

DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>

Diterima: 16/05/2023, Diperbaiki: 06/06/2023, Diterbitkan: 07/06/2023

TINJAUAN YURIDIS STATUS *DOWN PAYMENT* (UANG MUKA) DALAM JUAL BELI TANAH DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Dandi Dwi Andika¹, Elis Herlina²

¹ Fakultas Hukum, Universitas Islam Nusantara, Indonesia

E-mail: dandidwiandika70@gmail.com

² Fakultas Hukum, Universitas Islam Nusantara, Indonesia

E-mail: elisherlina1504@gmail.com

Corresponding Author: Dandi Dwi Andika

ABSTRACT

In practice, land purchase agreements are sometimes faced with default problems from both the buyer and the seller. The purpose of this study is to find out and examine the down payment status due to the cancellation of land sale and purchase transactions related to Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and to find out alternative dispute resolutions that can be taken. This study applies normative juridical research methods and is carried out descriptively. From the results of the study, the status of down payments in buying and selling land is associated with Law no. 8 of 1999, namely that one party cannot cancel a purchase because there is already a down payment. However, in some agreements it is possible to agree on the return of the down payment. If the cancellation is due to the seller's default, he is obliged to return the down payment, but if the buyer defaults, then the seller is not obliged to return the down payment. Dispute resolution can be carried out with the family. If it doesn't work, then you can take the non-litigation route. To minimize this incident, the buyer should be more careful when carrying out the sale and purchase of land and need to make a binding sale and purchase deed in front of a notary as a witness as well as perfect and valid evidence.

Keywords: *Down payment status, Sale and Purchase of Land, Law No. 8 of 1999.*

ABSTRAK

Pada praktik perjanjian jual beli tanah terkadang dihadapkan dengan masalah wanprestasi baik dari pihak pembeli ataupun penjual. Tujuan penelitian ini yakni guna mengetahui dan mengkaji status *down payment* akibat pembatalan transaksi jual beli tanah berkaitan dengan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen serta mengetahui *alternative* penyelesaian sengketa yang bisa ditempuh. Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif dan dilakukan secara deskriptif. Dari hasil penelitian, status uang muka dalam jual beli tanah dikaitkan dengan UU No. 8 Tahun 1999 yaitu salah satu pihak tidak bisa melakukan pembatalan terhadap pembelian karena sudah ada pembayaran *down payment*. Namun, pada beberapa perjanjian bisa

dilakukan persetujuan pengembalian uang muka. Jika pembatalan disebabkan penjual wanprestasi maka dia wajib untuk mengembalikan uang muka, namun jika pembeli wanprestasi, maka penjual tidak wajib melakukan pengembalian uang muka. Penyelesaian sengketa bisa dilaksanakan dengan kekeluargaan. Jika belum berhasil, maka bisa menempuh jalur non litigasi. Untuk meminimalisir kejadian tersebut, pihak pembeli sebaiknya lebih teliti ketika melaksanakan jual beli tanah serta perlu membuat akta pengikatan jual beli di depan notaris selaku saksi serta alat bukti yang sempurna dan valid.

Kata Kunci: Status uang muka, Jual Beli Tanah, Undang-Undang No.8 Tahun 1999

PENDAHULUAN

Dapat diketahui bahwasanya manusia ialah makhluk sosial yang tak akan dapat terhindar dari kehidupan kemasyarakatan, untuk dapat penuhi kebutuhan hidup, manusia selalu terhubung satu sama lain. Terkait menjalankan kehidupan manusia pastinya akan ada beragam kebutuhan serta keinginan agar dapat mencapai sebuah titik yakni kesejahteraan. Dikutip dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, kebutuhan memiliki makna yakni segala hal yang perlu (RI, 2022). Sehingga, kebutuhan manusia bisa disimpulkan sebagai segala hal yang diperlukan oleh setiap individu, ataupun keinginan manusia yang ada keharusan untuk dipenuhi, agar bisa menggapai kepuasan spiritual dan material supaya bisa bertahan hidup. Kebutuhan tersebut bisa berupa barang ataupun jasa.

Salah satu kebutuhan manusia dalam menjalankan hidupnya adalah tanah dimana tanah dapat digunakan untuk membangun tempat tinggal, tempat usaha dan kegiatan bermanfaat lainnya. Hubungan antara manusia dan tanah sangatlah erat, yakni fakta bahwa tanah menjadi tempat manusia guna melaksanakan segala proses hidupnya. Tanah sudah menjadi pemegang peran penting terkait kehidupan dan penghidupan bangsa, hingga pendukung sebuah Negara, terkhusus negara yang didominasi agraris. Indonesia yakni sebagai negara dengan rakyatnya memiliki hasrat melakukan demokrasi dengan berlandaskan pada keadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya dengan tujuan akhirnya adalah kemakmuran rakyat (Sutedi, 2018).

Didalam pedoman KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) tanah bisa dipahami sebagai: Permukaan bumi ataupun lapisan bumi yang paling atas, ataupun keadaan bumi pada sebuah tempat, ataupun permukaan bumi yang ditandai dengan batasan. material dari bumi (pasir, batu cadas, dll).

Sedangkan UU Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 mendefinisikan bahwa tanah ialah permukaan bumi terluar yang kewenangan penggunaannya terdiri tubuh bumi, air dan ruang yang terdapat di atasnya. Budi Harsono membatasi terkait pengertian tanah berdasar pada yang tertera pada pasal tersebut, bahwasanya didalam hukum tanah, dimana kata tanah dipergunakan terkait hal yuridis sebagai sebuah defenisi yang sudah diberikan batas resmi oleh UUPA seperti yang tertera pada pasal 4 bahwasanya hak menguasai oleh negara ditetapkan melalui jenis-jenis hak terhadap permukaan bumi yang dikenali sebagai tanah (Harsono, 1999).

Dalam konteks kehidupan manusia, tanah memiliki peran penting sebagai sumber daya alam yang memberikan tempat untuk membangun tempat tinggal, tempat usaha, dan kegiatan lainnya. Kebutuhan akan tanah tidak hanya terbatas pada individu, tetapi juga berkaitan dengan

kehidupan masyarakat dan negara secara keseluruhan. Tanah menjadi landasan bagi keberlangsungan ekonomi, pertanian, industri, dan infrastruktur suatu negara. Di Indonesia, tanah memiliki peran strategis dalam pembangunan dan kemakmuran rakyat. Prinsip demokrasi berdasarkan keadilan sosial menjadi pijakan dalam pemanfaatan tanah secara adil dan merata untuk kepentingan masyarakat. Pemerintah Indonesia memiliki tanggung jawab untuk mengatur dan mengelola tanah sesuai dengan peraturan yang telah ditetapkan, seperti UU Pokok Agraria (UUPA). Dalam konteks keuangan global, tanah juga menjadi faktor penting dalam investasi dan perdagangan internasional. Perjanjian-perjanjian internasional, seperti perjanjian perdagangan bebas, kerja sama investasi, dan perjanjian bilateral, seringkali mencakup aspek kepemilikan dan penggunaan tanah. Perjanjian semacam itu dapat mempengaruhi hak dan kepentingan masyarakat lokal, lingkungan, serta stabilitas ekonomi suatu negara.

Dalam memperoleh hak atas tanah ada tahapan yang harus dijalankan salah satunya yakni jual beli, menurut Hukum Perdata Jual Beli ialah sebuah jenis perjanjian yang tertera didalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Terkait jual beli tanah dari isi Pasal 1457 yakni bahwasanya jual beli ialah sebuah kegiatan yang berupa persetujuan, yakni pihak yang satu mengikat dirinya guna dapat serahkan sebuah kebendaan sementara pihak lainnya menyerahkan pembayaran harga sesuai yang sudah diperjanjikan.

Berdasar pada KUHPerdata pasal 1457, Jual beli yang tertera pada Hukum Perdata hanyalah memiliki sifat obligatoir, maknanya bahwasanya perjanjian jual beli baru memposisikan hak dan kewajiban saling bertimbang balik antar 2 pihak, atau bisa disebut bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata belum terkait hak milik sementara hak milik baru akan dipindah setelah dilaksanakan penyerahan atau *levering* (Soimin, 2004).

Hukum perjanjian dalam transaksi jual beli tanah merupakan aspek yang sangat penting dalam sistem hukum terkait pengaturan hubungan antar pihak yang ikut serta didalam kesepakatan tersebut. Masalah yang acap kali terjadi dalam transaksi jual beli tanah adalah wanprestasi, yaitu ketidakmampuan salah satu pihak terkait pemenuhan kewajiban yang telah disepakati pada sebuah perjanjian.

Namun terkait jual beli tanah budaya yang melekat di masyarakat sering dilakukan pembayaran secara bertahap dengan pembayaran pertama adalah *down payment* (uang muka) yang menandakan suatu pengikatan terhadap jual beli tersebut sampai dengan proses selesai. *Down payment* ataupun uang muka merujuk pada sejumlah uang yang dibayarkan oleh pembeli pada penjual sebagai bagian dari total pembayaran yang harus dilakukan untuk membeli suatu barang atau layanan. Uang muka ini merupakan pembayaran awal yang dibayarkan sebagai tanda keseriusan pembeli dalam melakukan transaksi. Makna dari *down payment* ialah berikut ini: 1) Tanda Keseriusan: Pembayaran uang muka menunjukkan komitmen pembeli untuk melanjutkan transaksi dan membeli barang atau layanan tersebut. Hal ini memberikan keyakinan kepada penjual bahwa pembeli serius dan tidak akan mundur dari transaksi dengan seenaknya. 2) Mengamankan barang atau layanan: Dalam beberapa kasus, pembayaran uang muka dapat digunakan untuk mengamankan barang atau layanan yang akan dibeli. Dengan membayar sejumlah uang di awal, pembeli dapat memastikan bahwa barang atau layanan tersebut tidak

akan dijual kepada pihak lain selama proses transaksi berlangsung. 3) Mengurangi risiko Penjual: Uang muka juga dapat membantu mengurangi risiko penjual. Jika pembeli mengingkari perjanjian atau membatalkan pembelian setelah memberikan uang muka, penjual dapat mempertimbangkan untuk mempertahankan uang muka tersebut sebagai kompensasi atas kerugian atau biaya yang telah terjadi.

Dalam praktiknya perjanjian jual beli terkadang dihadapkan dengan berbagai masalah, diantaranya ialah wanprestasi baik dari pihak pembeli ataupun penjual dimana para pihak dalam keadaan lalai maupun sengaja tidak memenuhi prestasinya, sehingga menyebabkan berakhirnya perjanjian jual beli tersebut.

Lantas bagaimana dengan *down payment* yang telah dibayarkan kerap kali menjadi perdebatan dan permasalahan diantara para pihak, tentu perlu ditinjau bagaimana hukum positif di Indonesia mengaturnya agar tidak mencederai hak yang dipunyai pihak yang terlibat pada perjanjian. Salah satu aturan yang melindungi hak para pihak adalah UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Dari uraian sebelumnya, maka permasalahan pada penelitian ini yakni: 1) Bagaimana status *down payment* akibat pembatalan transaksi jual beli tanah dikaitkan dengan UU Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen? 2) Bagaimana alternatif penyelesaian sengketa yang bisa ditempuh berkaitan dengan *down payment* (uang muka) dalam jual beli tanah ? Tujuan penelitian ini yakni pertama mengetahui dan mengkaji status *down payment* akibat pembatalan transaksi jual beli tanah dikaitkan dengan UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Kedua, mengetahui alternative penyelesaian sengketa yang bisa ditempuh berkaitan dengan *down payment* (uang muka) dalam jual beli tanah.

METODE PENELITIAN

Pada penelitian ini ialah menerapkan jenis penelitian ini yakni penelitian yang deskriptif analitis, yaitu guna mendeskripsikan, menemukan fakta-fakta hukum dengan menyeluruh, dan mengkaji dengan terstruktur pengaturan nasional dan kebijakan lembaga terhadap suatu peristiwa hukum pada masyarakat.

Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif yakni sebuah metode kualitatif yang terkhusus pada penelitian hukum kepustakaan. Penelitian ini dilaksanakan secara deskriptif yang mendeskripsikan gejala pada masyarakat menerapkan pendekatan kualitatif. Yakni dapat didefinisikan sebagai penelitian dengan tujuan guna menemukan penjelasan akan sebuah fenomena yang menyimpang dari kerangka teori, gagasan, ahli, serta pemahaman peneliti tentang permasalahan berdasarkan pengalamannya.

Dalam penelitian yuridis normatif, dipergunakan metode pengumpulan data yang yakni melalui studi perpustakaan atau melalui pelaksanaan penelitian terhadap bahan pustaka. Selain itu juga dilaksanakan dengan studi dokumen terhadap berbagai literatur terkait penelitian ini.

Sumber Bahan Hukum dalam penelitian yuridis normatif tentulah sumber hukum yang dipergunakan ialah data sekunder, yang terdiri atas bahan hukum primer hingga pada bahan hukum tersier.

Dalam penelitian ini peneliti mempergunakan metode analisis kualitatif, dengan demikian pengolahan data yang dilasanakan melalui pensistematisasi bahan-bahan hukum tertulis sebab bahan hukum yang didapatkan tersebut dalam format kalimat bukanlah hitungan matematika.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Status down payment akibat pembatalan transaksi jual beli tanah dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Hukum perjanjian bisa dipahami sebagai bagian (sub sistem) daripada hukum privat. Konsep hukum perjanjian merupakan ada pada konsep hukum perdata, karena hukum perjanjian ialah sub sistem hukum perdata. Hukum ini bersifat turunan dari hukum perikatan, walau terkadang, dimana kajian tersebut dipisahkan diantara perikatan dan perjanjian, namun pada prinsipnya diantara hukum perjanjian ataupun hukum perikatan ialah sama. Di tingkat teoritis bisa disebut bahwasanya hukum perikatan ada dalam tataran teoritis yang bisa diketahui sebagai teori kesepakatan, namun pada tataran normatif tertera pada KUHPperdata. Pada KUHPperdata pengaturan terkait hukum perjanjian bisa dilihat pada Buku III KUHPperdata yang dengan khusus diatur dimulai dari Pasal 1313 KUHPperdata hingga Pasal 1351 KUHPperdata yang bertajuk “Perikatan yang Dilahirkan Dari Kontrak Atau Persetujuan”.

Menurut Prodjodikoro, Perjanjian didefinisikan sebagai sebuah penghubung hukum terkait harta benda antar 2 pihak dimana suatu pihak membuat janji atau anggapan berjanji melaksanakan suatu hak ataupun guna tidak melaksanakan suatu hal, untuk pihak lainnya memiliki hak menuntut pelaksanaan janji itu (Prodjodikoro, 1993). Menurut Harahap menyatakan bahwasanya perjanjian merupakan sebuah perhubungan hukum kekayaan ataupun harta benda antar 2 orang ataupun lebih yang memberi kekuatan hak pada 1 pihak untuk mendapatkan prestasi serta mengharuskan pihak lain guna melaksanakan prestasi (Harahap, 1986). Hukum perjanjian diatur pada buku III Burgerlijk Wetboek (kemudian disebut BW). Buku I berisikan Hukum Perorangan atau Personenrecht, Buku II berisikan ketentuan Hukum Kebendaan ataupun Zakenrecht, Buku III berisikan Hukum Perikatan atau Verbintenissenrecht, untuk Buku IV sub sistem Pembuktian dan kadaluarsa yang disebut juga dengan Bewijs en Verjaring.

Berdasar pada ketentuan yang tertera dalam Pasal 131 Indische Staatsregeling (I.S.), penduduk Indonesia terbagi atas 3 golongan yakni :Golongan Eropa, Timur Asing serta golongan Bumiputera.

Berdasarkan tujuan dibuatnya BW ialah menjadi Hukum dan Undang-undang dengan tujuan untuk menjaga pemenuhan kepentingan pihak kolonial dan orang Eropa yang berada di Indonesia.

Buku III BW yakni dengan tajuk “Van Verbintenissen ”. Istilah Verbintenis pada Hukum Perdata ialah kata serapan istilah obligation pada Code Civil Perancis, istilah itu dimana didapatkan dari hukum romawi yang termasyur menggunakan istilah obligation (Prawirohamidjojo, 1979). Istilah Verbintenis pada hukum perdata nyatanya diartikan berbeda-beda, ada yang mengartikan perikatan dengan perjanjian.

Beberapa Ahli misalnya Sudikno Mertokusumo, Mariam Darus, J.Satrio sepakat bahwasanya unsur perjanjian ialah terdiri atas:

Unsur Esensialia, yakni sebuah unsur yang absolut wajib keberadaannya agar bisa terjadi perjanjian dengan demikian disebut sah. Jika unsur tersebut tak bisa dipenuhi, perjanjian itu tidaklah perjanjian yang sesuai dengan maksud para pihak. Seperti unsur esensialia yaitu kata sepakat yang tertera dalam 4 syarat pada Pasal 1320 BW dapat diketahui sebagai unsur esensialia perjanjian. Sehingga bisa disebut bahwasanya sifat esensialia perjanjian ialah penentu terciptanya perjanjian itu (*constructieve oordeel*) (Mulyadi & Widjaja, 2003).

Unsur Naturalia, dapat diartikan sebagai unsur yang umum melekat dalam perjanjian, yakni unsur yang tanpa melalui perjanjian dengan diam-diam secara tersendiri dianggap terdapat pada perjanjian. Selain itu unsur tersebut bersifat bawaan (*natuur*) ataupun melekat dalam perjanjian. Unsur tersebut juga pastinya ada pada sebuah perjanjian khusus, sesudah unsur esensialia tersebut diketahui dengan pasti. Contohnya unsur naturalia yaitu seperti tertera dalam Pasal 1476 BW sebagai penentu bahwasanya biaya penyerahan ditanggung oleh si penjual, dan untuk biaya pengambilan menjadi tanggungan si pembeli, jikalau tidak sudah diperjanjikan.

Unsur Aksidentalialia, dapat diartikan sebagai unsur yang wajib dimasukkan ataupun dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian oleh pihak-pihak terkait. Unsur Aksidentalialia dalam hukum perjanjian merujuk pada elemen-elemen tambahan yang dapat ada atau tidak ada dalam suatu perjanjian, tetapi tidak merupakan unsur-unsur pokok yang diperlukan untuk keberadaan dan keabsahan perjanjian itu sendiri. Unsur Aksidentalialia merupakan unsur-unsur yang tidak secara esensial diwajibkan untuk ada pada sebuah perjanjian, tetapi dapat ditambahkan atau disepakati oleh kedua pihak pada suatu perjanjian tersebut. Misalkan, jikalau terjadi perselisihan, pihak-pihak sudah menetapkan lokasi domisili terpilih untuk penyelesaian hukumnya.

Asas Personalialia, yakni tertera pada Pasal 1315 BW dengan bunyi : “ Pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji selain untuk dirinya sendiri”. Berdasar pada rumusan itu bisa diketahui bahwasanya dalam dasar sebuah perjanjian yang diperbuat oleh seseorang dengan kemampuannya sebagai individu selaku subjek hukum pribadi, hanyalah akan berlaku dan mengikat pada diri sendiri. Makna dari asas ini adalah bahwa setiap individu bertanggung jawab secara pribadi atas perjanjian yang mereka buat. Mereka tidak dapat membuat perjanjian atas nama orang lain tanpa wewenang atau persetujuan dari orang tersebut. Prinsip ini menegaskan bahwa masing-masing individu harus mengikatkan diri sendiri dan tidak dapat mengikatkan orang lain kecuali dalam situasi yang diatur oleh hukum, seperti dalam perwakilan atau kekuasaan khusus yang diberikan secara sah. Dengan demikian, asas personalialia memastikan bahwa kebebasan dan tanggung jawab individu dihormati dalam konteks perjanjian. Setiap pihak harus bertindak atas nama sendiri dan tidak dapat mengikatkan orang lain tanpa persetujuan dan wewenang yang sah. Hal ini penting untuk menjaga kejelasan, kepastian, dan keadilan dalam perjanjian serta untuk mencegah penyalahgunaan atau penipuan dalam transaksi hukum.

Asas Konsensualitas, yang menunjukkan bahwasanya sebuah perjanjian yang diperbuat melalui lisan antar dua 2 ataupun lebih orang sudah mengikat dan oleh karena itu sudah

menghasilkan kewajiban untuk salah satu ataupun lebih pihak pada perjanjian itu segera sesudah pihak-pihak sudah bersama-sama sepakat hanya melalui lisan. Hal ini bermakna bahwasanya terkait prinsipnya perjanjian yang mengikat dan berlaku menjadi sebuah perikatan untuk semua pihak yang melakukan perjanjian tidak membutuhkan formalitas. Meskipun begitu guna menjaga kepentingan pihak yang dengan kewajiban guna dapat penuh prestasi diadakanlah bentuk-bentuk formalitas ataupun yang menjadi syarat adanya sebuah tindakan nyata khusus. Makna dari asas konsensualitas adalah bahwa persetujuan dan kesepakatan pihak-pihak yang berkontrak merupakan inti yang penting dalam terbentuknya perjanjian. Dalam banyak sistem hukum, asas konsensualitas dianggap sebagai asas yang mendasari perjanjian, kecuali dalam kasus-kasus tertentu yang diatur oleh undang-undang. Asas konsensualitas menyiratkan bahwa perjanjian sah terbentuk ketika pihak yang satu sebagai pemberi suatu tawaran (offer) dan pihak yang lainnya sebagai penerima tawaran tersebut (acceptance). Kesepakatan ini dapat terjadi melalui lisan ataupun tulisan, asalkan terdapat kesepakatan yang jelas dan saling memahami antara pihak-pihak yang terlibat. Ketentuan yang bisa mengatur terkait konsensualitas tersebut bisa ditemukan pada rumusan Pasal 1320 BW yang secara seluruhnya memiliki bunyi: Agar sahnya sebuah perjanjian memerlukan 4 syarat :

1. Kesepakatan yang mengikat dirinya
2. Kecakapan terkait pembuatan perjanjian
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang diizinkan

Asas Kebebasan Berkontrak, Asas bebasnya dalam berkontrak ini, pihak-pihak yang melaksanakan perjanjian diizinkan guna melakukan penyusunan atau pembuatan kesepakatan ataupun perjanjian. Asas ini merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwasanya pihak-pihak yang terlibat didalam perjanjian mempunyai kebebasan untuk menentukan syarat-syarat dan ketentuan perjanjian sesuai kehendak mereka sendiri. Asas ini menekankan pentingnya otonomi pihak-pihak dalam membuat perjanjian dan menentukan hak dan kewajiban mereka. Makna dari asas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap individu atau entitas hukum memiliki hak untuk melakukan kontrak atau tidak, serta kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan kepentingan mereka sendiri. Pihak-pihak bebas untuk bernegosiasi, menentukan harga, menentukan persyaratan, dan mengatur hak dan kewajiban mereka sesuai dengan kesepakatan yang ingin dicapai bersama. Asas ini memberikan fleksibilitas kepada pihak-pihak untuk menyesuaikan perjanjian dengan kebutuhan dan tujuan mereka. Ini juga mencerminkan prinsip dasar dalam sistem hukum yang berupaya menjaga kebebasan individu dan keterlibatan sukarela dalam hubungan hukum. Namun, penting untuk dicatat bahwa kebebasan berkontrak bukanlah kebebasan tidak memiliki batas. Terdapat beberapa pembatasan dalam hukum perjanjian, seperti larangan perjanjian yang melanggar hukum, melanggar ketertiban umum, atau melanggar hak-hak pihak ketiga. Undang-undang juga dapat memberlakukan kewajiban atau ketentuan khusus dalam beberapa jenis perjanjian tertentu untuk melindungi kepentingan yang lebih luas.

Ketentuan Pasal 1337 KUHP berbunyi: “ suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh Undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.”

Berdasar pada Pasal 1320 BW agar sahnya perjanjian dibutuhkan 4 syarat yakni:

- a. Sepakat, bahwasanya kedua pihak yang membuat perjanjian itu diharuskan sepakat setuju terkaital pokok pada perjanjian. Apa yang dikehendaki kedua pihak ialah sama secara timbal balik si penjual ingin sejumlah uang dan si pembeli ingin suatu barang.
- b. Cakap dalam pembuatan sebuah perjanjian, orang terlibat pada sebuah perjanjian wajib cakap dengan berpedoman pada hukum. Pada Pasal 1330 BW dikatakan bahwasanya sebagai orang yang tidak memiliki kecakapan terkait pembuatan sebuah perjanjian. Untuk orang yang belum dewasa merupakan pihak yang diposisikan dibawah pengampuan, orang perempuan terkait hal yang ditentukan oleh UU dan semua orang pada siapapun sudah membuat larangan pembuatan perjanjian tertentu. Berdasarkan isi Pasal 108 BW dijelaskan bahwasanya seorang perempuan yang masih memiliki suami guna pengadaan sebuah perjanjian membutuhkan bantuan ataupun izin dari suami.
- c. Terkait sebuah suatu hal tertentu, perjanjian wajib terkait sebuah hal khusus bermakna bahwasanya apa yang dijanjikan kedua pihak atau umum dikenali sebagai prestasi. Barang yang dimaksudkan dalam perjanjian setidaknya harus ditetapkan jenisnya, maka prestasi yang dijanjikan pihak terkait wajib diuraikan secara rinci.
- d. Suatu sebab halal, yakni bukanlah bermakna sesuatu yang bisa sebabkan seseorang melakukan pembuatan sebuah perjanjian sebab hukum pada dasarnya tak memperhatikan apa yang berasal dari gagasan seorang ataupun apa yang sudah diharapkan seorang. Sebab ataupun kausa halal dari sebuah perjanjian merupakan isi perjanjian tersebut.

R. Subekti menyatakan jual beli ialah suatu perjanjian saling bertimbang balik yakni salah satu pihak membuat janji guna serahkan hak milik atas barang tertentu yang diperjanjikan sedangkan pihak yang lain (si pembeli) membuat janji agar melakukan pembayaran sesuai dengan jumlah uang yang dijadikan sebagai imbalan dari perolehan hak milik itu (Subekti, 1995).

Salim H.S menyatakan, perjanjian jual beli merupakan sebuah yang diperbuat diantara penjual juga pembeli. Didalam perjanjian dimana pihak penjual memiliki kewajiban terkait penyerahan objek jual beli pada pembeli sekaligus memiliki hak penerimaan harga sementara juga memiliki kewajiban guna melakukan pembayaran harga dan memiliki hak memperoleh objek itu (Salim, 2003).

Maka bisa ditarik sebuah kesimpulan bahwa perjanjian jual beli ialah salah satu jenis perjanjian yang diatur oleh hukum kontrak. Dimana perjanjian jual beli ini mengikat kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli, dan memuat hak dan kewajiban setiap pihak terkait transaksi jual beli yang dilakukan.

Berdasarkan isi Pasal 1457 KUHPerdara, mendefenisikan beli ini sebagai sebuah persetujuan yakni pihak yang satu mengikatkan diri dalam hal penyerahan sebuah barang, sementara pihak lainnya melaksanakan pembayaran harga yang sudah diperjanjikan.

Proses jual beli akan memunculkan hak dan kewajiban sebagaimana didalam pasal 6 UU nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, hak pelaku usaha dapat didefinisikan berikut ini:

- a. Hak penerimaan pembayaran berdasarkan kesepakatan terkait kondisi dan nilai tukar barang ataupun jasa yang diperjualbelikan.
- b. Hak guna memperoleh perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang memiliki itikad tak baik.
- c. Hak terkait pelaksanaan untuk membela diri sepatutnya
- d. Hak guna merehabilitasi nama baik jika terbukti secara hukum bahwasanya kerugian konsumen tidak disebabkan oleh barang ataupun jasa yang diperjualbelikan.
- e. Hak-hak yang tertera pada aturan perundang-undangan yang lain.

Untuk hak pembeli dalam pasal 4 UU nomor 8 tahun 1999 yang membahas terkait perlindungan konsumen, hak konsumen ialah:

- a. Hak akan kenyamanan, keamanan, dan keselamatan terkait penggunaan barang ataupun jasa.
- b. Hak akan pemilihan barang ataupun jasa sekaligus memperoleh barang ataupun jasa itu sesuai nilai tukar.
- c. Hak akan informasi secara benar, jelas, dan jujur terkait kondisi barang ataupun jasa.
- d. Hak agar didengarkan pendapat dan keluhan terhadap barang ataupun jasa yang dipergunakan.
- e. Hak agar memperoleh advokasi, perlindungan, dan upaya untuk menyelesaikan sengketa perlindungan konsumen dengan seharusnya.
- f. Hak guna memperoleh pembinaan dan pendidikan konsumen. Selain itu juga dilayani dengan benar dan jujur juga tak mengalami diskriminasi.
- g. Hak guna mendapat kompensasi, ganti rugi ataupun penggantian, jikalau barang ataupun jasa yang tak sesuai perjanjian.
- h. Hak-hak yang tertera pada ketentuan aturan lain.

Dalam hak-hak tersebut tentu memunculkan adanya kewajiban para pihak yang sudah diatur pada perjanjian, namun dalam pelaksanaannya para pihak tidak sepenuhnya menjalankan hak dan kewajiban sebagaimana dalam kasus perjanjian jual beli menggunakan down payment dimana penjual ataupun pembeli melakukan wanprestasi, seperti dalam contoh kasus jual beli tanah, dimana para pihak akan membuat Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) di hadapan pejabat yang berwenang dengan ketentuan pembayaran yang berjangka baik diangsur maupun secara penuh sesuai waktu yang ditentukan, namun seiring berjalannya waktu para pihak dihadapkan dengan masalah pemenuhan hak dan kewajiban yang menyebabkan wanprestasi, sehingga tentu akan menjadi masalah kembali bagaimana dengan down payment yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual, apakah menjadi hak pembeli atau hak penjual.

Dari hasil penelitian diketahui bahwa down payment dapat diketahui sebagai pembayaran dengan tunai sebagian harga terhadap sebuah barang akan dibeli. Down payment umumnya dilaksanakan saat seseorang melaksanakan transaksi jual beli. Pada peraturan perundang-undangan disebut menggunakan istilah down payment seperti ketentuan pada Pasal 1464 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang berbunyi: “Jika pembelian dilakukan dengan memberi down payment, maka salah satu pihak tak dapat membatalkan pembelian itu

dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan down paymentnya.” Hal tersebut sesuai dengan ketentuan pada Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPer yang berisikan :

Bahwasanya Jual beli merupakan sebuah persetujuan dimana pihak yang satu mengikat diri terkait penyerahan atas barang, dan pihak yang lain guna melaksanakan pembayaran harga yang diperjanjikan. 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”.

Dari ketentuan itu, sehingga jual beli terhadap sebuah barang dianggap sudah terjadi ketika sudah dilaksanakan proses atau penyerahan pembayaran down payment.

Apabila pada sebuah transaksi jual beli yang dilaksanakan oleh orang yang melaksanakan pembayaran down payment melakukan pembatalan ataupun putus saat belum masa transaksi habis, maka dari ketentuan pada Pasal 1464 KUHPer uang DP yang sudah dibayar tidak bisa kembali. Tetapi, terkait pelaksanaannya juga ada jual beli terhadap sebuah barang yang dilaksanakan menggunakan perjanjian tertulis.

Pada beberapa perjanjian kadang melampirkan klausul bahwa sanya jika terjadi pembatalan jual beli, dengan demikian pembayaran down payment wajib dikembalikan oleh pihak penjual.

Hal demikian terjadi disebabkan perjanjian yang diperbuat, mengikat para pihak yang melaksanakan perjanjian seperti asas pacta sunt servanda pada Pasal 1338 KUHPer yang memiliki bunyi: “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.”

Dari ketentuan itu terkecuali para pihak setuju guna melakukan pembatalan perjanjian, maka DP yang sudah dibayar oleh pembeli tak memerlukan pengembalian seperti tertera pada Pasal 1464 KUHPer. Kemudian pada Putusan PN Tanjung Karang Nomor 5/Pdt.G/2015/PN.Tjk. berisikan: “Menimbang, bahwa oleh karena tidak dapat dibatalkan secara sepihak maka apabila pembatalan tersebut karena penjual wanprestasi maka ia harus mengembalikan down payment beserta biaya yang telah dikeluarkan kepada pembeli, sedang apabila pembatalan tersebut karena perbuatan wanprestasi dari pembeli maka penjual tidak wajib mengembalikan down payment (lihat Putusan MA.RI. Nomor 2661 K/Perdata/2004)”.

Berdasar pada hal itu, maka pembatalan yang dilaksanakan penjual memiliki akibat penjual wajin melaksanakan pengembalian pembayaran DP ataupun down payment pada pembeli. Tetapi, jika pembatalan dikarenakan pembeli melakukan wanprestasi atau mengingkari janji, maka penjual tak berkewajiban terhadap pengembalian pembayaran DP pada pembeli.

Perlu ditinjau bahwa aturan mengenai larangan perjanjian baku bisa ditemui dalam Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen yang mengatur bahwa pelaku usaha terkait kegiatan penawaran barang ataupun jasa untuk diperjualbelikan terdapat larangan menambahkan ataupun melampirkan klausula baku dalam tiap dokumen ataupun perjanjian jikalau :

a. menyatakan adanya peralihan tanggung jawab pelaku usaha;

- b. menyatakan bahwasanya pelaku usaha memiliki hak atas penolakan untuk menyerahkan kembali barang yang sudah melalui pembelian;
- c. menyatakan jikalau pelaku usaha memiliki hak penolakan penyerahan kembali uang yang telah diserahkan;
- d. menyatakan memberi kuasa dari konsumen pada pelaku usaha baik dengan langsung ataupun tidak dalam pelaksanaan perjanjian;
- e. mengatur terkait pembuktian atas kehilangan fungsi barang ataupun penggunaan jasa yang sudah;
- f. memberi hak pada pelaku usaha guna kurangi manfaat jasa ataupun harta kekayaan konsumen yang dijadikan sebagai objek jual beli jasa;
- g. menyatakan konsumen tunduk pada ketentuan yakni aturan baru, tambahan, lanjutan ataupun perubahan lanjutan yang diperbuat sepihak oleh pelaku usaha sepanjang masa pemanfaatan konsumen atas jasa yang dibeli;
- h. Konsumen memberikan kuasa kepada pelaku usaha terkait pembebanan hak tanggungan, hak gadai, ataupun hak jaminan pada barang yang dibeli dengan mengangsur.
- i. Pelaku usaha terdapat larangan melampirkan klausula baku yang posisi ataupun bentuknya sulit ataupun tidak bisa dibaca dengan jelas, ataupun yang pengungkapannya sukar dimengerti.
- j. Tiap klausula baku yang sudah ditentukan oleh pelaku usaha dalam dokumen ataupun perjanjian yang melakukan pemenuhan ketentuan
- k. Pelaku usaha harus bisa sesuaikan klausula baku yang kontradiktif dengan UU ini.

Dalam aturan tersebut jelas bahwasanya kedua pihak tidak bisa guna pembuatan perjanjian yang berisikan aturan baku sehingga pembeli hanya dapat memilih antara menyetujui atau menolak padahal terkait hal ini berlaku asas kebebasan dalam berkontrak.

Dengan demikian, status down payment (uang muka) dalam jual beli tanah jika dikaitkan pada UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dapat dilihat dari beberapa sudut.

Pertama, salah satu pihak tidak bisa melakukan pembatalan pembelian tersebut. Sebab, jual beli dianggap sudah terlaksana diantara kedua belah pihak, yang ditandai dengan pembayaran down payment. Sehingga, uang DP yang sudah dibayar tidak bisa dikembalikan.

Kedua, dalam pelaksanaannya, pada beberapa perjanjian acap kali melampirkan klausul bahwasanya jikalau terjadi pembatalan jual beli, sehingga pengembalian pembayaran uang muka wajib dilakukan oleh pihak penjual. Jika terjadi perjanjian seperti itu dan mendapat persetujuan semua pihak, maka DP tersebut wajib dilakukan pengembalian.

Ketiga, jikalau pembatalan itu dikarenakan penjual wanprestasi maka ia harus melakukan pengembalian down payment disertai biaya yang sudah dikeluarkan pada pembeli, tetapi jikalau pembatalan dikarenakan pembeli melakukan wanprestasi, maka penjual tak wajib terhadap pengembalian pembayaran DP pada pembeli.

Alternative Penyelesaian Sengketa yang Ditempuh Berkaitan Dengan Down Payment (Uang Muka) Dalam Jual Beli Tanah

Alternatif penyelesaian sengketa ialah sebuah metode agar bisa selesaikan sengketa dimana pelaksanaannya di luar pengadilan dan penyelenggaraanya dilimpahkan pada pihak dan para pihak mampu menentukan penyelesaian sengketa yang ditempuh dengan memohon penilaian dari ahli, konsiliasi, mediasi, negosiasi, dan konsultasi (Mamudji, 2017). Hal ini jadi kehendak guna menentukan wujud penyelesaian sengketa diluar serta dari pengadilan.

Secara umum, asas-asas yang diberlakukan dalam alternatif penyelesaian sengketa diantaranya (Nairpaty, 2015):

1. Asas kebebasan berkontrak : yakni para pihak mampu dengan bebas menetapkan apa saja yang akan diatur oleh para pihak dalam perjanjian terkait selama tak termasuk dalam pelanggaran aturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Asas kebebasan berkontrak adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa individu atau pihak yang terlibat dalam suatu kontrak memiliki kebebasan untuk menentukan ketentuan-ketentuan perjanjian sesuai dengan keinginan mereka, selama tidak melanggar hukum yang berlaku. Prinsip ini mendasarkan diri pada asumsi bahwa individu memiliki hak untuk mengejar kepentingan mereka sendiri dan berperilaku secara bebas dalam aktivitas ekonomi.
2. Asas kerahasiaan : yakni penyelesaian terkait sebuah sengketa tak bisa disaksikan oleh orang lain sebab hanya pihak yang berhubungan dengan sengketa yang bisa ikut dalam penyelesaian tersebut. Asas kerahasiaan dalam hukum perjanjian adalah prinsip yang melibatkan perlindungan terhadap informasi yang diungkapkan oleh pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Prinsip ini memastikan bahwa informasi yang sensitif atau rahasia yang dibagikan dalam konteks perjanjian tetap dirahasiakan dan tidak boleh diungkapkan kepada pihak ketiga tanpa persetujuan pihak yang memberikan informasi.
3. Asas mengikat : yakni pihak berkewajiban guna patuh apa yang sudah disepakati, mengikat dalam hukum perjanjian mengacu pada prinsip bahwa perjanjian yang sah dan sah secara hukum mengikat pihak-pihak yang terlibat dalamnya. Ini berarti bahwa setelah pihak-pihak setuju untuk membuat perjanjian, mereka memiliki kewajiban hukum terkait pemenuhan syarat yang disepakati pada perjanjian itu. Asas ini mencerminkan kepercayaan bahwa perjanjian merupakan bentuk komitmen yang serius antara pihak-pihak yang terlibat, dan mereka diharapkan untuk mematuhi dan melaksanakan janji-janji yang mereka buat. Ketika pihak-pihak menandatangani perjanjian, mereka secara sukarela mengikat diri untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu sesuai dengan ketentuan yang disepakati.
4. Asas itikad baik : yakni keinginan dari kedua pihak guna menetapkan untuk menyelesaikan sengketa yang akan ataupun sedang dialami. Asas mengikat dalam hukum perjanjian mengacu pada prinsip bahwa perjanjian yang sah dan sah secara hukum mengikat pihak-pihak yang terlibat dalamnya. Ini berarti bahwa setelah pihak-pihak setuju untuk membuat perjanjian, mereka memiliki kewajiban hukum untuk memenuhi syarat-syarat yang disepakati dalam perjanjian itu. Asas ini mencerminkan kepercayaan bahwa perjanjian merupakan bentuk komitmen yang serius antara pihak-pihak yang terlibat, dan mereka diharapkan untuk mematuhi dan melaksanakan janji-janji yang mereka buat. Ketika pihak-pihak

menandatangani perjanjian, mereka secara sukarela mengikat diri agar melaksanakan atau tidak melaksanakan sesuatu sesuai ketentuan yang disepakati.

5. Asas kontraktual : yaitu terdapat kesepakatan yang ditetapkan berupa tulisan terkait cara penyelesaian sengketa. adalah prinsip hukum yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah dan sah secara hukum harus ditegakkan dan dihormati oleh pihak-pihak yang terlibat. Prinsip ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sukarela dan sah mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan pihak-pihak harus mematuhi kewajiban-kewajiban yang diatur dalam perjanjian tersebut.

Untuk menyelesaikan sengketa wanprestasi perjanjian jual beli tanah dimana terjadi pembatalan sepihak, sebab penjual melaksanakan perjanjian dengan itikad buruk, bahwasanya pihak penjual membuat janji kepada pihak pembeli sesudah down payment (DP) pembayaran tanah ini terbayarkan, sertifikat tanah ini akan dititip kepada notaris. Namun kenyataannya, sertifikat ini dijadikan sebagai jaminan di bank dan penjual mengarahkan ataupun melakukan kegiatan penjualan kembali objek jual beli itu pada pihak ketiga.

Penyelesaian yang bisa dilaksanakan oleh pihak pembeli, yaitu secara kekeluargaan, jika penyelesaian secara kekeluargaan belum membuahkan hasil, maka bisa menempuh jalur non litigasi (Juwita, 2022). Alternatif penyelesaian sengketa yang diketahui di Indonesia dewasa ini yakni (Albar, 2019):

1. Negosiasi

Dipergunakan pada kasus yang tak begitu rumit, dimana para pihak beritikad baik agar dengan bersamaan memecahkan persoalannya. Negosiasi merupakan cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang dilaksanakan oleh pihak-pihak yang bersengketa. Negosiasi adalah proses di mana para pihak yang terlibat dalam sengketa berusaha mencapai kesepakatan tanpa campur tangan pihak ketiga. Dalam negosiasi, pihak-pihak tersebut secara langsung berkomunikasi satu sama lain untuk mencari solusi yang saling menguntungkan. Negosiasi sering kali dilakukan melalui pertemuan tatap muka atau melalui komunikasi tertulis. Pihak yang terlibat dalam negosiasi biasanya menyampaikan posisi, kepentingan, dan kebutuhan masing-masing. Tujuan utama negosiasi adalah mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak. Negosiasi dapat menjadi proses yang panjang dan kompleks, karena melibatkan negosiasi mengenai berbagai aspek perjanjian, seperti harga, syarat-syarat, waktu, dan ketentuan lainnya.

2. Mediasi

Hal ini dapat dipahami sebagai cara untuk menyelesaikan sengketa diluar pengadilan dengan merundingkan yang mengikutsertakan pihak ketiga yang bersikap non intervensi atau netral dan tak berpihak pada pihak manapun serta dikehendaki kehadirannya oleh pihak yang bersengketa. Mediasi melibatkan seorang mediator yang netral dan independen untuk membantu para pihak dalam mencapai kesepakatan. Mediator ini bertugas untuk memfasilitasi komunikasi, membantu pihak-pihak mengidentifikasi masalah, dan mengembangkan solusi yang bisa diterima semua pihak. Mediator tak memiliki kekuasaan untuk mengeluarkan keputusan yang mengikat seperti arbitrator. Dalam mediasi, keputusan akhir tetap berada di tangan para pihak. Mediator berperan sebagai fasilitator yang membantu membangun dialog yang efektif antara pihak-pihak

yang terlibat dalam sengketa. Tujuan mediasi adalah mencapai kesepakatan yang memuaskan semua pihak secara sukarela.

3. Konsiliasi

Hal ini dapat dipahami sebagai sebuah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan permufakatan ataupun permusyawaratan yang dilaksanakan pihak dalam sengketa dan ditengahi oleh pihak ketiga yang bersifat netral dan aktif selaku konsiliator. Proses ini secara penuh diserahkan pada pihak dalam sengketa tersebut. Konsiliator dinilai lebih aktif dibanding dengan mediator ketika melaksanakan konsiliasi. Konsilier biasanya memiliki pengetahuan dan pengalaman dalam menangani sengketa yang terkait dengan perjanjian. Mereka membantu memfasilitasi komunikasi antara pihak-pihak yang terlibat dan membantu mengidentifikasi masalah utama serta mencari solusi yang memuaskan semua pihak. Namun, keputusan akhir tetaplah ada di tangan pihak yang terlibat.

4. Arbitase

Merupakan untuk menyelesaikan ataupun pemutusan oleh hakim dengan landasan persetujuan bahwasanya kedua pihak akan taat pada keputusan yang diberi oleh hakim ataupun para hakim yang mereka pilih ataupun tetapkan tersebut. Arbitrase melibatkan pihak ketiga yang independen, yang disebut arbitrator atau arbiter. Arbitrator ini memiliki kewenangan untuk mendengarkan argumen dari setiap pihak yang terlibat dalam sengketa dan mengeluarkan keputusan yang mengikat. Keputusan tersebut biasanya disebut sebagai penghargaan arbitrase. Arbitrase sering kali dilakukan berdasarkan kesepakatan para pihak yang terdapat dalam perjanjian, yang disebut klausa arbitrase. Klausa arbitrase tersebut menetapkan bahwa sengketa yang timbul harus diselesaikan melalui arbitrase, bukan melalui jalur pengadilan konvensional. Keputusan arbitrase bersifat final dan mengikat, kecuali terdapat alasan yang sangat kuat untuk membatalkannya.

Jika alternatif penyelesaian sengketa ini belum memberikan hasil atau jalan keluar secara non litigasi, dengan demikian pihak pembeli bisa memberi somasi pada pihak penjual (Harefa, 2022). Somasi bisa ditujukan pada pihak penjual dengan memberi teguran terkait pembatalan itu terkait kemampuannya dalam melaksanakan dengan tak membuat rugi pihak pembeli atau uang muka yang sudah dibayar perlu dikembalikan pada pihak pembeli, menjadi salah satu upaya penyelesaian sengketa, batas pemberian somasi ataupun teguran merupakan 3 kali. Pada penulisan hasil hanya dituliskan hasil penelitian yang berisikan data yang didapat pada penelitian atau hasil observasi lapangan. Bagian ini diuraikan tanpa memberikan pembahasan, tuliskan dalam kalimat logis. Hasil bisa dalam bentuk tabel, teks, atau gambar.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan, pertama, status *down payment* (uang muka) dalam jual beli tanah dikaitkan dengan UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen bisa dilihat dari beberapa sudut, yaitu salah satu pihak tak bisa melakukan pembatalan pembelian tersebut, sebab jual beli dianggap telah terlaksana antar kedua belah pihak, yang ditandai dengan pembayaran *down payment*. Namun, dalam prakteknya, pada

beberapa perjanjian kadang melampirkan klausul bahwasanya jika terjadi pembatalan jual beli, dengan demikian pembayaran uang muka harus dikembalikan pihak penjual. Jikalau perjanjian seperti itu terjadi dan disetujui semua pihak, maka DP tersebut harus dikembalikan. Selanjutnya, bila pembatalan itu dikarenakan penjual wanprestasi maka ia wajib melakukan pengembalian *down payment* juga biaya yang sudah dikeluarkan pada pembeli, tetapi jika pembatalan dikarenakan pembeli wanprestasi ataupun ingkar pada janji, dengan demikian penjual tidak wajib melakukan pengembalian pembayaran DP pada pembeli.

Kedua, alternatif penyelesaian sengketa yang dapat ditempuh berkaitan dengan *down payment* (uang muka) pada perjanjian jual beli tanah adalah dapat dilaksanakan secara kekeluargaan, jika penyelesaian secara kekeluargaan belum membuahkan hasil, maka bisa menempuh jalur non litigasi, yaitu dengan cara negosiasi, mediasi, konsiliasi, arbitrase.

Rekomendasi peneliti antara lain : pertama, pihak pembeli sebaiknya lebih teliti ketika melaksanakan sebuah perjanjian jual beli yang objeknya berhubungan dengan tanah, yakni dengan terlebih dulu memastikan jika tanah itu tidak pada kondisi sengketa dengan melaksanakan pemeriksaan di Kantor BPN setempat. Kedua, pihak pembeli sebaiknya dalam melaksanakan kegiatan jual beli perlu melakukan pembuatan akta pengikatan jual beli di depan Notaris selaku saksi dan alat bukti yang sempurna dan valid.

DAFTAR PUSTAKA

- Albar, A. A. (2019). Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional. *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 1(1), 18–32.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni Bandung.
- Harefa, S. (2022). Penyelesaian Sengketa Tanah Dalam Pengadaan Proyek Jalan Tol Dengan Asas Keadilan. *Sosio Yustisia: Jurnal Hukum Dan Perubahan Sosial*, 2(1), 140–155.
- Harsono, B. (1999). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi.
- Juwita, N. S. (2022). *Penghapusan Uang Muka (Down Payment) Sebagai Penyelesaian Sengketa Tunggal Dalam Angsuran Tanah Kavling Ditinjau Dari Perspektif Hukum Ekonomi Syariah Dan Hukum Positif (Studi di Desa Margo Lestari Kecamatan Jati Agung Kabupaten Lampung Selatan)*. UIN RADEN INTAN LAMPUNG.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.
- Mamudji, S. (2017). Mediasi Sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 34(3), 194–209.
- Mulyadi, K., & Widjaja, G. (2003). *Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. P.T.Raja Grafindo Persada.
- Nairpaty, K. L. (2015). *Kewajiban Pengembalian Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Dibatalkan Secara Sepihak*. Universitas Jember.
- Prawirohamidjojo, R. S. (1979). *Hukum Perikatan*. Bina Ilmu.
- Prodjodikoro, W. (1993). *Asas-asas Hukum Perjanjian*,. Sumur Bandung.
- RI, K. (2022). *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) Daring.
- Salim, H. S. (2003). *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*,. Sinar Grafika.
- Soimin, S. (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Sinar Grafika.
- Subekti, R. (1995). *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bakti.
- Sutedi, A. (2018). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Cetakan 9). Sinar Grafika.

UU No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.