

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Industri penjualan furnitur merupakan salah satu sektor yang berperan penting dalam pertumbuhan perekonomian baik di tingkat lokal maupun nasional. Produk – produk furnitur ini tidak hanya berfungsi sebagai perabotan dalam rumah tangga, tetapi juga mencerminkan gaya hidup dan status sosial pembeli. *Furniture* yang telah diserap ke dalam ejaan bahasa Indonesia menjadi “furnitur” memiliki fungsi estetika yang berguna untuk menambah nilai estetika dalam rumah tangga.¹

Pembelian furnitur ini dapat kita lihat dari beberapa aspek. Pertama, dari sisi pembeli, furnitur merupakan kebutuhan primer yang harus dipenuhi untuk menunjang aktivitas sehari-hari. furnitur yang berkualitas tidak hanya memberikan kenyamanan, tetapi juga dapat meningkatkan estetika ruangan dan menciptakan suasana yang lebih menyenangkan di dalam rumah. Kedua, dari sisi produsen, peningkatan permintaan furnitur membuka peluang besar untuk mengembangkan bisnis dan meningkatkan pendapatan. Produsen furnitur dituntut untuk terus berinovasi dalam desain dan kualitas produk agar dapat bersaing di pasar yang semakin kompetitif. Selain itu, produsen juga harus memperhatikan aspek keberlanjutan dengan menggunakan bahan baku yang ramah lingkungan dan proses produksi yang efisien. Ketiga, dari sisi ekonomi, industri furnitur memberikan kontribusi yang signifikan terhadap penciptaan lapangan kerja dan peningkatan pendapatan daerah. Banyaknya usaha kecil dan menengah (UKM) yang bergerak di bidang mebel menunjukkan bahwa sektor ini memiliki potensi besar untuk menggerakkan roda perekonomian, terutama di daerah-daerah yang memiliki sumber daya alam kayu yang melimpah.

¹ Ali, “Apa Perbedaan Mebel Dan Furniture ,” workshopfurniture.id, 2024.

Jepara adalah salah satu kota di Indonesia yang terkenal sebagai pusat industri pembuatan mebel. Di kota ini, terdapat banyak produsen mebel, baik yang berbentuk badan hukum maupun usaha perorangan. Mereka memiliki potensi besar untuk mengembangkan produk lokal yang unik dan sulit ditiru oleh daerah lain. Industri mebel yang kian meningkat ini juga memiliki peran penting yang berpotensi besar yang bisa kita kembangkan sehingga roda perekonomian masyarakat Indonesia dapat terus berjalan.²

Di Kota Jambi sendiri sudah banyaknya pelaku usaha yang menjual mebel asli dari Jepara contohnya yaitu Rumah Jati 16 yang berlokasi di Kota Jambi. Akibat dari pesatnya pertumbuhan ekonomi di Indonesia khususnya di kota Jambi yang salah satu faktornya disebabkan oleh pengusaha mebel, telah mendorong lahirnya berbagai pilihan metode pembayaran dalam transaksi pembelian barang, khususnya dalam konteks pembelian dan pemesanan furnitur untuk perabot rumah tangga. Salah satu metode pembayaran yang masih sangat diminati oleh masyarakat adalah sistem pembayaran di muka atau yang lebih dikenal dengan istilah down payment (DP). Metode ini sering digunakan oleh pembeli yang hendak membeli atau memesan barang dengan nilai jual yang cukup tinggi, seperti kendaraan bermotor, mobil, perumahan hingga saat ini yang berkembang di masyarakat merupakan furnitur rumah tangga.

Perjanjian jual beli adalah kesepakatan timbal balik di mana penjual berikrar untuk memindahkan kepemilikan suatu barang kepada pembeli, sedangkan pembeli berjanji untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas perolehan hak tersebut.³ Penyerahan hak milik tidak sekadar mengalihkan kekuasaan terhadap barang, melainkan juga memindahkan kepemilikan secara utuh atas barang tersebut.⁴ Transaksi jual beli tersebut menghasilkan suatu

² Ahmad Lu'lu' Dhiyaun Nuha, "PENGARUH KUALITAS PRODUK, FITUR DAN DESAIN TERHADAP KEPUTUSAN PEMBELIAN MEDEL PADACV. MUNAWIR FURNITURE DI JEPARA," *DIPONEGORO JOURNAL OF MANAGEMENT* 4, no. 4 (2015): hlm 1.

³ R Subekti, *Aneka Perjanjian*, cet 3. (Bandung: Alumni Pustaka, 1996). Hlm 2

⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, 3rd ed. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018). Hlm 158

kontrak, di mana suatu peristiwa terbentuk ketika salah satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan suatu tindakan tertentu.⁵ Perjanjian menimbulkan hubungan hukum antara para pihak.

Menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), perjanjian adalah “suatu tindakan di mana satu atau lebih pihak secara sukarela mengikatkan dirinya kepada satu atau lebih pihak lainnya. Secara hukum, perjanjian merupakan momen yang ditandai dengan adanya janji yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain, atau dengan saling pertukaran janji antara dua pihak atau lebih untuk melaksanakan sesuatu.⁶ Sebelum menerapkan sebuah perjanjian, penting untuk menetapkan dengan jelas dan rinci setiap isinya—terutama hak dan kewajiban masing-masing pihak. Penetapan awal yang teliti ini membantu meminimalkan potensi perselisihan dan memastikan bahwa semua pihak memahami serta menjalankan peran dan tanggung jawabnya dengan benar.⁷

Sesuai ketentuan pasal 1320 KUHPerdata, perjanjian dapat terjadi secara sah sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal tersebut yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. suatu hal tertentu
- d. suatu sebab yang halal

jika semua syarat perjanjian sebagaimana yang diatur oleh pasal 1320 KUHPerdata telah terpenuhi, maka perjanjian telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap bagi mereka yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdata.

Perjanjian ini dapat terlaksana apabila unsur-unsur pokok perjanjian jual beli sudah disepakati oleh kedua belah pihak. Unsur-unsur tersebut antara lain:

1. Pihak-pihak yang terlibat

⁵ *Ibid*, Hal. 42

⁶ Aditya Fadli Turagan, “Pelaksanaan Perjanjian Dengan Itikad Baik Menurut Pasal 1338 KUHPerdata,” *E Journal Fakultas Hukum Unsrat*, no. 1 (2019): hlm, 46.

⁷ *ibid*

Dalam perjanjian jual beli, terdapat dua pihak utama, yaitu penjual dan pembeli. Penjual wajib menyerahkan hak kepemilikan barang kepada pembeli, sedangkan pembeli berkewajiban membayar harga yang telah disepakati untuk memperoleh hak kepemilikan tersebut.

2. Barang yang dijual
Barang yang menjadi objek jual beli harus tersedia dan dapat dilihat oleh kedua belah pihak pada saat akad jual beli dilakukan.
3. Harga yang dibayar
pembeli diwajibkan untuk membayar harga yang telah disepakati kepada penjual. Pembayaran ini dapat dilakukan dalam bentuk uang tunai atau melalui metode pembayaran lain yang telah disetujui bersama.
4. Ketentuan lainnya
Perjanjian jual beli juga dapat mencakup ketentuan tambahan seperti jaminan, garansi, dan prosedur pengembalian barang apabila terjadi kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha.⁸

Perjanjian kedua belah pihak haruslah didasari oleh itikad baik. Menurut Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Konsep ini, yang dikenal sebagai "*tegoeder trouw*" dalam bahasa Belanda dan "*in good faith*" dalam bahasa Inggris, menekankan bahwa setiap pihak harus memenuhi hak dan kewajibannya dengan jujur, adil, dan tulus. Penerapan prinsip ini sangat penting agar perjanjian berjalan harmonis, menghindari konflik, dan menjaga kepercayaan antar pihak.⁹ Yang dimaksud dengan itikad baik dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah keharusan untuk melaksanakan suatu perjanjian secara jujur atau secara pantas dan patut.¹⁰ Pelaksanaan perjanjian haruslah dengan itikad baik hal ini sangat penting baik bagi penjual maupun bagi pembeli. Jika kita lihat dari perspektif penjual itikad baik ini berguna pada nilai kepercayaan dan reputasinya dalam perdagangan, itikad baik ini juga memungkinkan bagi penjual untuk dapat menghindari masalah hukum yang dapat timbul akibat tidak jujur penyampaian informasi kepada calon pembeli. Pada perspektif pembeli prinsip itikad baik ini penting agar si pembeli mendapatkan perlindungan hukum dan kepastian saat melakukan transaksi pembelian.

⁸ R. Subekti, *op cit.*, hlm. 2.

⁹ Aditya Fadil Turangan, *op cit.*, hlm. 47.

¹⁰ Abi Asmana, "Itikad Baik Dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdara," Legal and General Knowledge, 2017, legalstudies71.blogspot.com. diakses pada 2 Oktober 2024

Penerapan prinsip itikad baik menjadi krusial bagi kedua belah pihak untuk menciptakan hubungan yang adil dan transparan dalam setiap transaksi pembelian barang dikarenakan pada era globalisasi saat ini masyarakat Indonesia menggemari melakukan pembelian barang dengan menggunakan sistem pembayaran di muka (*down payment*). Uang DP adalah bentuk komitmen dari pembeli dan memberikan jaminan kepada penjual bahwa transaksi pembelian akan dilanjutkan. Pembayaran di muka menawarkan berbagai keuntungan bagi pembeli, seperti kemudahan dalam mengatur keuangan dan fleksibilitas dalam proses pembayaran. Dengan metode ini, pembeli dapat membayar sebagian dari harga barang di awal dan melunasi sisanya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Hal ini memungkinkan pembeli untuk memperoleh barang yang diinginkan tanpa harus membayar seluruh harga di muka, sehingga tidak membebani keuangan secara langsung. Namun, penting bagi pembeli untuk memahami dengan jelas syarat dan ketentuan yang berlaku dalam perjanjian pembayaran di muka guna menghindari kesalahpahaman atau perselisihan di kemudian hari.

Hak dan kewajiban yang muncul dari suatu perjanjian seharusnya disetujui dan dijalankan oleh kedua belah pihak secara adil. Namun, pada praktiknya sering terjadi keadaan di mana pihak pembeli tidak memenuhi janji yang telah disepakati, yang disebut sebagai wanprestasi—suatu kondisi di mana salah satu pihak gagal atau enggan memenuhi kewajibannya sesuai dengan kesepakatan.

Menurut pasal 1458 BW, suatu perjanjian jual beli dinyatakan sah seketika ketika kedua belah pihak telah mencapai kesepakatan mengenai jenis barang dan harga, meskipun penyerahan barang dan pembayaran belum dilakukan. Ketentuan ini sejalan dengan pasal 1320 ayat (1) KUHPerdara, yang menegaskan bahwa kesepakatan lisan atau tertulis sudah cukup untuk mewujudkan perjanjian tersebut.

Perjanjian jual beli, sering kali disepakati adanya pemberian atau penggunaan uang muka yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Uang muka ini merupakan bagian dari harga

total yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli kepada penjual. Setelah uang muka dibayarkan, sisa dari harga jual barang tersebut harus segera dilunasi oleh pihak pembeli kepada penjual sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati dalam perjanjian

Pengaturan mengenai penjual tidak memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang muka (DP) yang telah dibayarkan oleh pembeli jika pembeli membatalkan perjanjian jual beli tersebut sejalan dengan peraturan hukum di Indonesia yang mengatur mengenai jual beli menggunakan uang dengan pembayaran di muka terdapat dalam Buku Ketiga, Bab Kelima tentang jual-beli dalam pasal 1464 yang berbunyi “Jika pembelian dibuat dengan memberi uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.

Ketentuan mengenai pasal 1464 KUHPerdara tersebut memiliki makna bahwasanya jika pembatalan perjanjian jual beli dilaksanakan oleh salah satu pihak maka hal tersebut tidak dapat dijadikan dasar permintaan pengembalian DP dari pihak lainnya, kecuali adanya kesepakatan pengembalian oleh kedua belah pihak.

Hal ini juga sesuai dengan peraturan otoritas jasa keuangan nomor: 1/pojk.07/2013 tentang perlindungan konsumen sektor jasa keuangan yang berbunyi dalam pasal 22 ayat tiga (3) huruf (c) menjelaskan bahwasanya pelaku usaha berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayar oleh konsumen atas produk yang dibeli. Pada pengaturannya jelas apabila yang mengajukan pengembalian oleh pihak pembeli dikarenakan pembatalan yang disebabkan oleh pihak pembeli juga maka pihak penjual memiliki hak untuk menolak pengembalian dana tersebut.

Larangan yang sering kali dilanggar oleh pihak pembeli dalam pembelian furnitur di Rumah Jati 16 adalah pembeli sering kali membatalkan pesanan yang telah membayar uang muka sebagai bagian awal dari harga jual barang, namun mereka meminta pengembalian uang muka pembayaran yang telah diberikan kepada pelaku usaha yang mana uang muka pada

awalnya diberikan sebagai jaminan pemesanan barang, padahal peraturan mengenai uang panjar ini juga sudah tertulis jelas pada klausul baku nota pembelian yang ditandatangani dan disetujui oleh para pihak (penjual dan pembeli) bahwasanya apabila pembeli membatalkan pemesanan furnitur maka uang DP yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan.

Maraknya pembatalan pesanan dan pengajuan pengembalian dana secara sepihak yang dilakukan oleh pembeli dalam melakukan pembelian furniture menyebabkan kerugian bagi pelaku usaha yang mengalaminya baik itu dalam hal penumpukan barang yang tidak jadi dibeli yang dapat mengakibatkan macetnya arus kas penjualan, dan jika permasalahan ini terus berlanjut maka hal ini dapat merugikan Rumah Jati 16 dalam mempertahankan usahanya.

Pembeli yang tercantum dalam data dibawah ini berlokasi di Kota Jambi dan penulis akan memberikan data tabel :

Tabel 1
Jumlah pembelian furnitur pada Rumah Jati 16

Jumlah pembeli yang melakukan transaksi pembelian		Jumlah pembeli yang melakukan pembatalan pembelian		Jumlah pembeli yang melakukan pembatalan dan meminta pengembalian dana	
2023	2024	2023	2024	2023	2024
25	15	6	5	4	3
40		11		7	

Sumber : Rumah Jati 16 Kota Jambi

Berdasarkan tabel 1 diatas dapat dilihat bahwa pembeli furnitur yang melakukan pembelian pada tahun 2023-2024 memiliki jumlah pembatalan perjanjian yang bervariasi. Penulis mengangkat data pada tahun 2023-2024 dikarenakan pada rentang tahun tersebut merupakan tahun terjadinya pembeli melakukan pembatalan pembelian dengan total jumlah pembeli yang melakukan pembatalan sebanyak 11 orang. Dari data tersebut sebanyak 7 orang

melakukan pembatalan pembelian dan meminta melakukan pengembalian dana dari pembelian furnitur dan sebanyak 4 transaksi yang terselesaikan tanpa adanya masalah pada saat melakukan transaksi pembelian pada rentang tahun 2023-2024.

Data diatas menunjukkan sekitar 63% pembeli pada tahun 2023-2024 melakukan pembatalan dan meminta pengembalian dana pada pembelian furnitur pada Rumah Jati 16, hal ini membuat tidak terlaksanakannya hak dan kewajiban yang sudah disepakati sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak pada awal pembelian. Hal inilah yang membuat adanya kesenjangan antara harapan (*dassolen*) dan kenyataan (*dassein*) yang terjadi. Harapannya pembeli dapat melakukan kesepakatan di awal yaitu dengan tidak membatalkan perjanjian jual beli yang sudah disepakati.

Setelah menguraikan latar belakang yang telah disampaikan, penulis merasa terdorong untuk melakukan kajian lebih mendalam dan penelitian terkait topik ini. Oleh karena itu, penulis berencana untuk menuangkan hasil penelitian tersebut dalam sebuah karya tulis ilmiah berjudul: **“PERJANJIAN JUAL BELI DENGAN DOWN PAYMENT (DP) YANG DIBATALKAN DI RUMAH JATI 16 KOTA JAMBI”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, dapat dirumuskan beberapa masalah yang akan dibahas dalam proposal skripsi ini mencakup hal-hal sebagai berikut:

- a. Apa saja faktor yang mempengaruhi pembeli dalam melakukan pembatalan perjanjian jual beli dengan Down Payment (DP) pada pembelian furniture di Rumah Jati 16
- b. Upaya penyelesaian untuk mengatasi perjanjian jual beli dengan down payment (DP) yang dibatalkan di Rumah Jati 16

C. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui Faktor-faktor yang mempengaruhi pembeli dalam pembatalan perjanjian jual beli furnitur.

- b. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan oleh untuk mengatasi perjanjian jual beli dengan *down payment* (DP) yang dibatalkan di Rumah Jati 16.

D. Manfaat Penelitian

- a. Secara teoretis, hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat untuk memperkaya kajian mengenai Hukum Perdata khususnya tentang hukum jual beli.
- b. Secara praktis, hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat terhadap hak-hak yang didapatkan oleh semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa terkait pembatalan perjanjian jual beli.

E. Kerangka Konseptual

Agar maksud dari proposal ini dapat dipahami dengan utuh, langkah awal yang esensial adalah memahami definisi dari setiap konsep yang terdapat dalam judul skripsi:

1. Perjanjian Jual beli

adalah suatu kesepakatan di antara penjual dan pembeli di mana penjual berikrar untuk menyerahkan barang, sementara pembeli berjanji menyetorkan harga yang telah disepakati. Kesepakatan ini mengikat kedua belah pihak untuk menjalankan hak serta kewajiban masing-masing sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian tersebut.¹¹

2. Down Payment

Uang muka merupakan sejumlah uang yang dibayarkan di awal sebagai tanda jadi dalam suatu transaksi pembelian, yang juga dikenal dengan istilah panjar atau persekot. Dalam istilah hukum, panjar diartikan sebagai pemberian uang atau barang oleh penjual yang berfungsi sebagai jaminan pelaksanaan transaksi. Dengan adanya

¹¹ RR Dewi Anggraeni and Acep Heri Rizal, "Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Melalui Internet (E-Commerce) Ditinjau Dari Aspek Hukum Perdataan," *SALAM: Jurnal Sosial Dan Budaya Syar-I* 6, no. 3 (June 2, 2019): 223–38, <https://doi.org/10.15408/sjsbs.v6i3.11531>.

panjar, pembeli telah menunjukkan komitmennya bahwa pembelian akan dilaksanakan, dan jika pembeli kemudian membatalkan transaksi, maka uang yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Dengan demikian, panjar menjadi salah satu syarat perjanjian yang mengikat dalam jual beli.¹²

3. Pembatalan

Pembatalan perjanjian merupakan kondisi yang mengakibatkan hubungan hukum perikatan yang timbul dari perjanjian tersebut dianggap seolah-olah tidak pernah ada. Dengan dibatalkannya perjanjian, eksistensinya pun secara otomatis dianggap berakhir atau lenyap.¹³

F. Landasan Teoretis

1. Teori Perjanjian Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana satu pihak memberikan janji kepada pihak lain, atau di mana kedua belah pihak saling berikrar untuk melaksanakan suatu hal tertentu.¹⁴ Secara mendasar, perjanjian mencerminkan komitmen bersama dan kepercayaan yang dimiliki masing-masing pihak untuk memenuhi kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan. Perjanjian dapat berupa perkataan (lisan) yang mengandung janji atau dapat dituangkan secara tertulis. Apabila para pihak mengadakan suatu perjanjian, maka diantara mereka berlaku suatu perikatan hukum.¹⁵ jual-beli dapat didefinisikan sebagai suatu perjanjian timbal balik di mana penjual berkomitmen untuk menyerahkan hak kepemilikan atas suatu barang, sementara pembeli berkomitmen untuk membayar sejumlah uang sebagai imbalan atas perolehan hak kepemilikan tersebut. Istilah "jual-beli" mencerminkan dua

¹² Wahyu Hildha Safitri, "Tinjauan Hukum Islam Terhadap Uang Muka (DP) Pesanan Gerabah Kundi (Studi Khusus Di Desa Gombang Kecamatan Slahung Kabupaten Ponorogo)," *Electronic Theses*, 2018, <http://etheses.iainponorogo.ac.id/id/eprint/4943>.

¹³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, 2nd ed. (Bandung: CV. Mandar Maju, 2016).

¹⁴ Subekti, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberan Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1982, hlm.1.

¹⁵ *ibid*, hlm.3.

tindakan yang saling berlawanan, yaitu menjual dari sisi penjual dan membeli dari sisi pembeli. Hal ini sejalan dengan istilah dalam bahasa Belanda "*koop en verkoop*," yang menunjukkan bahwa satu pihak "*verkoop*" (menjual) dan pihak lainnya "*koop*" (membeli). Dalam bahasa Inggris, istilah yang digunakan adalah "*sale*," yang hanya menyoroti aspek penjualan dari perspektif penjual. Demikian pula, dalam bahasa Prancis digunakan istilah "*vente*," yang juga berarti penjualan. Sebaliknya, dalam bahasa Jerman, istilah yang digunakan adalah "*Kauf*," yang berarti pembelian.¹⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan hasil perkembangan nilai-nilai fundamental mengenai kejelasan dalam sistem hukum itu sendiri. Konsep '*scherkeit des rechts selbst*' menekankan bahwa hukum harus memiliki kepastian internal. Artinya, hukum diwajibkan untuk jelas, tidak menimbulkan interpretasi ganda, dan dapat diterapkan secara konsisten.¹⁷

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum memiliki dua aspek. Pertama, berkaitan dengan *bepaalbaarheid* (kemampuan untuk membentuk hukum) dalam konteks yang spesifik. Ini berarti bahwa individu yang mencari keadilan ingin memahami hukum yang berlaku dalam situasi tertentu sebelum mereka memulai proses hukum. Kedua, kepastian hukum juga mencakup keamanan hukum, yang berarti memberikan perlindungan kepada pihak-pihak dari tindakan sewenang-wenang hakim. Dalam kerangka positivisme, definisi hukum harus melarang semua aturan yang menyerupai hukum tetapi tidak memiliki sifat perintah dari otoritas yang sah. Oleh karena itu, kepastian hukum harus selalu dijunjung tinggi tanpa memperhatikan konsekuensinya, dan tidak ada alasan untuk mengabaikannya karena dalam pandangan ini, hukum positif merupakan satu-satunya bentuk hukum yang diakui.¹⁸

¹⁶ R. Subekti, *op cit.*, hlm. 3.

¹⁷ Ahmad Ali, "Menguak Teori Hukum (Legal Theory) Dan Teori Peradilan (Judicialprudence); Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence),", *Jurnal; Ilmu Hukum* 1 (2010): hlm,292.

¹⁸ L. J. Van Apeldoorn, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir* (Bandung: PT. REVIKA Aditama, 2006).

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sebenarnya memiliki dimensi yuridis yang lebih luas. Otto memberikan definisi kepastian hukum yang lebih spesifik, yaitu kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia Aturan yang Jelas dan Mudah Diakses: Aturan-aturan hukum harus jernih, konsisten, dan mudah diperoleh.
- b. Instansi Pemerintahan Menerapkan Aturan Secara Konsisten: Instansi pemerintahan harus menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten dan tunduk pada aturan tersebut.
- c. Warga Menyesuaikan Perilaku dengan Aturan: Warga harus menyesuaikan perilaku mereka sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku.
- d. Hakim Mandiri dan Konsisten: Hakim-hakim yang mandiri dan tidak berpihak harus menerapkan aturan-aturan hukum secara konsisten ketika menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan Peradilan Dilaksanakan Secara Konkret: Keputusan peradilan harus dilaksanakan secara konkret.¹⁹

3. Teori Penyelesaian sengketa

Pada umumnya, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua cara, yaitu melalui pengadilan (litigasi) dan di luar pengadilan (non-litigasi). Penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi) menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remidium*) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.²⁰ Penyelesaian dengan cara ini menghasilkan putusan “win-lose solution,” di mana ada pihak yang menang dan pihak yang kalah dalam putusan tersebut. Hal ini sering menimbulkan persoalan baru di antara pihak yang

¹⁹ *Ibid. Hlm. 84*

²⁰ M.H. Dr. Frans Hendra Winarta, S.H., *Hukum Penyelesaian Sengketa*, Edisi Kedua (Jakarta: Sinar Grafika, 2012).

bersengketa, serta proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan cenderung lebih lama dan biayanya lebih mahal.

Selain penyelesaian sengketa melalui pengadilan (litigasi), penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), hal ini lazim dikenal dengan Alternative Dispute Resolution (ADR).²¹ Penyelesaian sengketa melalui cara ini menghasilkan kesepakatan “win-win solution” melalui kesepakatan dan musyawarah bersama antara para pihak, sehingga keputusan yang dihasilkan dapat diterima oleh kedua belah pihak.. Di Indonesia, ADR diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Sesuai dengan definisi pada Pasal 1 angka 10, alternatif penyelesaian sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati oleh para pihak, yaitu penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.²²

G. Orisinalitas Penelitian

Orisinalitas penelitian ini melibatkan penelaahan terhadap penelitian-penelitian terdahulu yang relevan dengan topik yang dikaji. Tujuannya adalah untuk mengidentifikasi perbedaan antara penelitian ini dengan penelitian sebelumnya, serta memanfaatkan penelitian terdahulu sebagai sumber untuk mengembangkan gagasan baru yang belum pernah diteliti sebelumnya.

Berdasarkan dari hasil penelusuran dalam berbagai sumber, bahwa penelitian yang terkait dengan rancangan penelitian ini yang teridentifikasi sebagai berikut :

- a. Made Rama Prawira, “Pembatalan Perjanjian Jual beli Secara Sepihak oleh Konsumen Di PT. Restu Property” dalam penelitian tersebut mengkaji proses pelaksanaan perjanjian jual beli rumah di PT. Restu Property dan akibat hukum apabila konsumen membatalkan

²¹ Rachmadi Usman, *Mediasi Di Pengadilan Dalam Teori Dan Praktek* (jakarta: Sinar Grafika, 2012).

²² Shidqi Archieyevia Maydella Kurniawan and Suhermi Suhermi, “Kredit Macet Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah,” *Zaaken: Journal of Civil and Business Law* 3, no. 3 (November 25, 2022), <https://doi.org/10.22437/zaaken.v3i3.18647>.

perjanjian beli secara sepihak. Kedua penelitian ini memiliki kesamaan dalam mengkaji masalah pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak oleh calon pembeli. Adapun yang menjadi perbedaan penelitian di atas dengan penelitian penulis adalah tempat dan objek barang pembelian yang menjadi fokus penelitian, penelitian pertama mengkaji apa saja dampak yang di timbulkan apabila pembeli membatalkan perjanjian jual beli property dalam bentuk rumah. Sedangkan pada penelitian ini penulis mengkaji apa saja faktor yang menyebabkan para pembeli melakukan pembatalan perjanjian jual beli secara sepihak, dan bagaimana cara penjual untuk mengatasi apabila ada pembeli yang melakukan pembatalan perjanjian secara sepihak.

- b. Sylvia Setjoatmadja, Dara Puspitasari, “Akibat Hukum Pembatalan Jual Beli Sepihak Melalui Marketplace oleh Pembeli dengan Sistem Pembayaran *Cash On Delivery (COD)* Ditinjau dari KUHPerdara” pada penelitian tersebut mengkaji mengenai konsekuensi hukum yang timbul dari Tindakan pembatalan perjanjian secara sepihak dalam transaksi jual beli online. Penelitian ini memiliki kesamaan dengan penelitian yang sedang ditulis oleh penulis karena pembeli melakukan pembatalan pembelian secara sepihak. Perbedaan pada penelitian ini mengkaji bagaimana dampak tersebut apabila konsumen membatalkan perjanjian jual belinya secara sepihak khususnya pembelian dengan sistem pembayaran *Cash On Delivery (COD)* ditinjau dari KUHPerdara Sedangkan pada penelitian yang ditulis oleh penulis saat ini mengkaji faktor dan bagaimana cara penyelesaian yang dilakukan oleh penjual dalam menghadapi permasalahan pembatalan perjanjian jual beli dalam bentuk furnitur di Rumah Jati 16 dan metode penelitiannya tidak hanya meninjau dari aturan seperti KUHPerdara melainkan juga menggunakan wawancara sebagai data acuan penelitian.

H. Metode Penelitian

1. Tipe Penelitian

Berdasarkan persoalan masalah yang dikaji oleh penulis, maka penulis menggunakan tipe penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian yang menjelaskan apa yang menjadi kesenjangan antara aturan dan kenyataan (Das Sollen dan Das Sein). Penelitian hukum empiris bertujuan untuk mengetahui sejauhmana bekerjanya hukum di dalam suatu masyarakat.²³

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi penelitian di Rumah Jati 16 Jambi. Yang beralamat di Jl. Serma Ishak Ahmad No.54 Alam Barajo Kota Jambi. Alasan penulis melakukan penelitian pada tempat ini karena ditemukannya masalah berupa banyaknya calon pembeli yang melakukan pembatalan perjanjian jual beli furnitur secara sepihak yang mengakibatkan kerugian yang dialami oleh toko yang menjual furnitur tersebut.

3. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini memiliki sifat deskriptif, di mana penulis menggambarkan dan memaparkan tentang pembatalan perjanjian jual beli dengan sistem down payment (DP) pada pembelian furnitur di Rumah Jati 16. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai peristiwa dan fenomena serupa yang terjadi.

4. Populasi dan sampel penelitian

Populasi adalah seluruh obyek, seluruh individu, seluruh gejala atau seluruh kejadian termasuk waktu, tempat, gejala-gejala, pola sikap tingkah laku, dan sebagainya yang mempunyai ciri atau karakter yang sama dan merupakan unit satuan yang diteliti.²⁴

Adapun populasi dalam penelitian ini yaitu keseluruhan calon pembeli yang melakukan transaksi pembelian barang yang sudah sebanyak 48 orang pada rentang tahun 2023-2024.

Tata cara pengambilan data tersebut dengan cara *purposive sampling*, artinya data yang

²³ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum* (Bandung: Mandar Maju, 2022). Hlm, 123.

²⁴ *Ibid*, hlm 145

di ambil keterangannya berdasarkan kriteria yang sudah ditentukan dan pembeli tersebut bersedia untuk diwawancara. Sampel data yang akan dimintai keterangannya berjumlah 23% dari jumlah populasi, yaitu sebanyak 11 orang pembeli pada tahun 2023-2024 yang memiliki kriteria pembatalan perjanjian secara sepihak.

5. Sumber Data

a. Data Primer

Adalah data yang diperoleh melalui hasil dari penelitian empiris, yaitu penelitian yang didapat langsung di lapangan yang diperoleh dari hasil wawancara dengan para responden di Rumah Jati 16. Yaitu, penjual dan pembeli.

b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dengan mengumpulkan kajian buku-buku, peraturan perundang-undangan terkait jurnal penelitian hukum sebelumnya, artikel dari internet maupun sumber tertulis lainnya yang berkaitan dengan obyek penelitian.

6. Pengumpulan Data

Penelitian ilmu hukum empiris untuk mengumpulkan fakta-fakta sosial dapat dilakukan dengan menggunakan berbagai instrumen penelitian.²⁵ Penelitian ini menggunakan metode wawancara.

Pengumpulan data dilakukan dengan metode wawancara, yaitu menggunakan cara tanya jawab secara langsung dengan pihak penjual dan pembeli di mana semua pertanyaan disusun secara sistematis, jelas dan terarah sesuai dengan isu hukum yang diangkat dalam penelitian²⁶.

Metode wawancara ini digunakan untuk mendapatkan informasi dengan bertemu tatap muka secara langsung dan bertanya kepada pihak pembeli dan penjual furnitur di Rumah

²⁵ *ibid.*, hlm. 166

²⁶ *ibid.*, hlm. 167

Jati 16 serta metode studi dokumen diambil berdasarkan kajian buku-buku, peraturan perundang-undangan, jurnal ilmu hukum, artikel internet, maupun sumber lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.

7. Pengolahan dan analisis Data

Pengolahan data awal yang sebelumnya sudah didapatkan oleh penulis berikutnya data awal tersebut akan ditabulasikan ke dalam tabel yang terstruktur agar memudahkan penulis dalam melakukan analisis. Data awal yang di masukan ke dalam tabel berisi jumlah total calon pembeli dan jumlah calon pembeli yang melakukan pembatalan perjanjian jual beli. Berikutnya, Analisis data dalam penelitian ini melibatkan uraian tentang metode analisis yang digunakan untuk memahami dan memanfaatkan data yang terkumpul dalam memecahkan masalah penelitian. Metode yang digunakan adalah analisis deskriptif, yang melibatkan pengelompokan data dan informasi yang serupa, diikuti dengan interpretasi untuk memahami hubungan antara berbagai aspek, sehingga memberikan gambaran yang menyeluruh.²⁷ Pemeriksaan dan interpretasi data yang telah ditabulasikan sebelumnya diperlukan untuk menemukan pola dan hubungan yang relevan dengan penelitian. Selanjutnya akan ditarik kesimpulan ringkasan-ringkasan yang ditemukan pada penelitian.

I. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam skripsi ini dibagi menjadi empat (4) bagian yang penyusunannya merupakan uraian tentang keterkaitan bab demi bab, yaitu:

Bab I Memaparkan mengenai latar belakang yang menjadi dasar penulis mengambil topik ini sebagai subjek penelitian, perumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, kerangka konseptual, landasan teoretis, metode penelitian dan sistematika penulisan yang kerangka dari penelitian ini.

²⁷ *Ibid ., hlm 174*

Bab II Menguraikan tentang tinjauan umum. Bab ini menjelaskan tentang tentang perjanjian, pembelian barang dengan down payment, akibat hukum pembatalan perjanjian.

Bab III Merupakan hasil penelitian dan pembahasan yang di dapat dari penelitian yang telah dilakukan. Bab ini berisikan uraian dari perumusan masalah yang ada pada bab sebelumnya. Di dalam bab ini diuraikan faktor penyebab terjadinya pembatalan pembelian menggunakan down payment pada Rumah Jati 16 dan bagaimana upaya penyelesaian yang dilakukan dalam mengatasi hal tersebut pembatalan perjanjian jual beli furniture pada Rumah Jati 16.

Bab IV Menguraikan tentang kesimpulan dan saran. Kesimpulan menguraikan pokok-pokok pembahasan dari skripsi yang ditulis sekaligus jawaban tentang permasalahan yang diajukan dalam proposal skripsi ini serta kritik dan saran yang diperlukan berkitan dengan skripsi ini.