

**SKRIPSI**  
**KAJIAN HUKUM TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN**  
**DENGAN SISTEM PEMBAYARAN CASH BERTAHAP**  
**DI KABUPATEN MAJENE**

**NURHAEDA**

**I0119518**

**Diajukan sebagai Salah Satu Persyaratan untuk Memperoleh Gelar Sarjana**  
**Hukum (S.H) pada Program Studi Ilmu Hukum**



**KONSENTRASI HUKUM PERDATA**  
**PROGRAM STUDI HUKUM**  
**FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK**  
**UNIVERSITAS SULAWESI BARAT**  
**MAJENE**  
**2023**

## **ABSTRAK**

Nurhaeda I0119518. **“Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap Di Kabupaten Majene”**. Skripsi Prodi Hukum. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Sulawesi Barat. Dosen Pembimbing **Sulaeman S.H., M.H** dan **Ika Novitasari S.H., M.H**

Penelitian ini bertujuan mengetahui bentuk perjanjian cash bertahap pada jual beli perumahan. Dampak hukum yang timbul atas terjadinya cash bertahap tersebut.

Penelitian dilaksanakan di Lingkungan Talumung, Kelurahan Tande Timur, Kecamatan Banggae Timur, Kabupaten Majene. penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah normatif empiris dimana metode ini mengkaji bahan kepustakaan maupun perundang-undangan, efektifitas yang terjadi dalam kehidupan masyarakat serta data penelitian ini dikumpulkan melalui wawancara dengan Notaris, Ahli Hukum dan user. Data dianalisis dengan analisis kualitatif dan kuantitatif melalui uji distribusi frekuensi.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa bentuk perjanjian yang digunakan adalah bentuk tertulis (dibawah tangan) yang dibuktikan dengan akta jual beli dan surat perjanjian yang dipegang oleh user atau pembeli dan dampak hukum yang ditimbulkan adalah penyitaan sesuai hukum atas rumah atau unit perumahan tersebut.

**Kata kunci: Perjanjian jual Beli, Cash Bertahap**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar belakang

Sebelum adanya sistem pembayaran *finansial*, di abad sebelumnya manusia menggunakan transaksi pertukaran yang dikenal dengan nama *barter*. *Barter* adalah kesepakatan di mana kedua belah pihak mengikat dirinya untuk saling memberikan satu barang secara timbal balik sebagai gantinya barang yang lain. *Barter* merupakan salah satu *alternatif* perdagangan luar negeri yang sebenarnya juga dapat dimasukkan sebagai salah satu cara pembayaran import yang digunakan untuk memenuhi kebutuhan dan keterbatasan barang dan jasa sehingga dari hubungan itu memungkinkan menimbulkan suatu akibat yang perlu agar para pihak yang terlihat di dalamnya dipahami tidak menderita kerugian.<sup>1</sup>

Pertukaran terjadi atas dasar kesepakatan. Sedangkan jenis barang yang dipertukarkan disesuaikan dengan kebutuhan masing-masing. Pertukaran bisa terjadi antara barang yang satu dengan yang lain, tanpa ketentuan. Semuanya tergantung kebutuhan, dan tentu, kesepakatan.<sup>2</sup>

Dengan berkembangnya ekonomi dan teknologi, sistem barter melemah dengan mata uang yang dapat memberi kemudahan dalam bertransaksi atau jual beli.

---

<sup>1</sup> Meita Djohan Oelangan. Akibat Hukum Bagi Pelaku Perjanjian Barter Dalam Transaksi Perdagangan Ekspor-Import di Indonesia. *Jurnal Hukum*. (2017) Vol. 2. No. 2.

<sup>2</sup> Aulia Pohan. *Sistem Pembayaran: Strategi dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres (2011). Hal.

Perjanjian jual beli ini adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atas sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya. Untuk terjadinya perjanjian ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya.<sup>3</sup> Tindakan Jual beli merupakan usaha yang baik untuk mencari rezeki. Yang bersifat universal mengatur seluruh aspek kehidupan manusia. Manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi kebutuhan hidupnya selalu berhubungan dan berinteraksi antara satu dengan yang lain.<sup>4</sup>

Kebutuhan manusia tidak hanya sandang (pakaian), dan pangan (makan), tetapi manusia juga membutuhkan tempat tinggal (papan). Kebutuhan manusia tidak hanya sekedar keinginan, melainkan elemen untuk keberlangsungan hidup. Dengan berkembangnya zaman dan teknologi, dan adanya sistem jual beli manusia dapat mencapai semua keinginan sesuai kebutuhan masing-masing manusia.

Praktek jual beli yang kita dapati di masyarakat umumnya, salah satunya yaitu jual beli property (rumah hunian/perumahan). Perkembangan pembangunan perumahan yang terdapat di kota-kota besar sudah sangat pesat. Khususnya, pada satu sisi kebutuhan perumahan dan permukiman yang sangat terbatas dan pada sisi lain penduduk yang setiap hari bertambah ke kota. Di samping itu persediaan tanah di kota yang semakin sempit, akibat

---

<sup>3</sup> Prof. Subekti. *Hukum Perjanjian, Pokok-Pokok Hukum Perdata*. (Jakarta: Intermasa. 2002), Hal. 122

<sup>4</sup> Ari Salvia Herdiana. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property di PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajuk Kecamatan Siman Kabupaten Ponogoro*. (ponogoro: IAIN Ponogoro). Hal. 1

terjadinya penumpukan tanah-tanah pada orang-orang tertentu sehingga masyarakat tidak memiliki tanah yang memadai untuk membangun perumahan dan permukiman.<sup>5</sup>

Dalam diktum UU Nomor 16 Tahun 1985 dinyatakan bahwa:

Untuk mewujudkan kesejahteraan umum dan peningkatan taraf hidup rakyat, khususnya dalam usaha pemerataan pemenuhan kebutuhan pokok akan perumahan sebagaimana diamanatkan GBHN, diperlukan peningkatan usaha-usaha penyediaan perumahan yang layak dengan harga yang dapat dijangkau oleh daya beli rakyat terutama golongan masyarakat yang mempunyai penghasilan rendah.<sup>6</sup>

Pembayaran merupakan pemindahan sejumlah nilai dari satu pihak ke pihak lain, salah satu bentuk yang paling lazim dari pembayaran adalah dengan uang. Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa pembayaran merupakan salah satu proses yang cukup penting dalam transaksi jual beli properti. Pada proses ini menandakan bahwa pembeli dan penjual telah mencapai kesepakatan final. Dengan adanya pembayaran properti tentu membuat pembeli akan menjadi pemilik sah dari properti tersebut.<sup>7</sup>

Dalam transaksi jual beli *property* ada jenis-jenis dalam transaksi jual beli *property* yaitu:

---

<sup>5</sup>*Ibid.* Hal. 3

<sup>6</sup>*Ibid.* Hal.4

<sup>7</sup>Pinhome..*Istilah Properti Pembayaran.* <https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/pembayaran/>

Di akses tanggal: 21 Desember 2022.

*Hard Cash* (Tunai Keras) sistem pembayaran rumah yang paling ideal dan akan membuat kondisi keuangan bisa aman. Pembayaran cash keras merupakan sistem pembelian rumah yang dilakukan dengan cara membayar tunai langsung rumah tersebut. Pembelian ini tidak akan menyisakan hutang maupun kewajiban lainnya terhadap penjual (*developer*).<sup>8</sup>

*Cash Installment* (Tunai Bertahap) Pembayaran yang kedua ini juga masih memungkinkan kamu mendapatkan rumah dengan harga yang cukup murah. Dalam sistem ini kamu akan langsung melakukan pencicilan rumah tersebut kepada pihak developer, tanpa melibatkan pihak ketiga (bank). Namun tenor cicilan biasanya pendek, hanya sekitar 2-4 tahun saja. Biasanya developer bahkan memungkinkan pembeli untuk mencicil uang muka selama beberapa bulan pertama.<sup>9</sup>

Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau Apartemen (KPA), merupakan metode pembayaran atau pembelian properti dengan konsep cicilan. Metode pembayaran ini umumnya hanya bisa dilakukan oleh bank. Pihak developer atau penjual pun akan menyarankan konsumen untuk menghubungi bank terpercaya agar proses pengajuan pinjaman lebih aman. Di dalam pengajuan pinjaman dengan KPR/KPA biasanya konsumen akan diminta untuk melakukan serangkaian proses administrasi. Biaya ini di luar biaya pembelian properti dan uang DP. Jadi, jika Anda atau klien Anda ingin membeli properti dengan metode ini,

---

<sup>8</sup>Aufi Ramadhania pasha. *Selain cash, Ini 4 Pilihan Pembayaran Beli Rumah yang Perlu Diketahui*. Diakses dari Cermati: [https://www.cermati.com/artikel/selain-cash-ini-4-pilihan-pembayaran-beli-rumah-yang-perlu-diketahui\\_\\_Di](https://www.cermati.com/artikel/selain-cash-ini-4-pilihan-pembayaran-beli-rumah-yang-perlu-diketahui__Di) akses tanggal: 14 April 2023

<sup>9</sup>*Ibid.*

pastikan konfirmasi ke pihak bank jumlah dana yang diperlukan untuk biaya tambahan tersebut.<sup>10</sup>

Berdasarkan observasi awal yang telah dilakukan oleh penulis ditemukan bahwa terdapat satu kompleks perumahan di Kabupaten Majene dimana proses jual beli atau proses pembelian perumahan secara cash bertahap, sistem ini melakukan pencicilan langsung kepada *developer*, dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU Hak Tanggungan”) ditegaskan bahwa, (1) Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan. (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Akan tetapi *developer* yang bertanggung jawab atas jual beli perumahan tersebut justru mengagunkan (menjaminkan) objek unit rumah tanpa sepengetahuan pemilik ke dalam bentuk KPR di salah satu Bank yang ada di Kabupaten Majene. Hal tersebut menyebabkan kerugian secara keperdataan terhadap sang pemilik rumah dikarenakan pihak bank tersebut melakukan penagihan terhadap pemilik rumah yang tercantum di dalam

---

<sup>10</sup> Rizko Fatra. *Intip Metode Pembayaran Properti Berikut, Yuk!* Diakses dari Pinhome: <https://www.pinhome.id/ruang-edukasi-agen/intip-metode-pembayaran-properti-berikut-yuk/> di akses tanggal: 14 April 2023

sertifikat tersebut tanpa sepengetahuannya bahwa sertifikat tersebut telah dijadikan sebagai jaminan.

Berdasarkan beberapa uraian yang di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih mendalam lagi. Sehingga peneliti tertarik untuk mengangkat judul “Kajian Hukum Terhadap Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pembayaran Cash Bertahap di Kabupaten Majene”.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian pada latar belakang di atas, maka berikut dirumuskan beberapa hal pokok dalam penulisan ini, yaitu:

1. Bagaimanakah bentuk perjanjian cash bertahap pada jual beli perumahan?
2. Apakah dampak hukum yang timbul atas terjadinya cash bertahap tersebut?

## **1.3 Tujuan Penulisan**

Setiap penulisan tentunya memiliki tujuan yang hendak dicapai. Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. untuk mengetahui bentuk perjanjian cash bertahap pada jual beli perumahan.
2. untuk mengetahui dampak hukum yang timbul atas terjadinya cash bertahap tersebut.



#### **1.4 Manfaat Penelitian**

Manfaat dari penulisan ini adalah:

1. Secara teoritis, hasil penulisan ini dapat memberikan masukan dan kontribusi pemikiran di bidang ilmu hukum bagi akademisi dalam mempelajari ilmu hukum.
2. Secara praktis, hasil penulisan ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan menambah wawasan di bidang ilmu hukum.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

##### 2.1.1 Pengertian Perjanjian

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia Perjanjian adalah “persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.<sup>11</sup> Perjanjian lazim dikenal ataupun disebut sebagai kontrak, yang merupakan adopsi dari istilah Inggris “*contract*”, serta juga dikenal sebagai “*agreement*” atau “*overeenkomst*” dalam bahasa Belanda. Selain itu, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian juga dikenal dengan istilah “persetujuan”.<sup>12</sup>

Perjanjian menurut Kitab Undang -Undang Hukum Perdata, diatur pada Pasal 1313 yang dengan bunyi pasal:

*“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan yang terjadi antara satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain atau lebih”.*<sup>13</sup>

Menurut pendapat para ahli antara lain Subekti memberikan rumusan perjanjian sebagai suatu peristiwa di mana seseorang berjanji

---

<sup>11</sup> *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*. <https://kbbi.web.id/perjanjian.html> di akses tanggal: 04 Maret 2023.

<sup>12</sup> Nanda amalia, *Istilah Perjanjian, Hukum Perikatan*. (Aceh: Unimal Press, 2013). Hal.16

<sup>13</sup> Pasal 1313 Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perjanjian

kepada orang lain di mana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.<sup>14</sup>

Menurut Wirjono Prodjodikoro sebagaimana dikutip oleh A.A Gde Agung Brahmanta, Ibrahim R, dan Imade Sarjana di dalam bukunya, Peranjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>15</sup>

Wirjono Prodjodikoro mengemukakan arti perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak. Dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>16</sup>

Dari pendapat-pendapat di atas, maka pada dasarnya perjanjian adalah proses interaksi atau hubungan hukum dan dua perbuatan hukum yaitu penawaran oleh pihak yang satu dan penerimaan oleh pihak yang lainnya sehingga tercapai kesepakatan untuk menentukan isi perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak.

---

<sup>14</sup> Subekti, *Hukum Pejanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2022). Hal 1

<sup>15</sup> Bhismoadi Tri Wahyu Faisal, Perjanjian menurut Pakar Hukum, *Konsep Hukum Perjanjian di Indonesia*, Vol. 1, No. 2, Yogyakarta, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, 2017, Hal. 112

<sup>16</sup> Erna Amalia., Hal. 8

Dengan demikian, perjanjian mengandung kata sepakat yang diadakan antara dua orang atau lebih untuk melakukan sesuatu hal tertentu. Perjanjian merupakan suatu ketentuan antara mereka untuk melaksanakan prestasi. Dalam kaitannya sebagai hukum yang berfungsi melengkapi saja, ketentuan–ketentuan perjanjian yang terdapat di dalam KUH Perdata akan dikesampingkan apabila dalam suatu perjanjian para pihak telah membuat pengaturannya sendiri.<sup>17</sup>

### **2.1.2. Syarat-syarat Sah Perjanjian**

Suatu kontrak dianggap sah dan dapat mengikat para pihak, apabila memenuhi syarat-syarat sah yang telah ditentukan. Syarat-syarat tersebut dibedakan sebagai berikut:

1. syarat sah umum :

a. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.

- 1) *Konsensus* disebut juga kesepakatan kehendak;
- 2) Cakap atau wenang berbuat;
- 3) Perihal Tertentu;
- 4) *Causa Halal*.

KUH Perdata juga memberikan pengaturan umum atas syarat sah perjanjian selain yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

b. Berdasarkan Pasal 1338-1339 KUH Perdata.

- 1) Syarat Itikad Baik;

---

<sup>17</sup> *Ibid.* Hal. 27

- 2) Syarat sesuai dengan kebiasaan;
- 3) Syarat sesuai dengan kepatutan;
- 4) Syarat sesuai dengan kepentingan umum.

## 2. Syarat Sah Khusus

- a. syarat tertulis untuk kontrak tertentu;
- b. syarat akta notaris untuk kontrak tertentu;
- c. syarat akta pejabat untuk kontrak tertentu;
- d. syarat izin dari yang berwenang.<sup>18</sup>

### **2.1.3. Asas-asas Hukum dan Asas-asas Perjanjian**

a). Ada beberapa asas-asas hukum terhadap suatu perjanjian yaitu:

#### 1. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya kontrak ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah kontrak, walaupun kontrak itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa kontrak tersebut sudah bersifat obligatoir, yakni

---

<sup>18</sup> Nanda Amalia., *Op. Cit.* Hal. 21-23

melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.<sup>19</sup>

Asas konsensualisme ini tidak berlaku bagi semua jenis kontrak karena asas ini hanya berlaku terhadap kontrak konsensual sedangkan terhadap kontrak formal dan kontrak riil tidak berlaku.<sup>20</sup>

## 2. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada pasal 1338 ayat (1) BW bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasarkan pada pasal 1320 BW yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya:

- a) Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b) Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian
- c) Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d) Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan

---

<sup>19</sup> Dr. Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, RajaGrafindo Perdasa, (2011) Hal. 3

<sup>20</sup> Loc.cit.

e) Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu dasar yang menjamin kebebasan orang dalam melakukan kontrak.<sup>21</sup>

### 3. Asas Mengikatnya Kontrak (Pacta Sunt Servanda)

Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Hal ini dapat dilihat pada Pasal 1338 ayat (1) yang menentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.<sup>22</sup>

### 4. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik.

Kebebasan berkontrak dianggap ada sejauh kebebasan ini mengenai isi perjanjian menurut ukurannya sendiri, yaitu berdasarkan iktikad baik dengan kewajiban untuk memperhatikan kepentingan-kepentingan pihak lawan dalam perjanjian pada awal penyusunan syarat-syarat perjanjian itu. Kedua keputusan tersebut

---

<sup>21</sup> *Ibid.* Hal 4

<sup>22</sup> *Ibid.* Hal. 5

menunjukkan bahwa iktikad baik menguasai para pihak dalam periode praperjanjian, yaitu dengan memerhatikan kepentingan yang wajar dari pihak lain.<sup>23</sup>

Walaupun iktikad baik para pihak dalam perjanjian sangat ditekankan pada tahap praperjanjian, secara umum iktikad baik harus selalu ada pada setiap tahap perjanjian sehingga kepentingan pihak yang satu selalu dapat diperhatikan oleh pihak lainnya.<sup>24</sup>

#### 5. Asas Obligatoir

Asas ini memberikan pengaturan bahwa jika kontrak telah dibuat maka para pihak adalah terikat, tetapi keterikatannya tersebut hanyalah sebatas timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing, sedangkan pemenuhan prestasinya belum dapat dilakukan atau dipaksakan, dikarenakan kontrak kebendaannya belum terjadi, dan untuk hal ini disebut sebagai perjanjian kebendaan atau yang dikenal dengan istilah penyerahan (levering).<sup>25</sup>

#### 6. Asas Kepribadian

Asas kepribadian ini sebenarnya menerangkan pihak-pihak mana yang terikat pada perjanjian. Asas ini terkandung pada Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUH Perdata. Pada Pasal 1315 disebutkan

---

<sup>23</sup> *Loc.cit*

<sup>24</sup> *Ibid.* Hal 6

<sup>25</sup> Nanda Amalia., *Op. Cit.* Hal. 20-21



bahwa pada umumnya tak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya.

Selanjutnya Pasal 1340 menyatakan bahwa perjanjian-perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya, perjanjian itu tidak dapat membawa rugi atau manfaat kepada pihak ketiga, selain dalam hal yang diatur klaim Pasal 1317. Oleh karena perjanjian itu hanya mengikat para pihak yang membuatnya dan tidak dapat mengikat pihak lain. Maka asas ini dinamakan asas kepribadian.<sup>26</sup>

#### 7. Asas Keseimbangan

Asas keseimbangan dilandaskan pada upaya mencapai suatu keadaan seimbang yang sebagai akibat darinya harus memunculkan pengalihan kekayaan secara sah. Tidak terpenuhinya keseimbangan, dalam konteks asas keseimbangan, bukan semata menegaskan fakta dan keadaan, melainkan lebih dari itu berpengaruh terhadap kekuatan yuridikal suatu perjanjian.

Sri Gambir Melati Hatta menyatakan bahwa asas keseimbangan juga dipahami sebagai keseimbangan kedudukan posisi tawar para pihak dalam menentukan hak dan kewajibannya dalam perjanjian. Ketidakseimbangan posisi menimbulkan

---

<sup>26</sup> Erna Amalia., *Op.Cit.* Hal. 47

ketidakadilan, sehingga perlu intervensi pemerintah untuk melindungi pihak yang lemah melalui penyeragaman syarat-syarat perjanjian.<sup>27</sup>

b). Dalam hukum perjanjian, terdapat beberapa asas penting yang perlu diketahui, yaitu:

1. Sistem terbuka (*open system*)

Asas ini mempunyai arti, bahwa mereka yang tunduk dalam perjanjian bebas dalam menentukan hak dan kewajibannya. Asas ini disebut juga dengan asas kebebasan berkontrak, yaitu semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPer). Asas kebebasan berkontrak ini tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang-undang.

2. Bersifat pelengkap (*optional*)

Hukum perjanjian bersifat pelengkap artinya, pasal-pasal dalam hukum perjanjian boleh disingkirkan, apabila pihak-pihak yang membuat perjanjian menghendaki dan membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal undang-undang. Tetapi apabila dalam perjanjian yang mereka buat tidak ditentukan, maka berlakulah ketentuan undang-undang.

---

<sup>27</sup> *Ibid.*

### 3. Berasaskan *konsensualisme*

Asas ini mempunyai arti, bahwa suatu perjanjian lahir sejak detik tercapainya kesepakatan antar kedua belah pihak.

### 4. Berasaskan kepribadian

Asas ini mempunyai arti, bahwa perjanjian hanya mengikat bagi para pihak yang membuatnya.<sup>28</sup>

#### **2.1.4. Unsur-unsur Perjanjian**

Unsur Perjanjian menurut Sudikno Mertokusumo, mempunyai tiga macam unsur yakni:

1. Unsur *Essensialia* adalah; unsur perjanjian yang selalu harus ada di dalam suatu perjanjian, unsur mutlak, di mana tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian tak mungkin ada. Dengan demikian, unsur ini penting untuk terjadinya perjanjian, mutlak harus ada agar perjanjian itu sah sehingga merupakan syarat sahnya perjanjian. Misalnya, sebab yang halal merupakan *essensialia* untuk adanya perjanjian.
2. Unsur *Naturalia* adalah; unsur yang lazim melekat pada perjanjian, yaitu unsur yang tanpa diperjanjikan secara khusus dalam perjanjian secara diam – diam dengan sendirinya dianggap ada dalam perjanjian karena sudah merupakan pembawaan atau melekat pada perjanjian. Dengan demikian, unsur ini oleh undang–

---

<sup>28</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, ( Jakarta: Djambatan, 2009), Hal 332-333.

undang diatur tetapi oleh para pihak dapat disingkirkan. Jadi sifat unsur ini adalah *aanvullend recht*. Misalnya dalam perjanjian jual beli, si penjual harus menjamin terhadap adanya cacat – cacat tersembunyi (Pasal 1492 KUH Perdata).

3. Unsur *Accidentalialia* adalah; unsur yang harus dimuat atau disebut secara tegas dalam perjanjian. Unsur ini ditambahkan para pihak dalam perjanjian artinya undang – undang tidak mengaturnya. Dengan demikian unsur ini harus secara tegas diperjanjikan para pihak.<sup>29</sup>

#### **2.1.5. Jenis-jenis Perjanjian**

Jenis-jenis Perjanjian ini dapat dibedakan dalam beberapa hal, yaitu:

- a. Perjanjian timbal balik

Adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak.

- b. Perjanjian sepihak

Adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pada satu pihak dan pihak lain menerima haknya.

- c. Perjanjian cuma-Cuma

Adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain, tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya.

- d. Perjanjian atas beban

---

<sup>29</sup> *Ibid.* Hal. 48

Adalah perjanjian dengan mana terhadap prestasi pihak yang satu terdapat prestasi pihak yang lain dan antara kedua prestasi itu ada hubungan hukum.

e. Perjanjian *konsensuil*

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak.

f. Perjanjian riil

Adalah perjanjian yang timbul karena adanya kesepakatan antara kedua belah pihak disertai dengan penyerahan nyata atas barangnya.

g. Perjanjian bernama (*Perjanjian nominaat*)

Adalah perjanjian yang mempunyai nama tertentu dan diatur secara khusus oleh undang-undang.

h. Perjanjian tidak bernama (*Perjanjian innominaat*)

Adalah perjanjian tidak mempunyai nama tertentu dan tidak diatur dalam undang-undang.

i. Perjanjian *liberatoir*

Adalah perjanjian yang membebaskan orang dari keterikatannya dari suatu kewajiban hukum tertentu.

j. Perjanjian kebendaan

Adalah perjanjian untuk menyerahkan atau mengalihkan atau menimbulkan atau mengubah atau menghapuskan hak-hak kebendaan.

k. Perjanjian *obligatoir*

Adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antara kedua belah pihak.

i. Perjanjian *accessoir*

Adalah perjanjian yang membuntuti perjanjian pokok.

### **2.1.6. Wanprestasi**

Apabila debitur tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan “wanprestasi”. Ia alpa atau “lalai” atau ingkar janji. Atau juga ia melanggar perjanjian, bila ia melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Perkataan wansprestasi berasal dari bahasa belanda, yang berarti prestasi buruk (wanbeheer yang berarti pengurusan buruk, wandaad perbuatan buruk).

Wansprestasi (kelalaian atau kealpaan) seorang debitur dapat berupa empat macam:

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.<sup>30</sup>

---

30 Subekti, Op.Cit. Hal. 45

## 2.2 Jual Beli

### 2.2.1 Pengertian Jual Beli

Perjanjian jual beli diatur dalam pasal 1457-pasal 1540 BW. Ketentuan tersebut untuk masa sekarang ini tentu saja tidak cukup untuk mengatur segala bentuk atau jenis perjanjian jual beli yang ada dalam masyarakat, akan tetapi cukup untuk mengatur tentang dasar perjanjian jual beli.<sup>31</sup>

Perjanjian jual beli dikatakan pada umumnya merupakan perjanjian konsensual karena ada juga perjanjian jual beli yang termasuk perjanjian formal, yaitu yang mengharuskan dibuat dalam bentuk tertulis yang berupa akta autentik, yakni jual beli barang-barang tidak bergerak.<sup>32</sup>

Dalam jual beli ada terdapat hak dan kewajiban yang dibebankan kepada para pihak, yaitu:

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b. Hak pihak penjual untuk membatalkan jual beli barang;
- c. Kewajiban pihak pembeli, membayar harga barang yang dibeli kepada penjual;

---

<sup>31</sup> Ahmadi Miru, *Op.Cit.* Hal. 126-127

<sup>32</sup> *Ibid.*

- d. Hak pihak pembeli, mempertanggungjawabkan pembayaran harga pada si penjual apabila pemakaian barang tersebut diganggu oleh pihak ketiga (Pasal 1516 KUH Perdata).

Berdasarkan kewajiban para pihak di atas, maka yang menjadi unsur pokok adalah mengenai barang yang akan dialihkan dan harga dari barang yang akan dialihkan tersebut. Oleh karena itu, pengertian jual beli pada intinya adalah tindakan mengalihkan hak milik atas suatu barang berdasarkan adanya suatu harga yang telah disepakati bersama.<sup>33</sup>

### **2.2.2 Tujuan Jual beli**

Tujuannya adalah untuk mendapat keuntungan dari kedua belah pihak yaitu antara penjual dan pembeli. Karena dengan begitu pihak pembeli mendapatkan barang/jasa dari pihak penjual. Sedangkan pihak penjual mendapatkan hasil/untung dari pihak pembeli.<sup>34</sup>

### **2.2.3 Penyerahan**

Berdasarkan Pasal 1475 BW, penyerahan adalah suatu pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.<sup>35</sup>

Walaupun perjanjian jual beli mengikat para pihak setelah tercapainya kesepakatan, namun tidak berarti bahwa hak milik atas barang yang diperjual belikan tersebut akan beralih pula bersamaan

---

<sup>33</sup> Erna Amalia., *Op.Cit.* Hal. 60

<sup>34</sup> Sitichoiryahbros *Apa tujuan diadakan transaksi Jual beli jelaskan.*

Brainly.<https://brainly.co.id/tugas/37422966> di akses tanggal: 6 maret 2023.

<sup>35</sup> Undang-undang Hukum Perdata Buku III Pasal 1475 Tentsng Penyerahan



dengan tercapainya kesepakatan karena untuk beralihnya hak milik atas barang yang diperjual belikan dibutuhkan penyerahan.<sup>36</sup>

Menurut hukum perdata ada tiga macam penyerahan *yuridis*, yaitu:

- a. Penyerahan barang bergerak dilakukan dengan penyerahan yang nyata atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (Pasal 612 KUH Perdata)
- b. Penyerahan barang tak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah “akta *transport*” dalam register tanah di depan Pegawai Balik Nama (Ordonansi Balik Nama LN.1834-27). Sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (Undang- undang No.5 Tahun 1960) dengan pembuat aktanya jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- c. Penyerahan piutang atas nama dilakukan dengan sebuah akta yang diberitahukan kepada si berutang (akta *cessie*, Pasal 613 KUH Perdata).<sup>37</sup>

#### **2.2.4 Kedudukan Perjanjian Jual Beli Sebagai Tanda Pengikat**

Pada konsep transaksi jual beli tanah yaitu terang dan tunai. Terang berarti dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, lengkap surat-surat serta bukti kepemilikannya. Tunai berarti dibayar seketika dan sekaligus. Dibayarkan pajak-pajaknya, tanda tangan Akta Jual Beli dan kemudian diproses balik nama sertifikat. Selain itu Akta

---

<sup>36</sup> Dr. Ahmadi Miru., *Op.Cit.* Hal. 128

<sup>37</sup> Erna Amalia., *Op.Cit.* Hal. 61

Pengikatan Jual Beli (PJB) sebagai pengikat sebagai tanda transaksi jual beli sambil menunggu lunas.<sup>38</sup>

Akta Pengikatan Jual Beli dibuat dengan 2 cara yaitu:

1. Akta pengikatan jual beli yang baru merupakan janji-janji karena harga belum lunas (PJB Belum Lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara Lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT karena masih ada yang belum selesai. (P JB Lunas)<sup>39</sup>

#### **2.2.5 Perjanjian Jual Beli Secara Tertulis Dan Tidak Tertulis**

Sifat konsensual dari jual beli tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 yang berbunyi: “jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>40</sup>

Konsensualisme berasal dari kata “konsensus” yang berarti kesepakatan. Dengan kesepakatan dimaksudkan bahwa di antara pihak-pihak yang bersangkutan tercapai suatu persesuaian kehendak, artinya: apa yang dikehendaki oleh yang satu adalah pula yang dikehendaki oleh yang lain. Kedua kehendak itu bertemu dalam “sepakat” tersebut. Tercapainya sepakat ini dinyatakan oleh kedua belah pihak dengan

---

<sup>38</sup>Alusianto, H., & T.M., & Rosma, M.P. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan*. (Medan. Universitar Darma Agung. 2021). Jurnal Rectum. Vol. 3. No. 2 Hal. 239-255

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> R. Subekti. *Aneka Perjanjian. Op.Cit.* Hal. 2

mengucapkan perkataan-perkataan, misalnya: setuju, accord, oke, dan yang lain-lain sebagaimana ataupun dengan bersama-sama menaruh tanda tangan di bawah pernyataan-pernyataan tertulis sebagai tanda (bukti) bahwa kedua belah pihak telah menyetujui segala apa yang tertera di atas tulisan itu.<sup>41</sup>

Ada yang dinamakan perjanjian-perjanjian formal atau pula yang dinamakan perjanjian-perjanjian rill itu merupakan kekecualian. Perjanjian formal adalah misalnya perjanjian perdamaian yang menurut Pasal 1851 (2) B.W. harus diadakan secara tertulis (kalau tidak maka ia tidak sah), sedangkan perjanjian rill adalah misalnya perjanjian pinjam-pakai yang menurut Pasal 1740 baru tercipta dengan diserahkannya barang yang menjadi obyeknya atau perjanjian penitipan yang menurut Pasal 1694 baru terjadi dengan diserahkannya barang yang dititipkan.<sup>42</sup>

Pasal 1320 KUHPerduta yang mengatur tentang syarat sah perjanjian tidak memberikan syarat bahwa perjanjian harus dibuat secara tertulis. Jual beli merupakan bentuk transaksi umum yang sering dilakukan oleh masyarakat. Biasanya, perjanjian jual beli dilakukan secara lisan atau tertulis atas dasar kesepakatan para pihak (penjual dan pembeli).<sup>43</sup>

---

<sup>41</sup> *Ibid.* Hal. 3

<sup>42</sup> *Ibid.* Hal. 4

<sup>43</sup> Aa Handriani., *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata.* (Jurnal Ilmu Hukum 2018). Vol 1, No 2.

#### a) Hak dan Kewajiban Penjual

Penjual memiliki dua kewajiban utama yaitu menyerahkan hak milik atas barang dan barang menanggung kenikmatan tenteram atas barang tersebut dan menanggung cacat tersembunyi. Sebaliknya “Pembeli memiliki hak atas pembayaran harga barang, hak untuk menyatakan pembatalan berdasarkan pasal 1518 KUHPerd dan hak reklame.”<sup>44</sup>

#### b) Hak dan Kewajiban Pembeli

Pembeli berkewajiban membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Pembayaran harga dilakukan pada waktu dan tempat yang ditetapkan dalam perjanjian. Harga tersebut harus berupa uang. Meski mengenai hal ini tidak ditetapkan oleh undang-undang namun dalam istilah jual-beli sudah termaksud pengertian di satu pihak ada barang dan di lain pihak ada uang<sup>45</sup>.

## 2.3 Jaminan

### 2.3.1 Istilah dan Pengertian Hukum Jaminan dan Jaminan

Istilah hukum jaminan berasal dari terjemahan *zakerheidesstelling* (Belanda) atau *security of law* (Inggris). Dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional tentang Lembaga *Hipotek* dan jaminan lainnya, disebutkan bahwa hukum jaminan meliputi pengertian, baik

---

<sup>44</sup> *Ibid.* Hal.292

<sup>45</sup> *Ibid.* Hal. 293

jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan. Pengertian hukum jaminan ini mengacu pada jenis jaminan, bukan pengertian hukum jaminan. Definisi ini menjadi tidak jelas, karena yang dilihat hanya dari penggolongan jaminan.<sup>46</sup>

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan menuturkan bahwa hukum jaminan merupakan hukum yang mengatur konstruksi yuridis yang memungkinkan pemberian fasilitas kredit yang menjaminkan benda-benda yang dibelinya sebagai jaminan<sup>47</sup>.

Adanya lembaga jaminan dan lembaga demikian, kiranya harus dibarengi dengan adanya lembaga kredit dengan jumlah, besar, dengan jangka waktu yang lama dan bunga yang relatif rendah. Menurut Ashibly pengertian hukum jaminan yang tertulis di bukunya adalah ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur mengenai piutang seseorang dengan memberikan suatu pembebanan jaminan untuk menyakinkan kreditur agar dapat memberikan fasilitas kredit kepada debitur.<sup>48</sup>

unsur-unsur yang tercantum dalam hukum jaminan ini adalah:

- 1) Adanya kaidah-kaidah hukum jaminan yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi serta kaidah-kaidah hukum jaminan yang tumbuh, hidup dan berkembang dalam masyarakat;

---

<sup>46</sup> Ashibly. *Hukum Jaminan*. (Bengkulu, MIH Unihaz. 2018) Hal. 4

<sup>47</sup> *Pengertian Hukum Jaminan dan Prosedur Penjaminan Properti*. <https://www.rumah.com/panduan-properti/hukum-jaminan-18289> di akses tanggal: 4 April 2023.

<sup>48</sup> *Ibid*. Hal. 5

- 2) Adanya pemberi dan penerima jaminan, pemberi jaminan adalah orang-orang atau badan hukum yang menyerahkan barang jaminan kepada penerima jaminan;
- 3) Adanya jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur;
- 4) Adanya fasilitas kredit yang diawali dari pembebanan jaminan yang dilakukan oleh pemberi jaminan bertujuan untuk mendapatkan fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non-bank.<sup>49</sup>

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungjawaban umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan. Istilah agunan dapat dibaca dalam Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan. Agunan adalah:

“Jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip Syariah”.<sup>50</sup>

Menurut Salim HS, Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk

---

<sup>49</sup> *Ibid.* Hal. 6

<sup>50</sup> *Ibid.* Hal. 15

mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:

- 1) Jaminan tambahan;
- 2) Diserahkan oleh debitur kepada bank;
- 3) Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.<sup>51</sup>

### **2.3.2 Sistem dan Pengaturan Hukum Jaminan**

Sistem pengaturan hukum jaminan adalah sistem tertutup (*closed system*), yang diartikan dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hak jaminan baru, selain yang telah ditetapkan dalam undang-undang. Sedangkan sistem pengaturan hukum perjanjian adalah sistem terbuka. Sistem terbuka artinya bahwa orang dapat mengadakan perjanjian mengenai apapun juga, baik yang sudah ada aturannya di dalam KUH Perdata maupun yang tidak tercantum di dalam KUH Perdata.<sup>52</sup>

Tempat pengaturan hukum jaminan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) tempat, yaitu (1) di dalam Buku II KUH Perdata dan (2) di luar KUH Perdata. Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di dalam Buku II KUH Perdata merupakan kaidah-kaidah hukum yang terdapat dan diatur di dalam Buku II KUH Perdata, seperti gadai (Pasal 1150-1161 KUH Perdata) dan hipotek (Pasal 1162 – 1232 KUH Perdata).<sup>53</sup>

Ketentuan hukum jaminan yang terdapat di luar KUH Perdata

---

<sup>51</sup> *Loc.cit.*

<sup>52</sup> Ashibly. *Op.cit.* Hal. 9

<sup>53</sup> *Ibid.*

merupakan ketentuan-ketentuan hukum yang tersebar di luar KUH Perdata. Ketentuan-ketentuan hukum itu meliputi:

- 1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA;
- 2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;
- 3) Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia;
- 4) Undang-undang Nomor 21 Tahun 1992 tentang Pelayaran;
- 5) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 9 Tahun 2006 Tentang Sistem Resi Gudang.<sup>54</sup>

---

<sup>54</sup> *Loc.cit.* Rumah.com.



## 2.4 Definisi Istilah

### DEFINISI ISTILAH

- Barter : metode transaksi yang dilakukan dengan cara menukar barang.
- Contract : kesepakatan antara dua orang atau lebih mengenai hal tertentu yang disetujui oleh mereka.
- Cash Installment : pilihan pembayaran apartemen dalam jangka waktu tertentu antara satu sampai tiga tahun selama masa konstruksi, yang dibayarkan langsung kepada developer.
- Developer : pelaku usaha yang membangun suatu area atau kawasan, seperti perumahan atau apartemen. Bentuknya bisa berupa sebuah lembaga atau instansi dalam bentuk perusahaan yang dimiliki swasta maupun pemerintah yang bergerak di bidang properti.
- Hard Cash : metode untuk pembelian rumah yang dilakukan dengan pembayaran tunai langsung.
- Jual Beli : ialah suatu perjanjian tukar-menukar benda atau barang yang mempunyai nilai secara sukarela di antara kedua belah pihak, yang satu menerima benda-benda dan pihak lain menerimanya sesuai dengan perjanjian atau ketentuan yang telah dibenarkan syara' dan disepakati.
- Jaminan : Jaminan atau agunan adalah aset atau barang-barang berharga milik pihak peminjam yang dijanjikan atau dititipkan kepada pemberi pinjaman sebagai tanggungan atau jaminan atas pinjaman yang

diterima jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman atau memenuhi kewajiban peminjam tersebut.

- **Konsensus** : sebuah kata yang bermakna "kesepakatan bersama" atau "kebulatan suara"
- **KPR** : fasilitas kredit yang diberikan oleh perbankan kepada para nasabah perorangan yang akan membeli atau memperbaiki rumah.
- **Property** : yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah properti identik dengan real estate, rumah, tanah, ruko, gedung, atau Gudang.
- **Perjanjian** : Perjanjian merupakan kesepakatan yang memberikan akibat hukum. Perjanjian dapat mengacu kepada: Traktat dalam hukum internasional Kontrak dalam hukum perdata.
- **Pembayaran Finansial**: segala sesuatu yang diterima dapat berupa fisik maupun non fisik dan harus dihitung dan diberikan kepada seseorang yang umumnya merupakan objek yang dikecualikan dari pajak pendapatan.
- **Wanprestasi** : Gagal bayar atau wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian utang piutang yang dibuatnya misalnya tidak melakukan pembayaran.
- **Yuridis** : Semua hal yang mempunyai arti hukum yang diakui sah oleh pemerintah. Aturan ini bersifat baku dan mengikat semua orang di wilayah dimana hukum tersebut berlaku, sehingga jika ada orang yang melanggar hukum tersebut bisa dikenai hukuman

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **5.1 Kesimpulan**

Dari hasil penelitian yang dilakukan dan melakukan pembahasan serta analisis terhadap data yang ditemukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa terkait dengan bagaimana bentuk perjanjian cash bertahap dalam jual beli salah satu perumahan yang ada di Kabupaten Majene tersebut adalah menggunakan perjanjian secara tertulis (perjanjian dibawah tangan). Hal ini dibuktikan dengan adanya akta jual beli dan berita acara jual beli serta surat perjanjian yang dipegang oleh user atau pembeli.
2. Dampak hukum akibat perjanjian jual beli dengan sistem cash bertahap antara pembeli dengan developer ialah tidak adanya kepastian hukum atas objek perjanjian sistem pembayaran cash bertahap antara user dengan pihak developer untuk menyelesaikan pembayarannya, hasil penelitian yang didapat di lapangan bahwa pihak developer ternyata menjaminkan (mengagunkan) objek jual beli tersebut kepada pihak bank. Sehingga, mengakibatkan kerugian secara materil pada pihak user.

#### **5.2 Saran**

1. Berdasarkan pasal 1860 KUHPerdara dijelaskan bahwa perjanjian yang diharuskan dibuat dalam bentuk akta notaris adalah perjanjian yang oleh undang-undang tertentu diwajibkan dalam bentuk akta otentik atau akta

notaris sama halnya dengan transaksi jual beli tanah dan hal ini dapat dipersamakan dengan jual beli perumahan BTN karna pembelian tersebut sudah memasukkan tanah dalam jual belinya maka dari itu penulis menyarankan alangkah baiknya bagi calon pembeli melakukan perjanjian jual beli dengan perjanjian pembayaran bertahap dilakukan di hadapan notaris agar kiranya perjanjian yang dibuat memiliki kekuatan hukum pembuktian yang lebih daripada sekedar melakukan perjanjian dibawah tangan dengan materai yang secara hukum tidak memiliki kekuatan pembuktian yang lebih tinggi dari yang dibuat di hadapan seorang notaris.

2. Saran penulis terhadap perjanjian jual beli dibawah tangan dengan mekanisme pembayaran bertahap kepada developer alangkah baiknya demi mewujudkan kepastian hukum perjanjian pembayaran dan lain hal yang terkait objek yang diperjanjikan tersebut disarankan untuk dilakukan dihadapan notaris untuk memberikan kepastian hukum yang memuat pembuktian yang lebih tinggi sehingga dampak hukum apabila terjadi wanprestasi antara pembeli dan developer tidak menimbulkan kerugian yang besar terhadap pembeli (user).

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

Aulia Pohan. (2011). *Sistem Pembayaran: Strategi dan Implementasi di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pres

Ashibly. (2018), *Hukum Jaminan*. Bengkulu, MIH Unihaz.

Bambang sugono. (2003). *Metodologi Hukum*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.

Dr. Ahmadi Miru. (2011). *Hukum Kontrak Perencanaan Kontrak*, Jakarta, RajaGrafindo Perdasa.

Nanda amalia. (2013). *Istilah Perjanjian, Hukum Perikatan*. Aceh: Unimal Press.

Prof. Subekti. (2002). *Hukum Perjanjian, Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: Intermedia.

P.N.H. Simanjuntak. (2009). *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Peter Mahmud Marzuki. (2017). *Penelitian Hukum*, Jakarta; Kencana.

Subekti. (2022). *Pengertian Tentang Perjanjian. Hukum Pejanjian*. Jakarta: Intermedia.

Subekti, (2022). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia Press.

### B. Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia

### **C. Jurnal/ Skripsi**

Ari Salvia Herdiana. *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Jual Beli Property di PT Cahaya Indah Mulia Desa Tajuk Kecamatan Siman Kabupaten Ponogoro*. Ponogoro: IAIN Ponogoro.

Alusianto. H, & T.M, & Rosma, M.P. (2021). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak atas Tanah dan atau Bangunan*. Medan. Universitar Darma Agung. (Jurnal Rectum. Vol. 3. No. 2).

Aa Handriani. (2018), *Keabsahan Perjanjian Jual Beli Secara Tidak Tertulis Berdasarkan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol 1, No 2.

Bhismoadi Tri Wahyu Faisal. (2017). *Perjanjian menurut Pakar Hukum, Konsep Hukum Perjanjian di Indonesia*, Vol. 1, No. 2, Yogyakarta, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga.

Meita Djohan Oelangan. (2017). *Akibat Hukum Bagi Pelaku Perjanjian Barter Dalam Transaksi Perdagangan Eksport-Import di Indonesia*. *Jurnal Hukum*. Vol. 2. No. 2.

Marvita Langi. (2016) *Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli*. *Lex Privatum*. Vol. IV, No. 3.

### **D. Sumber Lainnya**

Aufi Ramadhania pasha. *Selain cash, Ini 4 Pilihan Pembayaran Beli Rumah yang Perlu Diketahui*. Diakses dari Cermati:

<https://www.cermati.com/artikel/selain-cash-ini-4-pilihan-pembayaran-beli-rumah-yang-perlu-diketahui>\_Di akses tanggal: 14 April 2023

(2022, 12 21). *Istilah Properti Pembayaran*. Pinhome.  
<https://www.pinhome.id/kamus-istilah-properti/pembayaran/>

Fathia Azkia. (2023, 03 04). *Mengenal 3 Sistem Pembayaran Rumah*. Rumah.com.<https://www.rumah.com/beritaproperti/2016/1/114407/mengenal-3-sistem-pembayaran-rumah>

(2023, 03 04). *Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)*.  
<https://kbbi.web.id/perjanjian.html>

Sitichoiriyahbros (2021). *Apa tujuan diadakan transaksi Jual beli jelaskan*. Brainly. <https://brainly.co.id/tugas/37422966> (6 Maret 2023)

(2023, 04 04). *Pengertian Hukum Jaminan dan Prosedur Penjaminan Properti*.  
<https://www.rumah.com/panduan-properti/hukum-jaminan-18289>

Perkim.id. (13 Oktober 2021). *Profil PKP Provinsi Sulawesi Barat*.  
<https://perkim.id/profil-pkp/profil-perumahan-dan-kawasan-permukiman-provinsi-sulawesi-barat/>. (3 juli 2023)

Wikipedia Ensiklopedia Bebas. (12 Juni 2023). *Kabupaten Majene*.  
[https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten\\_Majene](https://id.wikipedia.org/wiki/Kabupaten_Majene). (3 Juli 2023).

## **E. Sumber Informan**

Hasil wawancara langsung dengan user Pak (A) pada tanggal 13 Juni 2023. Pukul 16.01 wita

Hasil wawancara langsung dengan user Ibu (S). pada tanggal 21 Juni 2023. Pukul 15:36 wita

Hasil Wawancara langsung dengan Notaris PPAT (Cici Harfiah, S. H., M. Kn) Pada tanggal 19 juni 2023. Pukul 16.00 wita.

Hasil wawancara dengan bapak Dr. Muhammad Al Habsy Ahmad, S.H., M.H (selaku Dosen Hukum Universitas Tomakaka Mamuju). Melalui via chat WhatsApp. Pada tanggal 19 juni 2023. Pukul 16.00 wita.