyanti kepada Nurjanah, terkait pembayaran DP untuk pemesanan rumah subsidi sebesar Rp 13.000.000, di dalam perikatan tersebut memuat ketentuan apabila pengajuan kredit tidak disetujui Bank BTN, maka uang DP akan dikembalikan penuh 100% oleh Tergugat kepada Penggugat.

Bukti P-2 yang menyebutkan pembayaran sejumlah uang senilai Rp 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) dan bukti P-3 yang menyebutkan pembayaran sejumlah uang senilai Rp 10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) merupakan satu kesatuan pembayaran DP yang tidak terpisahkan, sehingga perikatan mengenai pengembalian 100% apabila pengajuan tidak disetujui Bank BTN sebagaimana bukti P-2 berlaku juga untuk bukti P-3, jadi DP yang wajib dikembalikan Tergugat kepada Penggugat apabila tidak disetujui Bank sebesar Rp 13.000.000 (tiga belas juta rupiah).

Apabila dicermati dalam surat pemberitahuan keputusan aplikasi kredit tersebut ditujukan kepada Kherul Amin, dalam fakta persidangan dapat diketahui bahwa Kherul Amin adalah suami dari Penggugat, sehingga dari bukti tersebut sudah jelas bahwa pengajuan aplikasi kredit rumah oleh Penggugat melalui Tergugat tidak di setujui Bank BTN Kantor Cabang Tegal. Oleh karena pengajuan kredit perumahan tidak di setujui oleh Bank BTN Kantor Cabang Tegal, maka Tergugat mempunyai kewajiban mengembalikan uang DP Penggugat sebesar Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) sesuai dengan kesepakatan diantara mereka sebagaimana termuat dalam kwitansi bukti pembayaran DP, akan tetapi setelah Penggugat beserta Saksi Muksin mendatangi rumah Tergugat dengan maksud melakukan penagihan, Tergugat hanya menyatakan janji-janji akan mengembalikan uang Penggugat, dan sampai saat ini uang tersebut belum dikembalikan kepada Penggugat baik seluruhnya maupun sebagian, sehingga sudah jelas Tergugat telah melakukan wanprestasi dan sudah seharusnya dihukum untuk mengembalikan uang Penggugat sebesar Rp.13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah).

Berdasarkan analisis putusan perkara nomor 7/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl yang memutuskan menghukum Tergugat untuk mengembalikan seketika tanpa syarat uang Down Payment (DP) rumah subsidi type 36/60 perum Purna Jaya desa Sidapurna Rt 036/040 Kecamatan Dukuturi Kabupaten Tegal, sejumlah Rp 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah).

B. Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Pembatalan Jual Beli Secara Sepihak

Berdasarkan contoh kasus Nomor 7/Pdt.G.S/2020/PN.Tgl penggugat menganggap perbuatan tergugat yang telah cedera janji (wanprestasi), yaitu tergugat telah menghina, membohongi, tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan penggugat.

sehingga putusan Hakim memutuskan menghukum Tergugat untuk mengembalikan seketika tanpa syarat uang *Down Payment* (DP). Penyelesaian sengketa yang tempuh pihak penggugat untuk menyelesaikan permasalahan diatas yaitu penyelesaian secara litigasi. Litigasi adalah suatu penyelesaian yang dilakukan dengan melalui pengadilan dengan mengajukan alat bukti, dan bukti tersebut dapat diperlihatkan aslinya dan telah dibubuhi materai sehingga sesuai dengan Pasal 1888 KUHperdata dan dinyatakan sah serta telah didengar keterangan 2 (dua) orang saksi.

Proses penyelesaian sengketa melalui jalur peradilan sering kali disebut dengan *ultimatum remedium* maksudnya litigasi adalah sarana akhir dari penyelesaian sengketa dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap pihak yang terkait didalam sengketa tersebut. hasil akhir dari suatu penyelesaian sengketa melalui litigasi adalah putusan yang menyatakan *win-lose solution*. Pada dasarnya tahapan-tahapan penyelesaian melalui jalur litigasi ada dua (2) yaitu sebagai berikut:

1. Tahapan administrasi

Mendaftarkan berkas sengketa ke pengadilan negeri setempat dan membayar uang muka. Setelah itu pihak pengadilan akan mendaftarkan berkas sengketa dan majelis yang akan mengadili sengketa tersebut. Jika tanggal sudah ditentukan pihak panitra akan melayangkan surat panggilan terhadap pihak yang berkepentingan.

2. Tahapan Yudisial

Perkara sengketa akan diperiksa secara keseluruhan oleh majelis hakim sebelum dilanjut akan diusahakan proses mediasi. jika gagal gugatan akan dibicarakan dan tergugat bisa menyampaikan pembelaan dan bukti-bukti. Proses ini juga dilakukan oleh penggugat secara bergantian. Setelah itu hakim akan menentukan putusan atas perkara yang disidangkan.

III. PENUTUP

A. Kesimpulan

Menurut hukum adat, arti panjar hanyalah demikian, yaitu bahwa apabila yang memberikan panjar (pembeli) tidak menepati kesepakatan, maka panjar itu dianggap hilang, sedangkan apabila yang menerima panjar (penjual) yang melalaikan kesepakatan itu, maka lazimnya diharuskan mengembalikan panjar itu. Pada dasarnya panjar sama artinya dengan uang muka, mengenai panjar atau uang muka diatur dalam Pasal 1464 KUHperdata “jika pembelian dilakukan yang memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”. Pada prinsipnya jual beli merupakan perjanjian. Perjanjian didasarkan pada kesepakatan dan harus dilaksanakan dengan itikad baik, (Pasal 1338 KUHPperdata) bahwa “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh pihak penggugat yaitu melalui jalur litigasi atau sistem peradilan. Proses peradilan memiliki beberapa tahap antara lain tahap administrasi dan tahap yudisial. Perlu kita ketahui bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya melalui sistem peradilan tetapi juga dapat melalui diluar pengadilan.

B. Saran

Kepada para pihak dalam melakukan suatu perbuatan hukum dalam hal ini perjanjian jual beli dengan uang muka haruslah konsisten atas kesepakatan awal dan hendaknya memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada dalam undang-undang bahwa perjanjian yang

timbul atas adanya kesepakatan haruslah didasari dengan iktikad baik dan pemenuhan hak dan kewajiban menjadi hal yang sangat penting untuk menghindari sebuah sengketa. Bersengketa bukanlah hal yang mudah memerlukan waktu dan biaya. Kepada pihak pembeli dalam melakukan jual beli hendaknya membuat akta pengikatan jual beli dihadapan notaris sebagai saksi dan alat bukti yang kuat dan sempurna.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Hendi Suhendi, *Figh Muamalah*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Halim H.S, *Perancangan Kontrak dan Momorandum of Understanding*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2001.
- Ratna Artha Windari, *Hukum Perjanjian, Cet-Pertama*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Inter Masa, Jakarta, 2001.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Alumni, Bandung, 2006.
- Soekanto Soeharjono, *Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Salim, *Perkembangan Hukum Kontrak diluar Hukum Perdata*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Sutan Remy Sjahdein, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Simbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonasia*, PT. Macanan Jaya Cemerlang, Jakarta, 1993.
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjnjian*, PT. Bale Bandung, Bandung, 1981.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

C. Sumber Lain

- Ardiansyah Ardiansyah, “PENERAPAN ASAS KESEIMBANGAN DALAM KLAUSULA BAKU DITINJAU DARI PRESPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN,” *Tadulako Master Law Journal* 5, no. 2 (29 Juni 2021): 184–96. Di Akses 24 Mei 2022.
- Athalia Saputra, “LEGAL PROTECTION ON APARTMENT UNIT PURCHASER IN RELATED TO THE OWNERSHIP,” *Tadulako Law Review* 3, no. 1 (30 Juni 2018): 25–39. Di Akses 24 Mei 2022.
- Eka Amanda Putri, “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN USAHA WARALABA (FRANCHISE),” *Tadulako Master Law Journal* 4, no. 2 (20 Juni 2020): 174–200. Di Akses 24 Mei 2022.