

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i2>

Diterima: 01/12/2022, Diperbaiki: 13/12/2022, Diterbitkan: 18/12/2022

AKIBAT HUKUM PENGEMBALIAN UANG PANJAR DALAM PEMBATALAN SEPIHAK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL-BELI TANAH

Yoga Raypangestu¹, Efrida Ratnawati Gultom²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

Email: yogaray6@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Trisakti, Jakarta, Indonesia

Email: elfrida.r@trisakti.ac.id

Corresponding Author: Yoga Raypangestu

ABSTRACT

This study discusses the consequences of unilaterally canceling the land sale and purchase contract agreement, and returning the down payment. According to the Big Indonesian Dictionary, a down payment is an amount of money paid in advance as a sign of purchase, down payment, or advance. Research the legal consequences if the down payment that has been paid as a token of appreciation to purchase land objects is then canceled unilaterally by the buyer where the seller is often asked for the amount of the down payment to be returned. The authors used the approach used in this study, primarily a normative juridical approach, in which the authors used the Indonesian Civil Code. The process of buying and selling land generally uses a credit system based on a binding agreement. The sale and purchase of land are carried out before the official makes the land deed. The results are used as a means of education, information, as learning materials related to down payment in the binding agreement of the land sale and purchase deed.

Keywords: Downpayment, Sale and Purchase, Land

ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini membahas akibat pembatalan perjanjian kontrak jual beli tanah secara sepihak yaitu mengembalikan uang panjar. Panjar menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu sejumlah uang yang dibayarkan lebih dulu sebagai tanda jadi pembelian, panjar, persekot. Melakukan penelitian mengenai akibat hukum apabila uang panjar yang telah dibayarkan sebagai tanda jadi untuk membeli objek tanah lalu dibatalkan secara sepihak oleh pihak pembeli dimana pihak penjual kerap dimintai sejumlah uang panjar tersebut untuk dikembalikan. Penulis menggunakan metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini terutama adalah pendekatan yuridis normatif dimana penulis menggunakan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berlaku di Indonesia. Proses jual-beli tanah umumnya menggunakan sistem kredit dengan berdasarkan pada sebuah perjanjian pengikatan Jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan

pejabat pembuat akta tanah. Wanprestasi adalah suatu Tindakan yang melawan hukum dimana seseorang yang melakukan perjanjian tidak melaksanakan sama sekali;melaksanakan namun tidak tepat waktu; melaksanakan hanya Sebagian dari prestasi yang diperjanjikannya. Hasil penelitian ini digunakan sebagai sarana edukasi,informasi dan rujukan sebagai bahan pembelajaran yang menyangkut dengan uang panjar dalam perjanjian pengikatan akta jual-beli tanah.

Kata Kunci: Uang Panjar, Jual Beli, Tanah

PENDAHULUAN

Kegiatan ekonomi sejatinya tidak dapat dipisahkan dengan kehidupan bermasyarakat. seiring dengan semakin berkembangnya hubungan ekonomi, manusia saling mengaitkan diri untuk melakukan transaksi ekonomi. Adanya keterbatasan antar manusia itu sendiri mendorong manusia untuk melakukan transaksi jual beli. Dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, di antaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian. Ada beberapa pihak yang saling berhubungan, satu sama lain, saling mengikatkan diri ke dalam perjanjian. Terdapat kondisi dalam interaksi sosial dan komersial, yang menyangkut benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan beserta turunannya. Untuk memenuhi kebutuhan individu yang sekarang ini semakin beragam, individu tersebut saling mengaitkan dirinya untuk terikat dalam sebuah perikatan perjanjian jual beli. Tidak jarang juga ditemukan bahwa seseorang untuk memenuhi kebutuhan dirinya yang sedemikian banyak melakukan transaksi jual beli secara kredit yang menjadi opsi untuk memperingan pembayaran. Biasanya seseorang melakukan kredit untuk pembelian yang nominalnya cukup besar.

Hukum yang menjadi kaidah dalam kehidupan bermasyarakat pun mengatur tentang proses jual-beli secara kredit ini. Biasanya para pihak yang saling mengikatkan diri dalam proses jual beli kredit ini akan membuat suatu perjanjian kontrak. Kontrak dalam pengertian yang luas adalah kesepakatan yang mendefinisikan hubungan antara 2 (dua) pihak atau lebih. Dalam hal kontrak bisnis dalam pengertiannya yang paling sederhana adalah kesepakatan yang dibuat oleh 2 (dua) pihak atau lebih untuk melakukan transaksi bisnisTri Mulyani, “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Dikaitkan Dengan Batalnya Suatu Perjanjian Disebabkan Oleh Wanprestasi,” Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara 6, no. 1 (2016): 9..

Kedadaan masyarakat Indonesia sekarang ini masih menganggap bahwa bisnis property merupakan salah satu bisnis yang menjanjikan, karena harga jual tanah yang kian tahunnya semakin bertambah mahal. Hal ini diakibatkan oleh pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin padat sehingga masyarakat membutuhkan hunian yang layak. Hal ini membuat angka penjualan tanah yang seiring bertambah tahun semakin menggeliat. Dengan melonjaknya harga tanah ini, pembeli dan penjual membuat kontrak perjanjian jual beli untuk membayarkan tanah tersebut secara kredit. Biasanya perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli). Kegiatan perjanjian jual beli merupakan bagian dari hukum perdata dan merupakan peristiwa hukum serta sahnya dimata hukum dan mengikat kedua belah pihak atau lebih yang pada awalnya terdapat kesepakatan antara para pihak yang bersangkutanFelly Yanti Sheilli Lumempouw, “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap

Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata,” *Lex Crimen* VI, no. 4 (2017).. Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan yang di lakukannya merupakan tindakan hukum yakni tindakan yang dilakukan guna memperoleh sesuatu akibat yang dikehendaki hukum. Lebih jelas lagi bahwa akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum Fajaruddin, “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf,” *De Lega Lata* 2, no. 2 (July 2017).. Dalam perjanjian bisnis, termasuk perjanjian jual beli khususnya perjanjian jual beli secara cicilan, selalu mencantumkan syarat batal. Syarat batal tersebut dimaksudkan apabila salah satu pihak wanprestasi, maka pihak lainnya dapat mengakhiri perjanjian dengan sendirinya. Sementara itu ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdato menyatakan bahwa untuk mengakhiri suatu perjanjian harus dimintakan persetujuan hakim melalui pengadilan. Namun didalam praktik, banyak ditemui kasus dimana para pihak yang melakukan kontrak perjanjian jual beli dibatalkan secara pihak oleh pembeli dan tidak jarang meminta uang panjar yang telah dibayarkan kepada penjual untuk dikembalikan. Maka berdasarkan permasalahan tersebut penulis mengkaji untuk penelitian dengan judul “Akibat Hukum dari Pengembalian Uang Panjar Dalam Perjanjian Kontrak Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Secara Sepihak”.

METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini tadalah pendekatan yuridis normatif. Yuridis normatif, adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang mempola. Pendekatan secara yuridis dalam penelitian ini, adalah pendekatan dari segi peraturan perundang-undangan dan norma-norma hukum sesuai dengan permasalahan yang ada, Pendekatan yuridis normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal-hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum yang berkaitan. Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan hukum utama dengan cara menelaah teori- teori, konsep-konsep, asas-asas hukum serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan naskah ini. Pendekatan ini dikenal pula dengan pendekatan kepustakaan, yakni dengan mempelajari buku-buku, peraturan perundang- undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan penulisan penelitian ini Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum* (Jakarta: UI Press, 1981).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Peraturan Tentang Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual-beli Tanah yang Sudah Diberikan Uang Panjar.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pihak dalam jual beli sekurang-kurangnya harus ada dua orang, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak penjual dan yang lain menjadi pihak pembeli. Penjual dan pembeli itulah yang menjadi subjek jual beli. Pembeli mempunyai hak atas prestasi dan penjual wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap pembeli. R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan (Bandung: Bina Cipta, 1987).. Jual beli ini merupakan salah satu akad dalam berbisnis dimana kedua belah pihak yang bertransaksi untuk saling menguntungkan, dimana salah satu pihak yang membutuhkan untuk membeli komoditas barang atau jasa dan salah satu pihak mendapatkan keuntungan yang diterima. R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. R. Subekti, "Aneka Perjanjian" (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995).. Sedangkan menurut Pasal 1457 KUHPerdara, pengertian jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dari penjelasan di atas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat antara pihak penjual dan pihak pembeli dengan mana pihak penjual menyerahkan obyek barang sedangkan pihak pembeli membayar harga dari obyek barang yang ditentukan.

Pembayaran atau angsuran pertama dapat dianggap sebagai down payment atau uang muka. Jual beli angsuran adalah perjanjian jual beli dengan mana pembayaran atau pelunasan harga dilakukan secara bertahap atau mencicil atau mengangsur dan pembayaran atau angsuran pertama dianggap sebagai DP atau uang muka dan seketika, hak milik atas barang yang dijual telah berpindah kepada pembeli hanya saja pelunasannya dilakukan secara mencicil atau mengangsur. Hulman Panjaitan, "Down Payment (DP) Nol Rupiah Dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif Di Indonesia," To-ra 4, no. 1 (April 2018)..

Dalam proses jual beli ini banyak ditemui jika nominal dari barang tersebut sangat besar dan benda yang tidak bergerak seperti pembelian rumah, tanah, mobil atau properti lain, tidak jarang menggunakan metode kredit maupun dengan metode cicilan. Dimana penjual dan pembeli saling mengikatkan diri dalam perjanjian jual beli dengan akad-akad perjanjian tertentu baik disaksikan oleh notaris ataupun hanya dengan saksi-saksi bawah tangan. Dalam perjanjian jual beli tanah selalu diawali dengan pembayaran uang panjar atau uang muka, menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia panjar adalah panjar sama artinya dengan uang muka; persekot; cengkeram. Sehingga panjar, DP atau uang muka dapat dikatakan sama. Proses perjanjian jual beli ini dibuat pada saat para pihak sudah sepakat mengenai harga atas suatu barang tersebut.

Proses Jual beli ini diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tercantum dalam pasal; Pasal 1457 “*Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.*”; Pasal 1458 “*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.*”.

Dalam pasal 1468 KUHPerdata setiap perjanjian jual beli yang telah ditandatangani dengan kesepakatan antara para pihak, disebutkan bahwa proses jual beli itu telah terjadi yang dimana selanjutnya, akan diatur dalam klausa perjanjian itu sendiri, dimana kedua belah pihak telah sepakat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan pendirian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli tanah melupakan suatu perbuatan hukum untuk berproses melakukan pemindah tangan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah disebut dengan Akta Jual Beli yang setelah itu digunakan sebagai syarat pendaftaran ke kantor wilayah setempat.

Dalam praktik, sering ditemui bahwa para pihak tidak menepati isi perjanjian itu sendiri. Pembeli tanah tersebut tidak menepati sesuai tanggal pelunasan dalam perjanjian itu sendiri, maka berdasarkan Pasal 1464 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “*Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.*” Berdasar pasal tersebut penjual tanah berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar tersebut.

Perlindungan hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang batal.

Perjanjian jual beli berlandaskan pada klausa yang tertuang dan disepakati oleh kedua belah pihak yang saling mengikatkan dirinya yang nantinya klausa tersebut menjadi dasar hukum para pihak dalam menjalankan prestasinya. Dalam pasal 14233 KUH Perdata menyatakan bahwa Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang. hal ini memiliki makna bahwa semua setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak menjadi suatu landasan dalam menjalankan cita-cita yang disepakati Bersama atau dengan kata lain menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan prestasi yang tertuang. sementara itu dalam rumusan lengkap Pasal 1234 menentukan: “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”. Aturan tersebut dimaknai sebagai sumber perikatan dan korelasinya dengan penjelasan perikatan di atas, selain undang-undang, juga persetujuan perjanjian sebagai suatu fakta mengakibatkan lahirnya perikatan sebagai suatu hubungan, hubungan hukum ini selanjutnya merupakan fakta hukum yang menimbulkan akibat hukum, yakni perikatanAsep Rozali, “Transformasi Akad Perbankan

Syariah Dalam Pembentukan Hukum Perikatan Nasional,” *Wawasan Yuridika* 4, no. 1 (March 2020): 33..

Berdasarkan pendapat R. Subekti, pengikatan perjanjian jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan ada *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik nama, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroyaR. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Bandung: Bina Cipta, 1987).. Jual beli tanah termasuk kedalam perjanjian, dimana sesuai dalam pasal 1338 Kitab Undang-undang Perdata disebutkan bahwa perjanjian tidak dapat ditarik atau dibatalkan tanpa adanya kesepakatan para pihak yang saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian jual beli tanah. Sebuah perjanjian pada umumnya berisi mengenai informasi surat lengkap; harga, uang muka dan cara pembayaran; jaminan dan saksi; penyerahan tanah; status kepemilikan; proses perubahan atau pembaliknamaan kepemilikan; pajak, iuran, dan pungutan; masa berlaku perjanjian; penyelesaian perselisihan; hal-hal lain yang telah disepakati bersamaSocha Tcefortin Indera Sakti, “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan,” *Privat Law VIII*, no. 1 (June 2020)..

Hubungan antara seseorang dengan orang lain menimbulkan hubungan hukum,dimanapun itu seperti dalam perjanjian pengikatan jual beli ini. Perjanjian tersebut dapat berupa seperti perjanjian lisan, perjanjian di bawah tangan ataupun akta notaris sehingga dapat dijadikan bukti yang otentik bila terjadi masalah. Walaupun ada dikenal asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukanErlina, “Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah,” *El-Iqtishady* 01, no. 01 (June 2019)..

Perjanjian Kontrak jual beli itu sendiri dapat dilindungi oleh hukum jika unsur syarat sah perjanjian itu sendiri terpenuhi, dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebutkan: kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; kecakapan untuk membuat suatu perikatan; suatu pokok persoalan tertentu; dan suatu sebab/ klausa yang halal. Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif karena menyangkut pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat merupakan syarat objektif karena menyangkut objek dari perjanjian. Jika syarat subjektif (syarat sah perjanjian poin pertama dan kedua) tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan. Namun, apabila syarat objektif (syarat sah perjanjian poin ketiga dan keempat) yang tidak terpenuhi, perjanjian yang dibuat dikatakan batal demi hukum atau berarti perjanjian dianggap tidak pernah terjadiNiru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (December 28, 2018): 107–120..

Perjanjian pengikatan jual-beli (PPJB) atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mendahului proses peralihan hak milik atas tanah. PPJB merupakan perjanjian yang dilakukan oleh penjual dan pembeli sebelum pelaksanaan jual beli, hal ini dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. Dalam hal PPJB tanah, permasalahan yang mungkin akan muncul akibat belum terpenuhinya unsur-unsur jual beli yaitu sertifikat tanah

yang belum jadi karena sedang dalam proses, atau belum terjadi pelunasan pembayaran terhadap tanah tersebut, atau belum melakukan pembayaran atas pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli tanah tersebut Ni Luh Yunik Sri Antari, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah,” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (Oktober 2018).. Jika sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pemecahan, maka perubahan nama juga belum dapat dilaksanakan karena dalam Perjanjian pengikatan Jual beli tanah tentu dicantumkan klausa hak dan kewajiban yang menjadi syarat para pihak untuk segera memenuhi isi perjanjian tersebut. Selama persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ni Made Utami Jayanti, I. Nyoman Darmadha, and A. A. Sri Indrawati, “Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh PT. Srikandi,” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017), accessed October 16, 2022, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19111>. Untuk pemindah tanganan sertifikat serta balik nama dalam jual beli tanah dan bangunan memerlukan akta otentik, di mana akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Dalam proses jual beli tanah dan bangunan, akta tersebut dibuat oleh notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dwi Aprilia Arum Damayanti, Josina Emelie Londa, and Alsam Polontalo, “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT),” *Lex Privatum VIII*, no. 2 (n.d.): April-Juni 2020..

Dalam sebuah peristiwa hukum yang didalamnya termasuk peristiwa jual beli tidak lepas dari timbulnya pelanggaran yang ditimbulkan oleh salah satu atau kedua belah pihak. Salah satu bentuk pelanggaran tersebut adalah perbuatan melawan hukum. Akibat dari adanya perbuatan melawan hukum yaitu timbulnya kerugian bagi pihak yang dirugikan. Kerugian itu harus diganti oleh pihak-pihak yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Bentuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dikenal oleh hukum ada 3 yaitu, ganti rugi nominal, ganti rugi kompensasi, dan ganti rugi penghukuman Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, IV. (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013)..

Hal tertentu yang harus tercantumkan dalam perjanjian pengikatan jual beli, yaitu mengenai pokok perjanjian, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan force majeure Yunanto Arina Ratna Paramita*, “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang),” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (July 1, 2016): 1–12.. Perjanjian pengikatan jual beli tanah itu sendiri harus selalu dicantumkan kapan pembayaran akan dilunasi, hal ini guna melindungi para pihak agar perjanjian tersebut menjadi jelas secara hukum. Namun hal ini tidak memungkiri adanya pihak yang di indikasikan melakukan wanprestasi.

Wanprestasi merupakan suatu prestasi yang buruk, yaitu para pihak tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi perjanjian. Wanprestasi dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Wanprestasi seorang debitur yang lalai terhadap janjinya dapat berupa: Tidak melaksanakan apa yang disanggupi akan dilakukannya; Melaksanakan apa yang dijanjikan, tetapi tidak sesuai dengan janjinya; Melaksanakan apa yang dijanjikannya tapi terlambat;

Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Pihak yang merasa dirugikan akibat adanya wanprestasi bisa menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian atau meminta ganti kerugian pada pihak yang melakukan wanprestasi Ni Made Liana Dewi, "Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan," *Kerta Dyatmika* 16, no. 1 (February 27, 2019), accessed November 17, 2022, <http://ejournal.undwi.ac.id/index.php/kertadyatmika/article/view/906>. Ganti kerugiannya bisa meliputi biaya yang nyata-nyata telah dikeluarkan, kerugian yang timbul sebagai akibat adanya wanprestasi tersebut, serta bunga. Kelalaian atau kealpaan dari salah satu pihak, tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara para pihak. Jenis wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah umumnya pembeli gagal dalam melakukan pembayaran pelunasan jual beli hak atas tanah. Pada saat membuat suatu perjanjian dipergunakan segenap kemampuan yang ada dan didasarkan pada itikad baik dan jujur untuk mengantisipasi setiap kemungkinan buruk yang akan terjadi pada saat pelaksanaan suatu prestasi, dengan harapan penuh kepercayaan setiap hal yang diperjanjikan dapat terlaksana dengan baik. Dermina Dalimunthe, "Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW)," *Jurnal Al-Maqasid* 3, no. 1 (June 2017), accessed October 16, 2022, <http://194.31.53.129/index.php/almaqasid/article/view/1444/1177>. Wanprestasi memberikan akibat hukum terhadap pihak yang melakukannya dan membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut. Komang Edy Dharma Saputra, "Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Sebagai Akibat Wanprestasi," *Raad Kertha* 01, no. 02 (Agustus 2018). Wanprestasi sangat berkaitan erat dengan somasi, somasi sendiri yaitu peringatan atas suatu peristiwa hukum tertentu.

Apabila pembeli tanah tersebut tidak menjalankan prestasinya maka sesuai kausa dalam perjanjian jual beli, penjual dapat melayangkan surat somasi sebanyak tiga kali, Apabila somasi itu diindahkannya, maka Penjual berhak membawa persoalan itu kedalam pengadilan. Dhira Utari Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Privatum* VIII, no. 1 (March 2020).. untuk selanjutnya pengadilan yang dapat mengadili dan hakim yang menentukan peristiwa tersebut layak disebut sebagai wanprestasi atau tidak. Terdapat upaya lain dalam proses prosedur pembatalan perjanjian tersebut. Pertama adalah dengan membuat suatu kesepakatan pembatalan sendiri dalam bentuk akta yang dilakukan oleh pejabat pembuat akta tanah. Jika pembatalan terjadi sebelum dilakukannya pendaftaran di Kantor Pertanahan, maka pembatalan tersebut bisa dilakukan dengan menggunakan akta Notaris. Selain itu dapat pula dilakukan melalui penetapan pengadilan pembatalan perjanjian yang tidak sah hanya dapat dilakukan oleh hakim atau instansi yang lebih tinggi atau lembaga yang berkompoten. Artinya tidak dimungkinkan sebuah perjanjian batal dengan sendiri tanpa adanya pernyataan batal dengan akibatnya. atau batal dengan sendirinya dimana akibat hukum adanya pembatalan perjanjian tersebut maka isi dari perjanjian itu dengan sendirinya juga batal demi hukum bahkan dianggap bahwa perjanjian tersebut tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.

KESIMPULAN

Berdasarkan Pasal 1464 Kitab Undang-undang Hukum Perdata “Jika pembelian dilakukan dengan memberi uang panjar, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.” Berdasar pasal tersebut penjual tanah berhak untuk tidak mengembalikan uang panjar tersebut.

Pada saat membuat suatu perjanjian dipergunakan segenap kemampuan yang ada dan didasarkan pada itikad baik dan jujur untuk mengantisipasi setiap kemungkinan buruk yang akan terjadi pada saat pelaksanaan suatu prestasi, dengan harapan penuh kepercayaan setiap hal yang diperjanjikan dapat terlaksana dengan baik. Wanprestasi sangat berkaitan erat dengan somasi, somasi sendiri yaitu peringatan atas suatu peristiwa hukum tertentu. Apabila pembeli tanah tersebut tidak menjalankan prestasinya maka sesuai kausa dalam perjanjian jual beli, penjual dapat melayangkan surat somasi sebanyak tiga kali, untuk selanjutnya pengadilan dapat mengadili dan hakim yang menentukan peristiwa tersebut layak disebut sebagai wanprestasi atau tidak.

DAFTAR PUSTAKA

- Antari, Ni Luh Yunik Sri. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.” *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (Oktober 2018).
- Arina Ratna Paramita*, Yunanto. “Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan (Studi Penelitian Pada Pengembang Kota Semarang).” *Diponegoro Law Journal* 5, no. 3 (July 1, 2016): 1–12.
- Dalimunthe, Dermina. “Akibat Hukum Wanprestasi Dalam Perspektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW).” *Jurnal Al-Maqasid* 3, no. 1 (June 2017). Accessed October 16, 2022. <http://194.31.53.129/index.php/almaqasid/article/view/1444/1177>.
- Damayanti, Dwi Aprilia Arum, Josina Emelie Londa, and Alsam Polontalo. “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT).” *Lex Privatum* VIII, no. 2 (n.d.): April-Juni 2020.
- Erlina. “Analisis Yuridis Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah.” *El-Iqtishady* 01, no. 01 (June 2019).
- Fajaruddin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf.” *De Lega Lata* 2, no. 2 (July 2017).
- Jayanti, Ni Made Utami, I. Nyoman Darmadha, and A. A. Sri Indrawati. “Batalnya Pengikatan Perjanjian Jual Beli Tanah Dan Bangunan Karena Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh PT. Srikandi.” *Kertha Semaya : Journal Ilmu Hukum* 5, no. 1 (2017). Accessed October 16, 2022. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/19111>.
- Lumempouw, Felly Yanti Sheilli. “Kedudukan Hukum Pihak Pembeli Terhadap Pihak Penjual Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Lex Crimen* VI, no. 4 (2017).

- Mulyani, Tri. “Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Jual Beli Dikaitkan Dengan Batalnya Suatu Perjanjian Disebabkan Oleh Wanprestasi.” *Jurnal Hukum Media Justitia Nusantara* 6, no. 1 (2016): 9.
- Ni Made Liana Dewi. “Perlindungan Hukum Bagi Penyewa Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Lahan Akibat Adanya Wanprestasi Yang Dilakukan Oleh Pemilik Lahan.” *Kerta Dyatmika* 16, no. 1 (February 27, 2019). Accessed November 17, 2022. <http://ejournal.undwi.ac.id/index.php/kertadyatmika/article/view/906>.
- Panjaitan, Hulman. “Down Payment (DP) Nol Rupiah Dalam Kepemilikan Rumah Menurut Hukum Positif Di Indonesia.” *To-ra* 4, no. 1 (April 2018).
- Rozali, Asep. “Transformasi Akad Perbankan Syariah Dalam Pembentukan Hukum Perikatan Nasional.” *Wawasan Yuridika* 4, no. 1 (March 2020): 33.
- Sakti, Socha Tcefortin Indera. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan.” *Privat Law VIII*, no. 1 (June 2020).
- Saputra, Komang Edy Dharma. “Pembatalan Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Sebagai Akibat Wanprestasi.” *Raad Kertha* 01, no. 02 (Agustus 2018).
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Sinaga, Niru Anita. “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian.” *Binamulia Hukum* 7, no. 2 (December 28, 2018): 107–120.
- Umar, Dhira Utari. “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata.” *Lex Privatum VIII*, no. 1 (March 2020).
- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum*. IV. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1981.
- Subekti, R. “Aneka Perjanjian.” Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- . *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.