

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Perjanjian jual beli lahir pada saat tercapainya sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak sudah setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Wanprestasi atau tidak dipenuhinya dalam sebuah perjanjian dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja termasuk dalam perjanjian jual beli. Pihak yang tidak sengaja wanprestasi ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut.

<sup>1</sup>Jual beli menurut persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan". Pada pasal 1457 KUHPerdata ini dengan jelas digambarkan sifat timbal balik antara pihak penjual dan pembeli yakni pihak penjual wajib

---

<sup>1</sup>R. Subekti, 1990, *Hukum perjanjian* , Cet. XII, Intermasa, Jakarta, h.15

menyerahkan benda yang dijual dan berhak menuntut pembayaran atau pelunasan dari suatu barang atau benda tersebut. Sedangkan pihak pembeli wajib membayar harga benda tersebut sesuai dengan kesepakatan dan berhak menuntut penyerahan atas benda tersebut. Jadi masing-masing pihak baik pihak penjual maupun pembeli mempunyai hak dan kewajiban yang harus dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian yang disepakati.

Terjadinya wanprestasi mengakibatkan pihak-pihak dirugikan. penyelesaian sengketa wanprestasi melalui perkara pengadilan terdapat dalam putusan pengadilan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil, Dalam putusan tersebut Penggugat beserta orang kepercayaannya dengan Tergugat adanya suatu pembicaraan dan pembahasan terkait dengan rencana Jual Beli Tanah sebanyak 13 (tiga belas) bidang yang terletak di Desa KedungPengaron, Kecamatan Kejayan, Kabupaten Pasuruan,

Tergugat dalam rencana Jual Beli Tanah sebanyak 13 (tiga belas) bidang Milik Penggugat dengan harga sebesar Rp.5.500.000.000,- (lima milyar lima ratus juta rupiah) , pada tanggal 9 Mei 2019 antara Penggugat dengan Tergugat adanya kesepakatan Jual Beli Tanah sebanyak 13 (tiga belas) bidang yang dituangkan dalam Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris, Sitergugat tidak melakukan kewajiban sebagaimana dalam perjanjian yang mereka buat, dikarenakan masih adanya Pembayaran Uang Muka dan Tahap Kedua sebesar Rp.1.480.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang semestinya Tergugat melakukan Pembayaran sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah), sehingga perbuatan Tergugat termasuk dalam kategori Perbuatan Wanprestasi;

Bahwa didalam Putusan Hakim, Hakim memutuskan sebagai berikut :

Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, Menyatakan bahwa Tergugat telah dengan Sah melakukan Perbuatan Wanprestasi atau Ingkar Janji atas Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 9 Mei 2019 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Menyatakan Batal Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 9 Mei 2019 yang dibuat dan ditandatangani antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Turut Tergugat dan terhadap uang sebesar Rp.1.480.000.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah) yang telah dibayarkan Tergugat kepada Penggugat menjadi Milik Penggugat; Menghukum Turut Tergugat untuk Membatalkan Pengikatan Jual Beli Nomor : 02 tanggal 9 Mei 2019 dengan segala akibat hukumnya dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak Putusan Perkara ini Berkekuatan Hukum Mengikat (BHT); Menyatakan Penggugat adalah PEMILIK SAH 13 (tiga belas) bidang tanah.

Berdasarkan uraian di atas, maka penulis tertarik untuk meneliti salah satu hukum perdata dengan judul penelitian : **“TINJAUAN HUKUM ATAS KEKUATAN UANG PANJAR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (Studi Kasus Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil)**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap uang panjar yang menyatakan batal melakukan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil
2. Bagaimanakah status uang panjar atas pembatalan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan identifikasi masalah, maka pada hakikatnya penulisan skripsi ini bertujuan sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap uang panjar yang menyatakan batal melakukan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil
2. Untuk mengetahui bagaimanakah sitergugat apakah dapat menuntut pengembalian uang panjar atas pembatalan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penulisan ini diharapkan dapat memberikan pemikiran sekaligus pengetahuan dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi, yang bermanfaat bagi perkembangan ilmu hukum perdata terkait perjanjian antara kedua pihak atau lebih dalam sengketa jual beli tanah terkhusus kekuatan panjar dalam perjanjian jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penulisan ini diharapkan memberikan wawasan dan informasi bagi semua pihak seperti Penegak Hukum, Pengacara, Konsultan Hukum, Masyarakat, Undang-Undang dan setiap subjek hukum untuk menerapkan ketentuan hukum

yang terdapat dalam pelaksanaan kegiatan perjanjian jual beli tanah . Serta mengetahui kekuatan panjar dalam perjanjian jual beli tanah.

3. Manfaat Bagi Penulis Sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan.

## **BAB II TINJAUAN**

### **PUSTAKA**

#### **A. Tinjauan Umum Jual Beli**

##### **1. Pengertian jual beli**

Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang 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.<sup>2</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.<sup>3</sup>

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.

---

<sup>2</sup> R. Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, Hlm 1

<sup>3</sup> Wirjono Prodjodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Sumur, Bandung, Hlm 17

## 2. Para Pihak dalam Jual Beli

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.<sup>4</sup>

Jual beli adalah perjanjian timbal balik, baik penjual maupun pembeli sesuai dengan teori dan praktek hukum yang terdiri dari, yaitu: <sup>5</sup>

- a. *Natuurlijke persoon* atau manusia tertentu Subjek jual beli berupa orang atau manusia harus memenuhi syarat tertentu untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum secara sah. Seseorang harus cakap untuk melakukan tindakan hukum, tidak lemah pikirannya, tidak berada dibawah pengampuan atau perwalian. Apabila anak belum dewasa, orang tua atau wali dari anak tersebut yang harus bertindak.
- b. *Rechts persoon* atau badan hukum Subjek jual beli yang merupakan badan hukum, dapat berupa koperasi dan yayasan. Koperasi adalah suatu gabungan orang yang dalam pergaulan hukum bertindak bersama-sama sebagai satu subjek hukum tersendiri. Sedangkan yayasan adalah suatu badan

---

<sup>4</sup> R. Setiawan, 1987, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, hlm. 5

<sup>5</sup> M. Yahya Harahap, 2017, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 16

hukum dilahirkan oleh suatu pernyataan untuk suatu tujuan tertentu. Dalam pergaulan hukum, yayasan bertindak pendukung hak dan kewajiban tersendiri.

- c. *Persoon* yang dapat diganti Mengenai *Persoon* kreditur yang dapat diganti, berarti kreditur yang menjadi subjek semula telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktuwaktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang dapat diganti ini dapat dijumpai dalam bentuk perjanjian “aan order” atau perjanjian atas perintah. Demikian juga dalam perjanjian “aan tonder” atau perjanjian atas nama.

## **B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian**

### **1. Pengertian dan Syarat Sah Suatu Perjanjian**

Menurut R. Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa di mana ada seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>6</sup>

Menurut Charless L. Knapp dan Nathan M. Crystal, Perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih, tidak hanya memberikan kepercayaan tetapi secara bersama - sama saling pengertian untuk melakukan sesuatu pada masa mendatang oleh seseorang atau keduanya dari mereka.<sup>7</sup>

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian adalah seperangkat hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum baik pada tahap

---

<sup>6</sup> Djamanat Samosir, 2016, Hukum Kontrak (Buku Ajar), Fakultas Hukum Universitas HKBP Nommensen Medan, Cetakan I, hlm.1

<sup>7</sup> Salim,H.S,Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia,Sinar Grafika,Jakarta,2003,hlm.16

terjadinya kontrak ( contractual ), maupun tahap pelaksanaan kontrak ( postcontractual ).

Berdasarkan pengertian tersebut diatas, unsur - unsur kontrak ( perjanjian) meliputi adanya kaidah hukum, subjek hukum, prestasi, sepakat dan akibat hukum.

Perjanjian dapat di bedakan menurut berbagai cara, Pembedaan tersebut antara lain adalah sebagai berikut<sup>8</sup> :

- a. Perjanjian Timbal Balik Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli.
- b. Perjanjian Cuma - Cuma ( Pasal 1314 KUH Perdata )

Pasal 1314 KUH Perdata menyebutkan suatu persetujuan dengan Cuma - cuma adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima manfaat bagi dirinya sendiri. Perjanjian dengan Cuma - cuma adalah perjanjian yang memberi keuntungan bagi salah satu pihak saja, misalnya hibah.

- c. Perjanjian atas Beban

Pasal 1314 KUH Perdata menyebutkan suatu persetujuan atas beban adalah suatu persetujuan yang mewajibkan masing-masing pihak memberikan sesuatu, berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu. Perjanjian atas beban adalah perjanjian di mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat

---

<sup>8</sup> Mariam Darus Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm.66

kontraprestasi dari pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

d. Perjanjian Bernama ( Benoemd )

Perjanjian bernama ( khusus ) adalah Perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya bahwa perjanjian tersebut di atur dan di beri nama oleh pembentuk Undang - Undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari - hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai Bab XVIII KUH Perdata.

e. Perjanjian Tidak Bernama ( Obnenoemd Overenkomst )

Di luar perjanjian bernama, tumbuh pula perjanjian tidak bernama yaitu perjanjian - perjanjian yang tidak di atur di dalam KUH Perdata, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak - pihak yang mengadakannya, seperti leasing, joint venture, production sharing, franchise. Lahirnya perjanjian ini di dalam praktek adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak mengadakan perjanjian.

f. Perjanjian Obligator

Perjanjian obligator adalah perjanjian di mana pihak - pihak sepakat mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Menurut KUH Perdata perjanjian jual beli saja belum lagi mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Fase ini merupakan kesepakatan (consensual) dan harus di ikuti dengan perjanjian penyerahan / perjanjian kebendaan.

Menurut Salim, H.S, Perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek hukum yang satu dengan subjek hukum yang lain dalam bidang harta kekayaan. Perlu di pahami bahwa subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah di sepakatinnya.

Agar suatu perjanjian oleh hukum di anggap sah sehingga mengikat kedua belah pihak, maka perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat - syarat tertentu. Syarat - syarat sahnya perjanjian tersebut dapat di golongankan sebagai berikut :

a. Syarat sah yang umum, yang terdiri dari :

- 1). Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.
- 2). Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
- 3). Suatu hal tertentu.
- 4). Suatu sebab yang halal.<sup>9</sup>

b. Syarat sah umum di luar Pasal 1338 dan 1339 KUHPerduta, yang terdiri dari :

- 1).Syarat itikad baik.
- 2).Syarat sesuai dengan kebiasaan.
- 3).Syarat sesuai dengan kepatutan.
- 4).Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

c. Syarat sah yang khusus, yang terdiri dari :

- 1). Syarat tertulis untuk perjanjian-perjanjian tertentu.
- 2). Syarat akta notaris untuk perjanjian - perjanjian tertentu.

---

<sup>9</sup> Subekti&Tjitrosudibio, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(Burgerlijk Wetboek)

- 3). Syarat akta pejabat tertentu yang bukan notaris untuk perjanjian - perjanjian tertentu.
- 4). Syarat izin dari yang berwenang.

## 2. Bentuk-bentuk Dan Unsur-Unsur Perjanjian

Setiap perjanjian dapat diuraikan unsur-unsur yang terkandung di dalamnya.

Unsur-unsur tersebut dapat dibagi menjadi tiga, yaitu:<sup>10</sup>

- a. Unsur Essensialia yaitu merupakan unsur perjanjian yang mutlak harus ada dalam suatu perjanjian. Tanpa adanya unsur essensialia perjanjian tidak berlaku sah. Contohnya: syarat sahnya perjanjian seperti yang disebut dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:<sup>11</sup>
  - 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  - 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
  - 3) Suatu hal tertentu;
  - 4) Suatu sebab yang halal.
- b. Unsur Naturalia, merupakan unsur yang lazim melekat dalam perjanjian, maksudnya yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam-diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Contohnya adalah penjual menjamin tidak ada cacat dalam benda yang dijual.

---

<sup>10</sup> J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Buku I, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 67-68.

<sup>11</sup> Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- c. Unsur *accidentalia*, merupakan unsur yang dibuat sendiri oleh para pihak dan harus dimuat atau disebutkan secara tegas dalam perjanjian. Contohnya adalah ketentuan-ketentuan domisili para pihak.

Jenis-jenis Perjanjian Perjanjian dapat dibedakan menurut berbagai cara. Perbedaan tersebut adalah sebagai berikut :<sup>12</sup>

- a. Perjanjian timbal balik. Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak. Misalnya, perjanjian jual-beli.
- b. Perjanjian cuma-cuma dan perjanjian atas beban. Perjanjian dengan cuma-cuma adalah perjanjian yang memberikan keuntungan bagi salah satu pihak saja. Misalnya, hibah. Perjanjian atas beban adalah perjanjian terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.
- c. Perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian bernama terdapat dalam Bab V s.d. XVIII KUHPerdara. Perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian-perjanjian yang tidak diatur dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di masyarakat. Lahirnya perjanjian ini adalah berdasarkan asas kebebasan mengadakan perjanjian yang berlaku di dalam Hukum Perjanjian. Salah satu

---

<sup>12</sup> Mariam Darus Badruzaman, 1994, Kompilasi Hukum Perikatan, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 19

contoh dari perjanjian adalah perjanjian sewa beli.

- d. Perjanjian obligator dan kebendaan. Perjanjian obligator adalah perjanjian antara pihak-pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan kepada pihak lain (perjanjian yang menimbulkan perikatan). Menurut KUHPerduta, perjanjian jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Beralihnya hak milik atas bendanya masih diperlukan satu lembaga lain, yaitu penyerahan. Perjanjian jual belinya itu dinamakan perjanjian obligator karena membebankan kewajiban kepada para pihak untuk melakukan penyerahan. Penyerahannya sendiri merupakan perjanjian kebendaan.

Perjanjian konsensual dan riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian di antara kedua belah pihak yang telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perikatan. Menurut KUHPerduta, perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338 KUPerduta). Namun demikian di

dalam KUHPerduta ada juga perjanjian-perjanjian yang hanya berlaku sesudah terjadi penyerahan barang. Misalnya, perjanjian penitipan barang (Pasal 1694 KUHPerduta), pinjam-pakai (Pasal 1740 KUHPerduta). Perjanjian yang terakhir ini dinamakan perjanjian riil

Adapun bentuk bentuk perjanjian sebagai berikut ;<sup>13</sup>

- a. Lisan
- b. Tulisan, dibagi 2 (dua), yaitu:
  1. Akta Di bawah Tangan Adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1875 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari:

- a. Akta di bawah tangan biasa, akta yang dibuat serta ditanda tangani oleh para pihak yang bersepakat dalam perikatan atau antara para pihak yang berkepentingan saja.
- b. Akta Waarmerken, suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak.
- c. Akta Legalisasi, suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris,

---

<sup>13</sup> <http://legalbanking.wordpress.com/materi-hukum/dasar-dasar-hukum-perjanjian>, diakses pada 24 Mei 2021)

namun Notaris tidak bertanggung jawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggung jawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

2. Akta Resmi (Otentik) Akta Otentik ialah akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang yang memuat atau menguraikan secara otentik sesuatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh pejabat umum pembuat akta itu. Pejabat umum yang dimaksud adalah notaris, hakim, juru sita pada suatu pengadilan, pegawai pencatatan sipil, dan sebagainya. Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak, sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta otentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.

Suatu akta otentik harus memenuhi persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

### 3. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas sesuatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang itu dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati dalam perjanjian mereka.<sup>14</sup> Objek dari suatu perjanjian jual beli adalah hak milik suatu barang, dengan kata lain tujuan pembeli adalah pemilikan suatu barang.<sup>15</sup>

- a. Subyek Jual Beli
- b. Status Pihak-Pihak
- c. Peristiwa Jual Beli
- d. Objek Jual Beli

### 4. Subjek dan Objek Perjanjian

- a. Subjek Perjanjian Subjek dari perbuatan hukum adalah subjek hukum.

Subjek hukum terdiri dari manusia serta badan hukum. Maka dari pada itu semua manusia dan badan hukum dapat melakukan perjanjian, dengan syarat manusia (orang) dan badan hukum tersebut sudah dinyatakan cakap menurut hukum.

- 1) Subjek Perjanjian berupa Manusia (Orang) R. Subekti berpendapat yang dikatakan subjek perjanjian adalah:<sup>16</sup>

- a. Yang membuat perjanjian (orang) sudah cakap atau sanggup melakukan perbuatan hukum tersebut.

---

<sup>14</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, Op.Cit., hlm. 115.

<sup>15</sup> Ibid.

<sup>16</sup> Subekti R, 1970, Hukum Perjanjian, Jakarta, PT. Pembimbing Masa, hlm. 16.

- b. Para pihak yang membuat perjanjian harus melaksanakan perjanjian dengan dasar kebebasan menentukan kehendaknya. Artinya dalam membuat perjanjian tidak ada paksaan dari pihak manapun, tidak ada kehilafan, atau penipuan. Karena sepakat diantara keduanya akan mengikat mereka.
- 2) Badan Hukum Badan hukum adalah badan-badan perkumpulan dari orang-orang yang diciptakan oleh hukum. Badan hukum sebagai subjek hukum dapat bertindak hukum (melakukan perbuatan hukum) seperti halnya manusia. Karena badan hukum dapat melakukan persetujuan-persetujuan. Persetujuan-persetujuan yang dilakukan oleh badan hukum menggunakan perantara orang sebagai pengurusnya.
- Badan hukum dibedakan menjadi dua:
- a. Badan Hukum Publik (Publiek Recht Persoon ) Badan hukum publik adalah badan hukum yang didirikan secara publik dimana tujuan pendiriannya untuk kepentingan publik atau orang banyak. Dengan demikian badan hukum publik merupakan badan hukum negara yang dibentuk oleh yang berkuasa (pemerintah) dengan dasar Undang-Undang yang dijalankan secara fungsional. Contohnya adalah Bank Indonesia dan Perusahaan Negara
  - b. Badan Hukum Privat (Privat Recht Persoon ) Badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum sipil atau perdata yang mana didirikan untuk kepentingan orang yang ada di dalam badan hukum itu sendiri. Berbeda dengan badan hukum publik yang

tidak mencari keuntungan didalamnya, badan hukum privat didirikan karena untuk mencari keuntungan sebuah kelompok, yang bergerak dibidang sosial, pendidikan, ilmu penerahuan, dan lain-lain dengan mengacu pada hukum yang sah. Contohnya adalah Perseroan Terbatas, Koperasi, Yayasan, Badan Amal Akibat dari subjek hukum yang tidak sah maka suatu perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan (voidable).

c. Objek Perjanjian Objek perjanjian harus dapat ditentukan. Tidak dilihat dari apakah barang itu sudah ada untuk sekarang atau yang akan ada nanti. Sehingga yang dapat menjadi objek perjanjian antara lain:

- 1) Barang yang dapat diperdagangkan (Pasal 1332 KUH Perdata)
- 2) Barang yang dapat ditentukan jenisnya ( Pasal 1333 KUH Perdata) Tidak menjadi masalah jika untuk sekarang jumlahnya tidak bisa ditentukan, yang jelas dikemudian hari jumlahnya dapat ditentukan.
- 3) Barang-barang yang akan ada dikemudian hari (Pasal 1334 ayat (2) KUH Perdata) Selain itu ada barang yang tidak dapat dijadikan objek perjanjian, antara lain:
  - 1) Barang diluar perdagangan. Misalnya senjata resmi yang dipakai negara
  - 2) Barang yang dilarang Undang-Undang. Misalnya narkoba

### 3) Warisan yang belum terbuka

Subekti menambahkan terkait objek perjanjian:

- 1) Yang telah dijanjikan para pihak harus jelas agar dapat menentukan hak dan kewajiban para pihak.
- 2) Yang diperjanjikan tidak bertentangan dengan Undang-Undang, ketentuan umum, kesusilaan. Jika suatu objek perjanjian tidak sesuai maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum (void/noid).

## **C. Tinjauan Umum Mengenai Uang Panjar**

### **1. Pengertian Uang Panjar**

Uang panjar terdiri dari dua kata yang memiliki makna yang berbeda. Kata uang dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah alat tukar atau standar pengukur nilai (kesatuan hitungan) yang sah dikeluarkan oleh pemerintah suatu negara baik berupa kertas, emas, perak atau logam lain yang dicetak dengan bentuk dan gambar tertentu.<sup>17</sup> Sedangkan kata panjar ialah uang muka, persekot, cengkeram atau sebagai tanda jadi dalam hal jual beli.<sup>18</sup>

Uang panjar adalah pemberian uang atau barang dari calon pembeli kepada penjual sebagai tanda jadi atau pengikat yang menyatakan bahwa pembelian itu jadi dilaksanakan dan jika ternyata pembeli membatalkannya maka panjar itu tidak dapat dimintakan kembali.

---

<sup>17</sup> Departemen Pendidikan dan Kebudayaan RI, Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm 1232.

<sup>18</sup> Ibid, hlm. 825

Adapun uang panjar yang penulis maksud dalam pembahasan ini adalah uang yang diberikan oleh pembeli sebagai tanda jadi transaksi dalam jual beli.

Bentuk jual beli ini dapat diberi gambaran bahwa uang yang dibayar di muka oleh seseorang pembeli barang kepada si penjual. Bila transaksi itu mereka lanjutkan, maka uang muka itu dimasukkan ke dalam harga pembayaran, kalau tidak jadi, maka menjadi milik si penjual. Atau seorang membeli barang dan menyerahkan sedikit uang atau lebih kepada penjualnya, dengan ketentuan apabila pembeli mengambil barang tersebut maka uang panjar tersebut dihitung pembayaran, dan bila gagal maka itu milik penjual. Sistem jual beli ini dikenal dalam masyarakat kita dengan pembayaran DP, uang jadi atau lebih populernya tanda jadi.

## **2. Dasar Hukum Uang Panjar**

<sup>19</sup>Dalam pasal 1464 KUHPerdara yang disebutkan bahwa: jual beli dengan sistem panjar merupakan suatu jual beli yang diadakan antara penjual dan pembeli. Di dalam jual beli ini pihak pembeli menyerahkan uang panjar atas harga barang, sesuai kesepakatan kedua belah pihak tersebut. Jual beli dengan sistem ini salah satu pihak tidak dapat meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya (1464 KUHPerdara ).

### **D. Tinjauan Umum Mengenai Wanprestas**

#### **1. Pengertian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli**

Jual beli merupakan suatu perjanjian dengan nama pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk

---

<sup>19</sup> Salim, Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 50.

membayar harga yang telah dijanjikan. Yang dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak yang lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Meskipun tiada disebutkan dalam salah satu pasal undang-undang, namun sudah semestinya bahwa “harga” ini harus berupa sejumlah uang, karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual beli yang terjadi, tetapi tukar menukar atau barter. Yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli, adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Menurut, Hukum Perdata ada tiga macam penyerahan yuridis , sebagai berikut:

a) Penyerahan barang bergerak b) Penyerahan barang tak bergerak c) Penyerahan piutang atas nama yang undang-undang mempunyai cara-caranya sendiri. Sebagaimana yang sudah diketahui dari hukum benda, maka: a) Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) b) Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta transport” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama L.N.1834-27). Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria ( Undang-Undang No.5 tahun 1960) dengan pembuatan aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) c) Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang ( akta “cessie”,Pasal 613).

Di dalam suatu perjanjian ada kemungkinan salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian atau tidak memenuhi isi perjanjian sebagaimana yang telah mereka sepakati bersama-sama. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa

yang diperjanjikan, atau lebih jelas apa yang merupakan kewajiban menurut perjanjian yang mereka perbuat, maka dikatakan bahwa pihak tersebut wanprestasi, yang artinya tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.<sup>20</sup> Akibat yang sangat penting dari tidak dipenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat meminta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya.<sup>21</sup>

Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka undang-undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Hal ini dapat dibaca dalam Pasal 1243 KUH Perdata yang menyatakan : “Penggantian biaya ganti rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”. Jadi maksud berada dalam keadaan lalai ialah peringatan atau pernyataan dari kreditur tentang saat selambat-lambatnya debitur wajib memenuhi prestasi. Apabila saat ini dilampauinya, maka debitur ingkar janji (*wanprestasi*).<sup>22</sup>

## **2. Akibat Wanprestasi**

Apabila salah satu pihak telah dinyatakan wanprestasi atau tidak memenuhi perikatan, maka akan mempunyai akibat-akibat sebagai berikut :

---

<sup>20</sup> Salim Hs, “Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak”, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta. 2003.Hal. 98

<sup>21</sup> Mariam Darus Badruzaman, “Kompilasi Hukum Perikatan”, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.Hal. 19

<sup>22</sup> Ibid. Hal. 19

1. Pemenuhan perikatan, atau
2. Pemenuhan perikatan dengan ganti rugi, atau
3. Ganti rugi, atau
4. Pembatalan perjanjian dalam perjanjian timbal balik (perjanjian dua pihak) atau
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti rugi atau pengakhiran perjanjian.

Selain itu menurut Pasal 1240 KUH Perdata para pihak berhak dapat menuntut

- a. Penghapusan hak-hak yang telah dilakukan oleh pihak wajib atas biayanya.
- b. Mengerjakan sendiri hal-hal yang harus dilakukan oleh pihak wajib atas biayanya. Mengenai ganti rugi Pasal 1245 menyatakan bahwa : "Apabila pihak wajib karena *overmacht* atau *toepal* tidak berkesempatan melakukan kewajibannya (menyerahkan, melakukan sesuatu atau tidak berkesempatan melakukan sesuatu), maka ganti rugi ditiadakan."<sup>23</sup>

#### **E. Tinjauan Umum Mengenai Dasar Dalam Memutuskan Perkara Perdata**

Dasar hakim dalam menjatuhkan putusan pengadilan perlu didasarkan kepada teori dan hasil penelitian yang saling berkaitan sehingga didapatkan hasil penelitian yang seimbang dan maksimal dalam tataran praktek dan teori. Salah satu usaha untuk mencapai kepastian hukum kehakiman, di mana hakim merupakan aparat penegak hukum melalui putusannya dapat menjadi tolak ukur tercapainya kepastian hukum. Pokok kekuasaan kehakiman diatur dalam Undang-undang Dasar 1945 Bab IX Pasal

---

<sup>23</sup> chmad Ichsan, Hukum Dagang : Lembaga Perserikatan Surat-surat Berharga, Aturanaturan Angkutan, Cet. IV. Pradnya Paramita, Jakarta, 1987, hal. 41.

24, 25 serta di dalam Undang-undang Nomor 48 tahun 2009. Undang-Undang Dasar 1945 yang menjamin adanya sesuatu kekuasaan kehakiman yang bebas. Hal ini tegas dicantumkan dalam Pasal 24 terutama dalam penjelasan Pasal 24 ayat 1 dan penjelasan Pasal 1 ayat (1) UU No. 48 Tahun 2009, yaitu kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan negara yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Negara Republik Indonesia tahun 1945 demi terselenggaranya Negara Hukum Republik Indonesia.<sup>24</sup> Kekuasaan kehakiman adalah kekuasaan yang merdeka dalam ketentuan-ketentuan mengandung pengertian bahwa kekuasaan kehakiman bebas dari segala campur tangan dari pihak kekuasaan ekstra-yudisial, terkecuali hal yang sebagaimana disebut dalam Undang-undang Dasar 1945. Kebebasan dalam melaksanakan wewenang yudisial bersifat tidak mutlak dikarenakan tugas hakim adalah menegakkan keadilan dan hukum berdasarkan Pancasila, sehingga putusannya mencerminkan rasa keadilan bagi rakyat Indonesia. Kemudian dalam Pasal 24 ayat (2) yang menegaskan bahwa: kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan oleh sebuah mahkamah konstitusi.<sup>25</sup>

Alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan bertitik tolak dari ketentuan:

---

<sup>24</sup> Ibid, h 142

<sup>25</sup> Andi Hamzah, KUHP dan KUHP, (Jakarta, Rineka Cipta, 1996), hlm.94

Pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan

Hukum kebiasaan

Yurisprudensi atau

Doktrin hukum.

Hal ini ditegaskan dalam pasal 25 ayat 1 UU No. 4 Tahun 2004, yang menegaskan bahwa segala putusan Pengadilan harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan dan mencantumkan pasal-pasal peraturan perundang-undangan tertentu yang bersangkutan dengan perkara yang diputus atau berdasarkan hukum tak tertulis maupun yurisprudensi atau doktrin hukum.<sup>26</sup>

Untuk memenuhi kewajiban itu, dalam pasal 28 ayat 1 UUD No. 4 Tahun 2004 memerintahkan hakim dalam kedudukannya sebagai penegak hukum dan keadilan, wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang ada dalam masyarakat. Menurut penjelasan ini hakim bertindak sebagai perumus dan penggali nilai-nilai hukum yang hidup di kalangan masyarakat.

---

<sup>26</sup> Ibid, h. 798

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

Metodologi penelitian adalah untuk memperoleh data yang maksimal dan menunjukkan hasil yang baik, sehingga tulisan ini mencapai sasaran dan tujuan sesuai dengan judul yang telah ditetapkan, maka penulis mengumpulkan dan memperoleh data dengan menggunakan metode penelitian sebagai berikut :

##### **A. Spesifikasi Penelitian**

Dalam melakukan penelitian penulis akan menggunakan metode penelitian deskriptif analitis,<sup>27</sup> yaitu penelitian yang bertujuan untuk menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan mengenai penyelesaian sengketa wanprestasi dengan jaminan hak tanggungan melalui lelang.

Menurut pendapat *Soerjono Soekanto*, penelitian deskriptif dimaksudkan untuk memberikan data-data yang teliti, artinya untuk mempertegas hipotesa, yang dapat membantu teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.<sup>28</sup> Kegiatan penelitian ini mempergunakan tipologi penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menggunakan sumber hukum dan data sekunder.<sup>29</sup>

---

<sup>27</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Pengantar Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994, hlm. 97.

<sup>28</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2014, hlm. 10.

<sup>29</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Op Cit*, hlm. 9.

## B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif dan penelitian keperpustakaan (*libraryresearch*) yang digunakan mengkaji dan menelaah berbagai dokumen maupun buku-buku, jurnal dan kasus yang dibahas tentang KEKUATAN UANG PANJAR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI.

## C. Metode Pendekatan Masalah

Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi <sup>30</sup>

### a. Metode Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan yang dilakukan dengan menelaah ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan terkait dengan isu hukum yang sedang ditangani.

### b. Metode Pendekatan Kasus (*case approach*)

Pendekatan yang harus dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus terkait yang sedang dihadapi dan telah menjadi putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap

Penelitian hukum normatif meliputi :

- a. Penelitian terhadap asas-asas hukum.
- b. Penelitian terhadap sistematik hukum, yaitu terhadap pengertian-pengertian dasar yang terdapat dalam sistem hukum (subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum).

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana Prenanda Media Group, 2014, hal 181

- c. Mengkaji dan menguji permasalahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ada.

Penelitian ini menitikberatkan pada data sekunder berupa bahan-bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

1. Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari masyarakat. Dalam penelitian normatif data primer merupakan data penunjang bagi data sekunder.
2. Data sekunder merupakan data yang diperoleh melalui penelitian kepustakaan.

#### **D. Sumber Bahan Hukum**

##### Bahan Hukum Primer

- 1) Bahan-bahan yang dapat dari peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu:
  - a) Undang-Undang Dasar 1945.
  - b) Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.
  - c) Studi Kasus Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil

##### 2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan-bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, seperti buku-buku hukum perdata, yang ada hubungannya dengan penulisan hukum ini.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan-bahan hukum tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus hukum, majalah, jurnal, artikel, makalah, ensiklopedia, dari internet dan sebagainya.

#### **E. Ruanglingkup Penelitian**

Adapun ruang lingkup penelitian adalah penjelasan tentang batasan sebuah subyek yang terdapat di sebuah masalah, bila diartikan secara luas ruang lingkup adalah batasan, batasan yang dimaksud dalam ruang lingkup adalah berupa faktor yang teliti seperti materi, tempat dan materi. Sementara makna dalam arti sempit ruang lingkup berarti adalah suatu hal atau materi

Penelitian penulis ini bertujuan untuk membatasi cakupan masalah agar tidak meluas. Adapun yang menjadi ruang lingkup penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana dasar pertimbangan hakim terhadap uang panjar yang menyatakan batal melakukan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil dan Untuk mengetahui bagaimanakah sitergugat apakah dapat menuntut pengembalian uang panjar atas pembatalan perjanjian jual beli tanah pada putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil

#### **F. Metode Penelitian**

Adapun penelitian ini yang dilakukan untuk mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan dengan mengumpulkan sumber-sumber hukum baik itu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder maupun bahan hukum tersier. Dan mencari konsep-konsep serta pendapat-pendapat prosedural hukum dan peraturan perundang-

undangan yang berkaitan dengan masalah hukum yang teliti dan menyusunnya dengan sistematis untuk menjawab permasalahan pada Putusan Nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil.

#### **G. Analisis Bahan Hukum**

Dalam penelitian ini metode normatif dan kualitatif yang digunakan untuk mengumpulkan data dengan cara studi kepustakaan, yaitu dengan menganalisis putusan nomor 6/Pdt.G/2020/PN.Bil yaitu tentang TINJAUAN HUKUM ATAS KEKUATAN UANG PANJAR DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH. Kemudian dilakukan pembahasan dan penafsiran yang ada pada akhirnya dapat ditarik kesimpulan tentang masalah-masalah yang diteliti.