

**ANALISIS PASAL 1464 KUHPERDATA
TERHADAP TANGGUNG JAWAB PENJUAL DAN PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PANJAR**



SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif
Pada Bagian Studi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

OLEH:

MEILA PUTRI UTAMI

02011181520094

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

**LEMBAR PERSETUJUAN DAN PENGESAHAN MENGIKUTI UJIAN
KOMPREHENSIF SKRIPSI**

NAMA : MEILA PUTRI UTAMI
NIM : 02011181520094
PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA

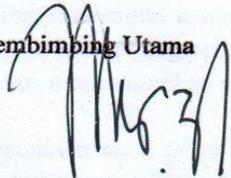
JUDUL

**ANALISIS PASAL 1464 KUHPERDATA
TERHADAP TANGGUNG JAWAB PENJUAL DAN PEMBELI
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PANJAR**

Indralaya, 2019

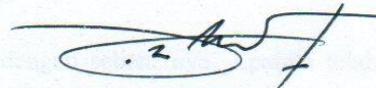
Disetujui Oleh:

Pembimbing Utama



Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.
NIP. 196003121989031000

Pembimbing Pembantu



Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP. 197002071996032002



Dekan Fakultas Hukum



Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa : Meila Putri Utami
Nomor Induk Mahasiswa : 02011181520094
Tempat Tanggal Lahir : Sakatiga, 10 Mei 1997
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Bagian/Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan digunakan untuk memperoleh gelar di Perguruan Tinggi manapun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila telah terbukti saya telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Indralaya,

2019



Meila Putri Utami
NIM 02011181520094

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran ALLAH SWT karena berkat rahmat dan ridho-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul "ANALISIS PASAL 1464 KUHPERDATA TERHADAP TANGGUNG JAWAB PENJUAL DAN PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PANJAR". Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komprehensif skripsi guna memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Universitas Sriwijaya.

Melalui kesempatan berbahagia ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama dan Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu yang telah memberikan bimbingan, sumbangsih pemikiran dan pengarahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.

Demikian, penulis mengharapkan kiranya skripsi ini dapat menjadi bahan masukan yang bermanfaat bagi kita semua. Penulis juga menyadari bahwa skripsi ini masih belum memenuhi apa yang diharapkan, namun demikian penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak yang sifatnya membangun untuk kesempurnaan di masa yang akan datang.

Indralaya, 2019

Penulis

MOTTO DAN PERSEMBAHAN:

**“Maka sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan, sesungguhnya
bersama kesulitan ada kemudahan”**

(Q.S. Al-Insyirah:5-6)

Kupersembahkan kepada:

- 1. Allah SWT**
- 2. Ayahku dan Ibuku Tercinta**
- 3. Adikku Tersayang**
- 4. Keluargaku Tercinta**
- 5. Para Dosen dan Guru-guruku**
- 6. Sahabatku**
- 7. Almamaterku**

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, karena atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : “Analisis Pasal 1464 KUHPerdara Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Panjar”. Maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat dalam menempuh Pendidikan Strata 1 Fakultas Hukum jurusan Ilmu Hukum Program Kekhususan Studi Hukum dan Bisnis/Hukum Perdata di Universitas Sriwijaya. Penulisan skripsi ini tidaklah mungkin dapat penulis selesaikan tanpa bantuan dan bimbingan dari semua pihak. Melalui kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada :

1. Allah SWT, Puji syukur atas semua kasih dan sayang-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi jenjang perkuliahan strata 1 (Satu) di Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
2. Nabi Muhammad SAW, yang telah menjadikan panutan dan pedoman bagi penulis dalam kehidupan dan berperilaku sehari-hari sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
3. Kedua orang tua tercinta, Ayah Ahmad Busthomi dan Ibu Dra.Musliha. Yang selama ini membantu penulis dalam bentuk perhatian, cinta, kasih sayang, dukungan, semangat, serta doa yang tiada henti-hentinya mengalir untuk kesuksesan dan kelancaran dalam menempuh pendidikan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini;

4. Saudara kandung satu-satunya penulis, Adik Adelia Dwi Syafitri yang selalu memberikan motivasi kepada penulis untuk segera menyelesaikan penulisan skripsi ini, semoga kita selalu dapat membanggakan dan membahagiakan Ayah dan Ibu;
5. Keluarga Besar penulis, Terima Kasih yang tak terhingga atas segala doa juga dukungan apapun bentuknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik, semoga penulis dapat membanggakan keluarga besar;
6. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Sagaff, M.S.C.E. selaku Rektor Universitas Sriwijaya atas bimbingan dan arahnya semasa penulis aktif di kegiatan organisasi;
7. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H. M.Hum selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Bapak Ridwan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Bapak Prof. Dr. H. Abdullah Gofar, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Utama yang telah membimbing penulis serta memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;

12. Ibu Sri Handayani, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing Pembantu yang telah membimbing penulis serta memberikan semangat sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
13. Ibu Sri Turatmiah, S.H., M.Hum. selaku Ketua Jurusan Studi Hukum dan Bisnis yang telah banyak memberikan ilmu, masukan, dan motivasi kepada penulis semasa perkuliahan;
14. Bapak Artha Febriansyah, S.H., M.H. dan Bapak Agus Ngadino, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Penulis yang telah memberikan bimbingan akademik selama masa perkuliahan;
15. Segenap Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran kepada penulis semasa perkuliahan;
16. Segenap Karyawan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, baik pegawai Akademik maupun pegawai lainnya yang selama ini telah memberikan banyak bantuan dan cerita kepada penulis semasa perkuliahan dan memfasilitasi penulis dalam masa perkuliahan;
17. Kakak (Mami) Herni Octaviani Siregar, S.H. yang telah banyak membantu penulis memberikan informasi, semangat, masukan serta memotivasi penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini;
18. Sahabat-sahabat (Cawanisme) di kampus, Indah Dwita, S.H., Nova Deisita Sunanta PB, S.H., Astri Vera Winanda, Dinda Emira, Julia Mustika, Bintang Pamungkas, Chandra Setia, dan Krisna Hidayat. Terimakasih karena kalian telah menambah catatan cerita dan kenangan selama penulis menempuh Pendidikan di

kampus merah ini, semoga kesuksesan dan kebahagiaan selalu mengiringi kita dimana pun berada dan persahabatan ini akan terus terjalin sampai kita menua. Penulis percaya kita akan bertemu lagi dengan cerita baru kita masing-masing;

19. Sahabat tersayang (Bestfriend), Adelia Adha Pratiwi, Dessy Pratiwi, Rifqoh Tri Kurnia, A. Gusti Vahvi Putra, Bintang Pamungkas dan (Almh) Arini Alfa Hidayah, yang selalu memberikan semangat, bantuan dan dukungan kepada penulis. Semoga kesuksesan selalu mengiringi langkah kita serta kita tetap saling support kapan pun dan dalam hal apapun;
20. Terima kasih teman yang sama-sama mengerjakan skripsi yang sama-sama bertukar informasi terkait jadwal bimbingan ;
21. Teman-teman satu Organisasi, BEM FH Unsri, BO Themis FH UNSRI, terima kasih telah menjadi wadah bagi penulis untuk belajar dan untuk lebih banyak tau, terimakasih juga untuk pengalaman berharganya;
22. Terimakasih untuk teman-teman PLKH tim II yang telah memberikan pengalaman dan mengajarkan penulis bahwa sesuatu yang dianggap sulit akan terasa mudah jika dilakukan bersama;
23. Komisi Pemilihan Umum Kabupaten Ogan Ilir, Terima kasih telah memberikan kesempatan serta ilmu yang diberikan ketika KKL (Kuliah Kerja Lapangan);
24. Teman-teman satu angkatan di Fakultas Hukum Indralaya maupun Palembang, yang telah menjalani bertahun-tahun kebersamaan, terima kasih telah menjadi teman yang mengiringi perjalanan menuju sarjana penulis, serta menjadi teman bertegur sapa dan berbagi cerita saat di kampus;

25. Dan terakhir, terima kasih untuk Dia dimasa lalu, yang sempat memberikan semangat, dukungan dan motivasi yang menjadikan penulis seseorang yang lebih sabar dan kuat, terima kasih telah banyak memberikan pelajaran hidup yang berharga untuk penulis, dan penulis berharap kita dapat bahagia dengan kehidupan kita masing-masing kelak.

Penulis pun menyadari bahwasanya skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, sudilah kiranya para pembaca memberikan saran dan kritik yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat menambah wawasan dan bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih.

DAFTAR ISI

| | |
|---|------------|
| HALAMAN JUDUL | i |
| HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI..... | ii |
| HALAMAN ANTI PLAGIAT..... | iii |
| KATA PENGANTAR..... | iv |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | v |
| UCAPAN TERIMA KASIH..... | vi |
| DAFTAR ISI..... | xi |
| ABSTRAK | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan Penelitian | 9 |
| D. Manfaat Penelitian | 9 |
| E. Ruang Lingkup..... | 10 |
| F. Kerangka Teori..... | 10 |
| G. Metode Penelitian..... | 21 |
| 1. Jenis Penelitian..... | 21 |
| 2. Pendekatan Penelitian | 22 |
| 3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum | 23 |
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum | 24 |
| 5. Analisis Bahan Hukum | 24 |

| | |
|---|-----------|
| 6. Teknik Penarikan Kesimpulan | 25 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA..... | 26 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | 26 |
| 1. Pengertian Perjanjian dan Syarat Sahya Perjanjian | 26 |
| 2. Asas-Asas Umum Dalam Perjanjian..... | 34 |
| 3. Jenis-Jenis Perjanjian..... | 37 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi..... | 39 |
| 1. Pengertian Wanprestasi..... | 39 |
| 2. Sebab-Sebab Wanprestasi | 42 |
| 3. Akibat Hukum Wanprestasi | 45 |
| C. Tinjauan Umum Tanggung Jawab | 48 |
| 1. Pengertian Tanggung Jawab | 48 |
| 2. Teori Tanggung Jawab..... | 49 |
| 3. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab | 50 |
| BAB III PEMBAHASAN | 54 |
| A. Tanggung Jawab Penjual dan Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Panjar Jika Salah Satu Pihak Tidak Memenuhi Hak dan Kewajibannya..... | 54 |
| B. Penyelesaian Sengketa Jika Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli dengan Uang Panjar..... | 73 |
| BAB IV PENUTUP | 91 |
| A. Kesimpulan | 91 |

| | |
|-----------------------------|-----------|
| B. Saran..... | 92 |
| DAFTAR PUSTAKA | 93 |
| LAMPIRAN | |

Nama : Meila Putri Utami

Judul : Analisis Pasal 1464 KUHPerdara Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Panjar

ABSTRAK

Skripsi ini berjudul "Analisis Pasal 1464 KUHPerdara Terhadap Tanggung Jawab Penjual Dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Dengan Panjar" Perjanjian jual beli dengan panjar telah jelas sebagaimana di atur dalam Pasal 1464 KUHPerdara yaitu "jika pembelian dilakukan dengan menggunakan uang panjar, maka tidak dapatlah salah satu pihak membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya." Oleh karena itu penjual dan pembeli tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli yang telah dilakukan secara sepihak. Namun pada kenyataannya masih banyak perjanjian jual beli dengan uang panjar yang dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut. Metode penelitian skripsi ini yaitu menggunakan penelitian hukum normatif. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dengan panjar jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya dan penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli dengan panjar. Hasil penelitian bahwa dalam perjanjian jual beli dengan menggunakan uang panjar jika pembeli wanprestasi maka pembeli tidak berhak atas uang panjar yang diberikan kepada penjual, sedangkan jika penjual yang wanprestasi maka penjual berhak mengembalikan uang panjar yang diberikan oleh pembeli serta penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak yaitu dengan menempuh jalur non litigasi jika tidak berhasil dapat menempuh jalur litigasi.

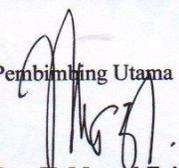
Kata kunci: Perjanjian, Pasal 1464 KUHPerdara, jual beli dengan panjar.

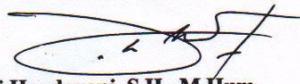
Indralaya,

2019

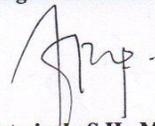
Pembimbing Utama

Pembimbing Pembantu


Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum.
NIP. 196003121989031000


Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP. 197002071996032002

Ketua Bagian Hukum Perdata


Sri Turatmiah, S.H., M.Hum.
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.¹ Dari peristiwa ini, timbul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.² Pasal 1313 KUH Perdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Menurut M.Yahya Harahap, perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melunasi prestasi.³

¹Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta, PT. Intermasa , 2003, hlm. 36.

²Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, 1999, hlm.2.

³M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni , 1986, hlm. 6.

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* yang berasal dari bahasa Belanda atau *contract* yang berasal dari bahasa Inggris.⁴ Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian jual beli. Pada transaksi jual beli, terkandung suatu perjanjian yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. Penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus berhak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui, sedangkan pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.

Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Selain itu perjanjian jual beli juga menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selama-lamanya dan pada saat itu juga dilakukan pembayarannya oleh pembeli yang diterima oleh penjual.⁵ Pembayaran yang harus dilakukan oleh pembeli dapat ditempuh dengan

⁴Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, 2003, hlm. 160.

⁵Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Sinar Grafika, 2006, hlm.213

berbagai cara, yaitu pembayaran secara tunai seketika, pembayaran secara cicilan/kredit, atau dengan menggunakan DP (*Down Payment*) atau uang muka yang sisanya dapat dibayarkan nanti hal ini tergantung dari apa yang disepakati sebelumnya oleh penjual dan pembeli.⁶

Kerap ditemukan dalam transaksi jual beli tanah, pembeli melakukan panjar (pembayaran uang muka) atas tanah yang menjadi objek jual beli. Di kalangan masyarakat umum, panjar diberikan sebagai tanda jadi bahwasanya penjual dan pembeli telah terikat dalam suatu perikatan jual beli. Hal ini tentunya berbeda dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat dalam aturan hukumnya, kesepakatan antara penjual dan pembeli merupakan tanda bahwasanya penjual dan pembeli telah terikat dalam perjanjian jual beli.⁷

Hal ini sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara yang menyatakan “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.⁸ Artinya, sejak adanya kesepakatan jual beli berikut kesepakatan

⁶Liestiyowati, <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertian-down-payment/>, diakses pada tanggal 16 Sep.2018 pukul 23:28 WIB.

⁷NM. Wahyu Kuncono, *97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, Jakarta, Penebar Swadaya Grup, 2015, hlm. 109.

⁸*Ibid*, hlm. 109.

mengenai harganya antara penjual dan pembeli, secara hukum penjual telah terikat dengan pembeli untuk menjual tanah tersebut.⁹

Dalam hal suatu transaksi jual beli dengan panjar diatur dalam Pasal 1464 KUHPerdara yang berbunyi : “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, tidak dapatlah salah satu pihak membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”. Maksud jual beli yang diatur dalam Pasal 1464 KUHPerdara penjual dan pembeli tidak dapat membatalkan perjanjian jual beli yang telah dilakukan secara sepihak. Pihak yang membatalkan juga tidak dapat menuntut pengembalian uang panjar yang telah diberikannya.¹⁰ Berarti antara penjual penerima panjar dan pembeli pemberi panjar, sudah dipersatukan oleh perikatan. Meskipun pembayaran uang panjar telah dilakukan pada jual beli tidak menjadi jaminan bahwa perjanjian jual beli dapat dilaksanakan atau dibatalkan dengan alasan tertentu sehingga banyak menimbulkan masalah hukum.

Salah satu peristiwa hukum yang menarik untuk ditelaah secara mendalam yaitu dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2661 K/Pdt/2004 tentang perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak antara pemohon kasasi: 1) Ny. Yudi Herawan, 2) Limantaro H. yang dahulu merupakan Pemohon Kasasi dahulu para Tergugat/Para Pembanding: melawan Ny. Suharni

⁹*Ibid*, hlm.109.

¹⁰*Ibid*, hlm. 110.

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah memiliki tanah dan bangunan yang dikenal dengan sertifikat Hak Milik No.122 seluas 145 M2, yang terletak di Kelurahan Tahunan, Kecamatan Umbulharjo, Kotamadya Yogyakarta, atas nama Tergugat I .

Telah terjadi kesepakatan jual beli pada tanggal 23 Januari 2003 secara lisan antara penggugat dan tergugat atas sebidang tanah dengan harga Rp. 425.000.000-, (empat ratus dua puluh lima juta rupiah) disertai dengan uang muka sebesar Rp. 50.000.000-, (lima puluh juta rupiah), dengan syarat sertifikat diserahkan kepada Notaris Jenny Setiawati Yosolarso, S.H. Namun para tergugat tidak pernah menyerahkan sertifikat kepada notaris dan nyatanya sertifikat tersebut dijadikan sebagai jaminan kredit di Bank.

Namun para Tergugat dalam Konvensi, selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi, Penggugat dalam Konvensi, selanjutnya dalam gugatan Rekonvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi, bahwa terhubung Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi kekurangan pembayarannya sebesar Rp. 375.000.000-, (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sejak tanggal 23 Januari 2003 sampai dengan tanggal 22 Maret 2003, maka secara hukum sebagai akibat ingkar janji dari Tergugat Rekonvensi maka tergugat Rekonvensi tidak mempunyai hak atas pengembalian uang muka sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).

Pada dasarnya setiap perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, sepanjang hal tertentu yang diatur dalam perjanjian tidak bertentangan dengan Undang-Undang.¹¹ Terhadap jual beli tanah yang dilakukan dengan pemberian sejumlah uang untuk panjar (uang muka) disebutkan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1464 KUHPerdata bahwa jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai sebuah perikatan seringkali tidak berjalan sebagaimana diharapkan dan banyak menuai permasalahan di kemudian hari. Penyelewengan dalam pemenuhan prestasi seringkali pula terjadi karena kurangnya pemahaman hukum, kurang hati-hatian atau kepercayaan yang berlebih serta konsep perjanjian yang tidak seimbang di antara para pihak. Proses jual beli tanah yang biasanya dilakukan dengan pembayaran secara bertahap atau kredit maupun hanya tempo waktu saja, di samping pembayaran tunai atau dengan sistem panjar.

Hubungan hukum akan berjalan lancar jika masing-masing pihak memenuhi kewajibannya sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Namun tidak menutup kemungkinan di dalam perjanjian jual beli tersebut, salah satu pihak tidak memenuhi perjanjian sesuai dengan yang telah disepakati bersama.¹²

¹¹Mariam Darus Badruzaman dkk, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti, 2011, hlm. 65.

¹²Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, PT. Bale, 1986, hlm. 9.

Jika salah satu pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajibannya di sanalah sering terjadi hal yang kadang dapat memicu perdebatan bahkan pertengkaran antar kedua pihak terutama pihak yang merasa dirugikan karena haknya tidak terpenuhi. Guna membuktikan hak dan kewajiban para pihak baik *kreditur* maupun *debitur*, apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai apa yang diperjanjikan, maka perjanjian tersebut perlu dituangkan ke dalam suatu perjanjian tertulis.¹³

Jual beli dapat dikatakan berakhir ketika telah terjadi penyerahan. Jika karena sesuatu hal penyerahan tidak dapat dilakukan akibat kelalaian pihak si penjual, maka berdasarkan Pasal 1480 KUHPerdara si pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdara yang di dalamnya diatur tentang syarat batal. Pasal 1266 KUHPerdara menyebutkan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan-persetujuan yang bertimbal balik, manakala salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal yang demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Jika syarat batal tidak dimintakan dalam persetujuan, hakim adalah leluasa untuk memberikan suatu jangka waktu untuk masih juga memenuhi kewajibannya, jangka waktu mana namun itu tidak boleh lebih dari satu bulan. Sedangkan dalam Pasal 1267

¹³Siti Ayu Rosida, <https://sitiayurosida.wordpress.com/2015/06/07/pengertian-dan-contoh-surat-perjanjian/>, diakses pada tanggal 10 Sep. 2018.Pukul 06:17 WIB.

KUHPerduta pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga. Sehingga dengan demikian pembatalan atau tuntutan pemenuhan isi perjanjian tidak serta merta dapat dilaksanakan begitu saja tetapi harus dimintakan dan melalui keputusan hakim.¹⁴

Berdasarkan uraian di atas, penulis merasa tertarik untuk mendalami tentang bagaimana proses jual beli dengan panjar dalam kehidupan sehari-hari. Maka dengan uraian di atas penulis mengangkat judul: **“ANALISIS PASAL 1464 KUHPERDATA TERHADAP TANGGUNG JAWAB PENJUAL DAN PEMBELI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN PANJAR”**

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dengan panjar jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajiban?
2. Bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan uang panjar?

C. Tujuan Penelitian

¹⁴Wuri D Yuliasri, S.H., <http://pengacarasemarang.blogspot.com/2011/05/permasalahan-uang-muka.html>, diakses pada tanggal 9 Sep. 2018 Pukul 1.43 WIB.

Tujuan penelitian ini adalah:

1. Tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dengan panjar jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya.
2. Penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan uang panjar.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini antara lain:

1. Manfaat Teoretis

Dalam penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya dan khususnya untuk pengembangan bidang hukum tentang bagaimana tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dengan panjar jika salah satu pihak tidak memenuhi hak dan kewajibannya serta bagaimana penyelesaian sengketa jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dengan uang panjar.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah pengetahuan peneliti dan menjadi media pembelajaran dalam penulisan hukum perdata serta masyarakat luas. Hasil penelitian ini juga diharapkan

dapat menjadi sumber bacaan bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

E. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian dalam skripsi ini menitikberatkan pada kajian mengenai tanggung jawab penjual dan pembeli dalam jual beli yang dilakukan dengan menggunakan uang panjar yang sering bertentangan dengan Pasal 1464 KUHPerdara dalam kehidupan sehari-hari.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan dari teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang dianalisis. Penelitian ini menggunakan teori sebagai berikut:

1. Teori Umum Perjanjian

Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih.¹⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah “Perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.”

¹⁵Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, Alumni, cetakan ke-3, 2011, hlm. 18.

Menurut Yahya Harahap, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal¹⁶. Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁷

a. Subjek Perjanjian

Yang dimaksud dengan subjek perjanjian ialah pihak-pihak yang terikat dengan suatu perjanjian. KUHPerdota membedakan tiga golongan yang tersangkut pada perjanjian yaitu:

- 1) Para pihak yang mengadakan perjanjian itu sendiri
- 2) Para ahli waris mereka dan mereka yang mendapat hak daripadanya.
- 3) Pihak ketiga¹⁸.

b. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- 1) Mereka sepakat untuk mengikatkan diri;
- 2) Cakap untu membuat suatu perikatan;

¹⁶M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 6.

¹⁷Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, PT. Intermasa, 2001, hlm. 1.

¹⁸Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perjanjian*. Jakarta, PT. Citra Aditya Bakti, 2003, hlm,

- 3) Suatu hal tertentu;
- 4) Suatu sebab yang halal¹⁹.

c. Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam KUH Perdata.

1) Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral di dalam hukum perjanjian. Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (1) BW yang menyatakan bahwa, “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Dengan demikian menurut asas kebebasan berkontrak, seseorang pada umumnya mempunyai pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian. Di dalam asas ini terkandung suatu pandangan bahwa orang bebas untuk melakukan atau tidak melakukan perjanjian, bebas dengan siapa ia mengadakan perjanjian, bebas tentang apa yang diperjanjikan dan bebas untuk menetapkan syarat-syarat perjanjian.²⁰

2) Asas Konsensualisme

¹⁹*Ibid.*,

²⁰Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta, Kencana Prenadamedia Group, cetakan ke-4, 2014, hlm. 108-109.

Asas konsesualisme mempunyai hubungan yang erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat di dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara. Asas konsesualisme sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1320 Ayat (1) mensyaratkan perjanjian itu lahir cukup dengan adanya kata sepakat. Di sini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak (*meeting of mind*) sebagai inti dari hukum kontrak. Asas konsesualisme merupakan “roh” dari suatu perjanjian. Hal ini tersimpul dari kesepakatan para pihak, namun demikian pada situasi tertentu terdapat perjanjian yang tidak mencerminkan wujud kesepakatan yang sesungguhnya. Hal ini disebabkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) yang memengaruhi timbulnya perjanjian. Di dalam Pasal 1322-1328 KUHPerdara cacat kehendak meliputi 3 hal yaitu:

- a. Kesesatan atau *dwaling*.
- b. Penipuan atau *bedrog*.
- c. Paksaan atau *dwang*.²¹

3) Asas *Pacta Sunt Servanda*

Pada dasarnya janji itu mengikat *asas pacta sunt servanda* atau asas daya mengikat kontrak. Sehingga perlu diberikan kekuatan

²¹*Ibid.*, hlm. 120-122.

untuk berlakunya. Untuk memberikan kekuatan daya berlaku atau daya mengikat kontrak, maka kontrak yang di buat secara sah mengikat serta dikualifikasikan mempunyai kekuatan mengikat setara dengan daya berlaku dan mengikatnya Undang-Undang.²²

4) Asas iktikad baik

Berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara menyatakan bahwa, “Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.” Yang dimaksud dengan iktikad baik (*te goeder trouw; good faith*) adalah kepercayaan, keyakinan yang teguh, maksud, kemauan (yang baik).

2. Teori Wanprestasi

Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara *kreditur* dengan *debitur*.²³ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²⁴ Seorang *debitur* dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat

²²*Ibid.*, hlm. 124.

²³Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta, 2008, hlm.180.

²⁴Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta:Rajawali Pers, 2007, hlm.

memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan.²⁵ Wanprestasi terdapat dalam Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa:

“penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya”.²⁶

Kata lain wanprestasi juga dapat diartikan suatu perbuatan ingkar janji yang dilakukan oleh salah satu pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian, ataupun melaksanakan tetapi terlambat atau melakukan apa yang sesungguhnya tidak boleh dilakukannya.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru dapat berupa perbuatan :

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.²⁷

²⁵Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Arga Printing, 2007, hlm. 146.

²⁶Ahmadi Miru, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Rajawali Pers, 2008, hlm. 12.

²⁷Ahmadi Miru, *Op, Cit*, hlm.74.

Sedangkan menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali
2. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru.²⁸

3. Teori Tanggung Jawab

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter risiko atau tanggung jawab, yang pasti, yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang. *Responsibility* berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggung jawab atas undang-undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang

²⁸A. Qirom Syamsuddin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian*, Yogyakarta, Liberty, 1985, hlm.26.

dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.²⁹

Mengenai persoalan pertanggungjawaban menurut *Kranenburg* dan *Vegtig* ada dua teori yang melandasinya yaitu:

a. Teori *Fautes Personelles*

Teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada seseorang yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan pada manusia selaku pribadi.

b. Teori *Fautes de Services*

Teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab dibebankan kepada jabatan. Dalam penerapannya, kerugian yang timbul itu disesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, di mana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus ditanggung.³⁰

²⁹Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2006, hlm. 335-337.

³⁰*Ibid*, hlm. 365.

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:³¹

1. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan Unsur Kesalahan.

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367, prinsip ini dipegang secara teguh. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang lazim dikenal sebagai Pasal tentang perbuatan melanggar hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- a. Adanya perbuatan;
- b. Adanya unsur kesalahan;
- c. Adanya kerugian yang diderita;
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan

³¹Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Edisi Revisi*, Jakarta, Gramedia Widiasarana Indonesia, 2006, hlm. 73-79.

Undang-Undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.³²

2. Prinsip Praduga Untuk Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), sampai ia dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah. Kata “dianggap” pada prinsip “*presumption of liability*” adalah penting, karena ada kemungkinan tergugat membebaskan diri dari tanggung jawab, yaitu dalam hal ia dapat membuktikan bahwa ia telah “mengambil” semua tindakan yang diperlukan untuk menghindari terjadinya kerugian.³³

3. Prinsip Praduga Untuk Tidak Selalu Bertanggung Jawab

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip yang kedua, prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas.

4. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak

Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) sering diidentikkan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute*

³²Sonny Pungus, S.H., M.Kn., <http://sonny-tobelo.blogspot.com/2010/12/teori-pertanggungjawaban.html>, diakses pada tanggal 17 September 2018, pukul 22:49 WIB.

³³E. Suherman, *Masalah Tanggung Jawab Pada Charter Pesawat Udara Dan Beberapa Masalah Lain Dalam Bidang Penerbangan (Kumpulan Karangan)*, Bandung, Cetakan II, Alumni, 1979, hlm. 21.

liability). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi di atas. Ada pendapat yang menyatakan, *strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya pada keadaan *force majeure*. Sebaliknya *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualiannya.

Menurut E. Suherman, *strict liability* disamakan dengan *absolute liability*, dalam prinsip ini tidak ada kemungkinan untuk membebaskan diri dari tanggung jawab, kecuali apabila kerugian yang timbul karena kesalahan pihak yang dirugikan sendiri yaitu tanggung jawab mutlak.³⁴

5. Prinsip Tanggung Jawab Dengan Pembatasan

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) ini sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk dicantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya.

Tanggung jawab (*responsibility*) merupakan suatu refleksi tingkah laku manusia. Penampilan tingkah laku manusia terkait dengan

³⁴*Ibid*, hlm. 23.

kontrol jiwanya, merupakan bagian dari bentuk pertimbangan intelektualnya atau mentalnya. Bilamana suatu keputusan telah diambil atau ditolak, sudah merupakan bagian dari tanggung jawab dan akibat pilihannya. Tidak ada alasan lain mengapa hal itu dilakukan atau ditinggalkan. Keputusan tersebut dianggap telah dipimpin oleh kesadaran intelektualnya.³⁵ Tanggung jawab dalam arti hukum adalah tanggung jawab yang benar-benar terkait dengan hak dan kewajibannya, bukan dalam arti tanggung jawab yang dikaitkan dengan gejala jiwa sesaat atau yang tidak disadari akibatnya.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif (*normative law research*) menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum, misalnya mengkaji Undang-Undang. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada *inventarisasi* hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf sinkronisasi,

³⁵Masyhur Efendi, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1994, hlm. 121.

perbandingan hukum dan sejarah hukum.³⁶ Berdasarkan penjelasan di atas, penulis memutuskan menggunakan metode penelitian hukum normatif untuk meneliti dan menulis pembahasan skripsi ini sebagai metode penelitian hukum. Penggunaan metode penelitian normatif dalam upaya penelitian dan penulisan skripsi ini dilatari kesesuaian teori dengan metode penelitian yang dibutuhkan penulis.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam kaitannya dengan penelitian normatif, penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan yaitu:

a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan Perundang-Undangan adalah suatu pendekatan yang dilakukan terhadap berbagai aturan hukum yang berkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer).

b. Pendekatan Konsep (*Conceptual Approach*)

Pendekatan konsep digunakan untuk memahami konsep-konsep tentang tanggung jawab penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli dengan panjar melalui pendapat-pendapat atau doktrin-doktrin dalam Ilmu Hukum.³⁷

³⁶Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004, hlm. 52.

³⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Prenada Media Grup, 2005, hlm. 113.

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Data-data yang nantinya akan membantu penulis untuk menjelaskan data primer yang didapat di antaranya :

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari Peraturan Perundang-Undangan, catatan resmi, risalah dalam pembuatan Peraturan-Undangan dan putusan hakim.³⁸ Dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan adalah sebagai berikut:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Dagang
- 3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yang utama adalah buku teks karena buku teks berisi prinsip-prinsip dasar ilmu hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi.³⁹ Dalam penelitian ini bahan hukum sekunder yang digunakan meliputi :

- 1) Buku-buku ilmiah di bidang hukum

³⁸ *Ibid.*, hlm 141.

³⁹ *Ibid.*, hlm.142.

- 2) Makalah-makalah
 - 3) Jurnal ilmiah
 - 4) Artikel ilmiah
- c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan atas bahan hukum primer dan sekunder berupa internet, kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia dan sumber-sumber hukum lainnya yang terkait.

4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Di dalam penelitian ini, metode pengumpulan data yang akan dilakukan yakni dengan menggunakan studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah kegiatan untuk menghimpun informasi yang relevan dengan topik atau masalah yang menjadi obyek penelitian. Informasi tersebut dapat diperoleh dari buku-buku, karya ilmiah, tesis, disertasi, ensiklopedia, internet, dan sumber-sumber lain yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.⁴⁰

5. Analisis Bahan Hukum

⁴⁰Hidayat, "Pengertian Studi Pustaka"<http://www.transiskom.com/2016/03/pengertian-studi-kepustakaan.html>. diakses pada 04 Sep. 2018, pukul 11:01 WIB.

Bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif, yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah diperoleh dan disusun sistematis, kemudian ditarik kesimpulan. Dan kesimpulan yang diambil dengan menggunakan cara berpikir deduktif, yaitu dengan cara berpikir yang mendasar pada hal-hal yang bersifat umum kemudian ditarik kesimpulan secara khusus.⁴¹ Selanjutnya hasil analisis dari sumber-sumber tersebut dapat menjawab permasalahan dalam penulisan penelitian ini.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari metode penelitian tersebut di atas dapat ditarik kesimpulan berupa, teknik penarikan kesimpulan meliputi isi dan struktur hukum positif yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi dan makna aturan hukum yang dijadikan rujukan dalam menyelesaikan permasalahan hukum yang menjadi objek kajian. Kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif yaitu cara berpikir dengan menarik kesimpulan dari fakta yang bersifat umum ke fakta yang bersifat khusus.⁴²

⁴¹Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013, hlm. 19.

⁴²Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung, Penerbit Maju, 2007, hlm.

BUKU:

Abdulkadir Muhammad, 2000 *Hukum Perdata Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cet. 1, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.

-----, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung.

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta

Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Ahmadi Miru, 2008, *Hukum Perikatan*, Rajawali Pers, Jakarta.

-----, 2013, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Agus Yudha Hernoko, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta.

A. Qirom Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta.

Bahder Johan Nasution, 2007, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Penerbit Maju, Bandung.

Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 2013.
E Suherman, 1979, *Masalah Tanggung Jawab Pada Charter Pesawat Udara Dan Beberapa Masalah Lain Dalam Bidang Penerbangan (Kumpulan Karangan)*, Bandung, Cetakan II, Alumni, hlm. 21.

C.S.T. Kansil, 2006, *Modul Hukum Perdata Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Dadang Sukandar, 2011, *Membuat Surat Perjanjian*, Sinar Grafika, Yogyakarta.

Elly Erawati dan Herlian Budiono, 2001, *Penjelasan Hukum tentang Kebatalan Perjanjian*, Alumni, Bandung.

Frans Hendra Winarta, 2012, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*, Sinar Grafika, Jakarta.

Gunawan Widjaja, 2000, *Jaminan Fidusia*, PT. Raja Grafindo, Jakarta.

-----, 2002, *Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Jimmy Joses Sembiring, 2011, *Cara Menyelesaikan Sengketa Di Luar Pengadilan Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, & Arbitrase*, Visimedia, Jakarta.

J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung.
1995, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

-----, 1995, *Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku I*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.

Johanes Ibrahim, 2003, *Pengimpasan Pinjaman (Kompensasi) Dan Asas Kebebasan Bekontrak Dalam Perjanjian Kredit Bank*, CV Utomo, Jakarta.

Khotibul Umam, 2010, *Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT. Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, 2011, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni cetakan ke-3, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman dkk, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Jakarta.

-----, 2013, *Hukum Perjanjian*. Alumni, Bandung.

Masyhur Efendi, 1994, *Dimensi / Dinamika Hak Asasi Manusia Dalam Hukum Nasional Dan Internasional*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Munir Fuady, 2001, *Hukum Kontrak*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

NM. Wahyu Kuncono, 2015, *97 Resiko Transaksi Jual Beli Properti*, Penebar Swadaya Grup, Jakarta.

- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Grup, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya.
- Riduan Syahrani, 2006, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Sinar Grafika, Bandung.
- Ridwan H.R., 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Salim HS, 2003, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan ke-2, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2003, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2003, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim H.S., Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, 2011, *Perancangan Kontrak dan Momerandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Setiono. 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret. Surakarta.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Edisi Revisi*, Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- , 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- , 2011, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* , Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, 2007, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, PT. Arga Printing, Jakarta.
- , 2001, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermedia, Jakarta.
- , 2003, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.

Suharnako, 2004, *Hukum Perjanjian*, Prenada Media, Jakarta.

Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale, Bandung.

PERUNDANG-UNDANGAN:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Dagang.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872.

JURNAL:

Retna Gumanti, 2012, “*Syarat Sahnya Perjanjian*”, Jurnal Pelangi Ilmu, Vol 05 No. 01, 4-6.

INTERNET:

Agus Setiawan, 2016, “*Pengertian Studi Pustaka*”, <http://www.transiskom.com/2016/03/pengertian-studi-kepuustakaan.html>. diakses pada 04 Sep. 2018, pukul 11:01 WIB.

Dhean BJ, Asas-Asas Hukum Perjanjian, <http://www.dheanbj.com/2012/09/asas-asas-hukum-perjanjian.html?m=DheanBJ>, terakhir diakses 22 Januari 2019, 21.12 WIB.

Hidayat, “*Pengertian Studi Pustaka* ”<http://www.transiskom.com/2016/03/pengertian-studi-kepuustakaan.html>.diakses pada 04 Sep. 2018, pukul 11:01 WIB

Ilham MR., “*Pengertian Down Payment Menurut Para Ahli* ” <http://www.google.com/>, di unduh Pada Tanggal 04 Sep. 2018, pukul 09.43 WIB.

Liestiyowati, <http://www.pengertianmenurutparaahli.net/pengertiandown-payment/>, diakses pada tanggal 16 Sep.2018 pukul 23:28 WIB.

Siti Ayu Rosida, <https://sitiayurosida.wordpress.com/2015/06/07/pengertian-dan-contoh-surat-perjanjian/>. diakses pada tanggal 10 Sep. 2018.Pukul 06:17 WIB.

Sudut Hukum,"Sebab dan Akibat Wanprestasi", 2017,<https://www.suduthukum.com/2017/11/sebab-dan-akibat-wanprestasi.html?m=1>, diakses pada tanggal 15 Januari 2019 pukul 13:12 WIB.

Sonny Pungus, S.H., M.Kn., <http://sonny-tobelo.blogspot.com/2010/12/teori-pertanggungjawaban.html>, diakses pada tanggal 17 September 2018, pukul 22:49 WIB.

Wuri D Yuliasri, S.H., <http://pengacarasemarang.blogspot.com/2011/05/permasalahan-uang-muka.html>, diakses pada tanggal 9 Sep. 2018 Pukul 1.43 WIB.