
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR DALAM JUAL BELI TANAH KAVLING SECARA ANGSURAN

LEGAL PROTECTION FOR DEBTORS IN INSTALLMENT PLOT LAND SALES

FAESSLER HASAN BASRI

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram.

Email: faesslerhasanbasri0@gmail.com

ARIS MUNANDAR

Fakultas Hukum, Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Mataram.

Email: arismunandar@unram.ac.id

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis mengenai mekanisme jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan CV. Sulthan Alam Suziwa dengan konsumennya dan untuk mengetahui upaya perlindungan hukum terhadap debitur jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli di CV. Sulthan Alam Suziwa. Penelitian ini menggunakan penelitian normatif-empiris dengan metode pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan sosiologis. Data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang dikumpulkan dengan cara wawancara dan studi dokumen kemudian dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini adalah CV. Sulthan Alam Suziwa dalam melakukan transaksi jual beli tanah kavling secara angsuran telah mengikuti regulasi yang ada yaitu melalui tahap negosiasi, pembuatan perjanjian jual beli berupa akta di bawah tangan maupun akta notaris, dan pembuatan akta jual beli di PPAT. Jika kreditur melakukan wanprestasi, maka debitur bisa melakukan somasi terlebih dahulu. Jika tidak menemukan solusi yang tepat, maka debitur dapat melakukan gugatan melalui pengadilan.

Kata kunci: *Perlindungan Konsumen; Wanprestasi*

ABSTRACT

This research aims to explore and analyze the mechanism of installment land sales conducted by CV. Sulthan Alam Suziwa with its consumers, as well as to investigate the legal protection efforts for debtors in the event of default in the sales agreements at CV. Sulthan Alam Suziwa. This study employs a normative-empirical research approach utilizing legislative, conceptual, and sociological approaches. The data utilized comprises primary and secondary data gathered through interviews and document analysis, subsequently analyzed qualitatively. The findings reveal that CV. Sulthan Alam Suziwa, in conducting installment land sales transactions, adheres to existing regulations through negotiation stages, the creation of sales agreements in the form of both private deeds and notarial deeds, and making a sale and purchase deed at PPAT (Land Deed Official). In case of creditor default, debtors have the option to issue a prior formal notice (somasi). If an amicable solution cannot be reached, debtors may resort to litigation through the courts.

Keywords: *Consumer Protection; Default.*

I. PENDAHULUAN

Perkembangan dunia bisnis semakin berkembang sejalan dengan perkembangan yang terjadi dalam masyarakat. Selain itu dengan semakin tingginya pertumbuhan penduduk, membuat kebutuhan akan tanah atau lahan meningkat membuat harga tanah juga menjadi tinggi. Melihat prospek masa depan, besar kemungkinan harga tanah akan tetap meningkat setiap tahunnya mengikuti perkembangan masyarakat sehingga banyak pelaku usaha yang tertarik melakukan jual beli tanah kavling.

Untuk melakukan bisnis jual beli tanah kavling, pelaku usaha membutuhkan relasi yang luas untuk melancarkan bisnisnya tersebut. Hubungan bisnis antara pengusaha dan relasinya dikonkritkan melalui sebuah perjanjian atau kontrak agar para pihak dapat bertanggung jawab atas pelaksanaan hak dan kewajibannya masing-masing.¹

Perjanjian tidak lepas dari adanya kemungkinan terjadi wanprestasi atau kelalaian dari para pihak dalam melaksanakan tanggung jawabnya, sehingga dalam hal ini harus adanya penyelesaian yang tepat dari kedua belah pihak. Seperti praktik dalam perjanjian jual beli tanah kavling yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa.

CV. Sulthan Alam Suziwa berdiri pada tahun 2021 di Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat. CV. Sulthan Alam Suziwa didirikan oleh Irwan Halimi sebagai Owner dan Mutawakkilin sebagai Direkturnya. Irwan Halimi dan Mutawakkilin yang kerap dipanggil Irwan dan Akil tersebut memberikan nama perusahaannya Sulthan Alam Suziwa yaitu singkatan dari nama anak-anak mereka. CV. Sulthan Alam Suziwa bergerak dibidang Properti khususnya pada tanah kavling. Untuk terorganisasinya suatu perusahaan, maka perusahaan tersebut harus memiliki struktur organisasi yang jelas dan tertulis agar mengetahui tugas, wewenang, dan tanggung jawabnya masing-masing.² Adapun struktur CV. Sulthan Alam Suziwa adalah terdiri dari Irwan Halimi selaku sebagai Owner, Mutawakkilin sebagai Direktur, Iin Suryaningsih sebagai Bendahara atau Keuangan, dan Mukti Ali sebagai Ketua Pemasaran.

CV. Sulthan Alam Suziwa melakukan transaksi jual beli tanah kavling dengan cara langsung (lunas) dan secara angsuran. Adapun pemberian angsuran yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa dilakukan tanpa melalui Bank, sehingga dalam transaksi jual beli tanah kavling murni antara CV. Sulthan Alam Suziwa dengan konsumennya. Adapun pemberian angsuran yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa adalah dengan syarat pemberian uang muka (DP) sebesar 50% dari harganya atau bisa dinegosiasikan langsung sesuai dengan kemampuan konsumen dengan masa waktu rata-rata selama 1 tahun dihitung dari pemberian uang muka tersebut. Perjanjian jual beli secara angsuran yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa memiliki dua macam perjanjian yaitu perjanjian notaris dan perjanjian di bawah tangan. CV. Sulthan Alam

¹Defri, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jual Beli Tanah Kavling Pada CV.Karya Indah Asri Pekanbaru*, (Skripsi, Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim), Riau, (2014), 2

²Faiz Zamzani, Nabella Duta Nusa, dan Ihda Arifin Faiz, *Sistem Informasi Akuntansi*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2021), 50.

Suziwa melakukan perjanjian di bawah tangan dengan konsumennya jika ternyata belum diterbitkannya sertifikat tanah induk. Debitur sendiri memiliki kedudukan yang lemah dalam perjanjian jual beli yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa karena walaupun telah sepakat membeli tanah tapi kepemilikan tanah tersebut masih atas nama CV. Sulthan Alam Suziwa sampai debitur membayar lunas, sehingga tidak ada jaminan bahwa debitur akan dapat melakukan balik nama tepat setelah debitur lunas membayarnya, terlebih jika debitur melakukan perjanjian di bawah tangan.

Dalam hal ini yang menjadi pokok permasalahan penelitian ini yaitu terkait bagaimana mekanisme jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan CV. Sulthan Alam Suziwa dengan konsumen dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli di CV. Sulthan Alam Suziwa

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif-empiris, yaitu metode penelitian yang menggabungkan unsur hukum normatif yang didukung atau diperkuat dengan menambahkan data lapangan atau unsur empiris. Metode pendekatan yang digunakan yaitu Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*), Pendekatan Sosiologis (*Sociological Approach*). Adapun jenis bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Dan peneliti harus terjun langsung ke lokasi penelitian.

III. PEMBAHASAN

3.1 Mekanisme Jual Beli Tanah Kavling Secara Angsuran Yang Dilakukan Oleh CV. Sulthan Alam Suziwa Dengan Konsumennya

Seperti yang telah kita ketahui, syarat sah nya perjanjian jual beli telah diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan antara kedua belah pihak

Dalam jual beli tanah, lahirnya jual beli tidak terjadi pada saat terjadinya kesepakatan melainkan pada saat dibubuhkannya tandatangan pada surat perjanjian yang dibuat oleh para pihak atau di hadapan para pejabat yang berwenang.³

- b. Kecakapan dalam bertindak

Kecakapan dalam bertindak diartikan sebagai kemampuan dalam berbuathukum secara mandiri untuk dirinya sendirinya tanpa dapat diganggu gugat oleh pihak lain yaitu ketika sudah berumur 21 tahun.⁴

³Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003),145.

⁴Yahman, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, (Edisi 1), Cet. Ke 3, (Jakarta: Kencana, 2016),58-59.

c. Adanya objek tertentu

Dalam perjanjian jual beli tanah, hak dan kewajiban para pihak timbul ketika telah ditanda tangannya surat perjanjian jual beli sehingga para pihak diwajibkan memenuhi prestasi-prestasi yang telah tertuang dalam surat perjanjian tersebut. Dalam hal ini yang menjadi objek sebuah perjanjian adalah barang yang menjadi alasan terjadinya sebuah perjanjian itu sendiri.

d. Adanya causa yang halal

Yaitu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1337 KUHPerdara.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan atau kesepakatan dimana satu pihak menyerahkan benda sedangkan pihak lainnya membayar dengan harga yang telah disepakati. Jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa lebih seperti perjanjian sewa beli karena penyerahan barang atau peralihak hak atas tanah dilakukan ketika konsumen telah membayar lunas. Perjanjian sewa beli sendiri merupakan campuran dari perjanjian jual belum terjadi peralihan hak atas tanah.

Adapun proses jual beli tanah secara angsuran yang dilakukan oleh CV. Sulthan Alam Suziwa dengan konsumennya sebagai berikut:

a. Tahap negosiasi.

Pada tahap ini pihak CV. Sulthan Alam Suziwa memasarkan produknya menggunakan pamflet dan dari mulut ke mulut, artinya CV. Sulthan Alam Suziwa memasarkan produknya melalui koneksi. Dalam pamflet tertera tulisan konsumen bisa melakukan pembayaran secara tunai maupun secara angsuran dengan membayar uang muka sebesar 50 % dari harga yang tertera dan dilunasi dalam jangka waktu 1 tahun. Menurut Mukti Ali, yaitu: “ Untuk besaran uang muka dan jangka waktunya bisa dinegosiasikan ulang serta pembayaran uang muka juga bisa menggunakan motor dan lain sebagainya.”⁵ Irwan Halimi selaku Owner CV. Sulthan Alam Suziwa juga mengatakan bahwa: “pembayaran uang muka tidak diharuskan langsung 50 % dari harga tanah, melainkan uang muka tersebut bisa dicicil selama 2-3 bulan.”⁶

b. Terjadinya kesepakatan antara CV. Sulthan Alam Suziwa dengan Konsumen.

Ketika telah terjadinya kesepakatan antara pihak CV. Sulthan Alam Suziwa dengan konsumennya terkait besaran harga dan jangka waktu pembayaran angsuran serta metode pembayarannya, maka konsumen diharuskan membayar uang muka terlebih dahulu untuk membuktikan telah terjadinya kesepakatan. Mutawakkil selaku direktur CV. Sulthan Alam Suziwa juga mengatakan bahwa: “ketika konsumen tidak bisa membayar cicilan uang muka sebesar 50 % dalam jangka waktu 2-3 bulan, maka akan terjadi

⁵Hasil wawancara dengan Mukti Ali, Ketua Marketing CV. Sulthan Alam Suziwa, 12 Oktober 2023, Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa.

⁶Hasil wawancara dengan Irwan Halimi, Owner CV. Sulthan Alam Suziwa, 30 November 2023, Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa.

pengembalian dana angsuran yang telah dibayarkan oleh calon pembeli dan dikenakan potongan sebagai tanda kompensasi.”⁷

c. Pembuatan surat perjanjian jual beli tanah

Setelah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak, maka langkah selanjutnya yaitu membuat surat perjanjian. Bagi yang membeli secara tunai, CV. Sulthan Alam Suziwa membuat akta jual beli di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang. Sedangkan bagi konsumen yang melakukan pembayaran secara angsuran dan telah membayar uang muka sebesar 50 %, maka akan dibuatkan PJB (perikatan jual beli) yang dapat berupa perjanjian notaris dan perjanjian di bawah tangan jika sertifikat tanah induk tersebut belum diterbitkan. Jadi, sebelum menandatangani surat perjanjian, konsumen telah melakukan penyerahan uang muka dibuktikan dengan adanya kwitansi/bukti pembayaran telah melakukan pembayaran uang tersebut.⁸

d. Pembuatan akta jual beli

Pembuatan akta jual beli dilakukan jika konsumen atau debitur telah membayar lunas angsurannya. Pembuatan akta jual beli dilakukan oleh dan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar bisa menjadi alat bukti yang kuat untuk melindungi para pihak dari pihak lain yang mungkin ikut menguasai tanah tersebut.⁹ Kuasa untuk membuat akta jual beli ini diberikan kepada PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menjadi bukti kuat telah terjadinya perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah, kemudian dijadikan dasar perubahan data yuridis terhadap hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data.¹⁰

e. Peralihan hak atas tanah di Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dapat dilakukan jika sudah membuat akta jual beli di pejabat yang berwenang yaitu PPAT yang akan digunakan sebagai dasar perubahan data yuridis. Dokumen yang harus disiapkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:¹¹

- 1) Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang telah ditanda tangani oleh pemohon.
- 2) Jika yang melakukan pendaftaran pemindahan hak adalah kuasanya, maka harus disertakan dengan surat kuasa tertulis dari penerima hak untuk memberikan kuasa ke orang lain dalam melakukan pemindahan hak tersebut.
- 3) Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang masih menjabat pada saat pembuatan akta dan memiliki daerah kerja meliputi tempat tanah yang bersangkutan.
- 4) Bukti identitas pihak penjual dan pembeli.

⁷Hasil wawancara dengan Mutawakkilin, Direktur CV. Sulthan Alam Suziwa, 12 Oktober 2023, Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa.

⁸Ismantoro Dwi Yuwono, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Cet. Ke 1, (Yogyakarta: Medpress Digital, 2013), 64.

⁹*Ibid.*, hlm. 64-65.

¹⁰M. Yazid Fathoni, *Penghantar Hukum Agraria*, (Mataram: Sanabil, 2020), 159.

¹¹Fredrik Mayore Saranaung, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi*, Vol. 6, Issue 1 Februari (2017) 15.

- 5) Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijual belikan).
- 6) Izin pemindahan hak bila diperlukan.

3.2 Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Di CV. Sulthan Alam Suziwa

3.2.1 Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan diartikan sebagai diberikannya perlindungan hukum bagi pihak debitur dan kreditur, tapi pada kenyataannya yang paling membutuhkan perlindungan adalah pihak debitur karena lemahnya posisinya sebagai pihak dengan konsumen yaitu: “perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjaminadanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.” Cakupan perlindungan konsumen dibedakan dalam 2 aspek, yaitu:¹²

1. Memberikan perlindungan terhadap konsumen jika barang yang diberikan kepada konsumen tidak sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati.
2. Memberikan perlindungan kepada konsumen terhadap diberikannya syarat-syarat yang tidak adil bagi konsumen.

3.2.2 Hal-Hal Yang Menyebabkan Wanprestasi

Dalam hukum perjanjian, prestasi adalah keharusan dalam melaksanakan hal yang sudah ditentukan kedua belah pihak selanjutnya dituangkan di dalam surat perjanjian yang ditanda tangani oleh para pihak sehingga akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Menurut pasal 1234 KUHPerdara, wanprestasi yaitu “penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetapi lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan.”

Dengan demikian para pihak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi itu dapat berupa hal-hal sebagai berikut yaitu: ¹³

- a. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
- b. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
- c. Terlambat memenuhi prestasi.
- d. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.

3.2.3 Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi

Ada empat akibat adanya wanprestasi, yaitu sebagai berikut:¹⁴

1. Jika masih memungkinkan dipenuhinya prestasi, maka pihak yang dirugikan mempunyai hak untuk meminta pemenuhan prestasi tersebut.

¹²Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Edisi Revisi), Cet. Ke 2, (Jakarta: Kencana, 2016),22.

¹³Niru Anita Sinaga dan Nurlaly Darwis, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen, Vol. 7 Issue. 2, (2015), 50-51.

¹⁴I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Cet. Ke 1, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), 20.

2. Pihak yang dirugikan berhak meminta ganti rugi dan pemenuhan prestasi secara bersamaan kepada pihak yang melakukan wanprestasi.
3. Keadaan memaksa tidak mempunyai kekuatan untuk membebaskan pihak yang melakukan wanprestasi
4. Pada perikatan yang lahir dari perjanjian timbal balik, maka dalam gugatannya pihak yang dirugikan berhak menuntut pembatalan perjanjian dan ganti kerugian pada pihak lainnya yang melakukan wanprestasi sehingga pihak yang dirugikan dibebaskan dari kewajibannya.

Akibat yang ditimbulkan dari wanprestasi khususnya dalam jual beli hak atas tanah tergantung dari akta atau perjanjian yang digunakan dalam jual beli. Perjanjian yang bisa digunakan dalam perjanjian jual beli hak atas tanah adalah perjanjian di bawah tangan, perjanjian jual beli (PJB) yang dilakukan di Notaris, dan Akta Jual Beli yang bisa dilakukan oleh PPAT. Kekuatan pembuktian yang diperoleh dari ketiga perjanjian di atas berbeda-beda. Adapun akibat yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut adalah sebagai berikut:

a. Perjanjian di Bawah Tangan.

Merupakan sebuah perjanjian yang dibuat oleh para pihak sendiri tanpa adanya campur tangan pejabat yang berwenang. Dalam perjanjian di bawah tangan, pihak debitur dapat melakukan gugatan ke pengadilan dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, pemenuhan prestasi oleh kreditur dan lain sebagainya.¹⁵

b. Perikatan Jual Beli (PJB)

Perikatan jual beli (PJB) merupakan perjanjian yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Notaris. Menurut SEMA Nomor 4 tahun 2016, peralihan dapat terjadi ketika konsumen membayar lunas angsurannya dan menguasai tanah tersebut dengan itikad baik sehingga ketika kreditur melakukan wanprestasi, maka debitur bisa melakukan gugatan dengan tuntutan pemenuhan prestasi yaitu dilakukannya peralihan hak atas tanah tersebut.

c. Akta jual beli

Akta jual beli merupakan sebuah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Jika kreditur melakukan wanprestasi, maka konsumen bisa melakukan gugatan ke pengadilan untuk pemenuhan prestasi oleh kreditur.

3.2.4 Bentuk Perlindungan Hukum

Tujuan adanya perlindungan hukum adalah untuk mendapatkan kepastian hukum bagi para pihak. Perlindungan hukum dikelompokkan menjadi 2 macam yaitu perlindungan hukum preventif dan refrensif. Perlindungan hukum dapat berupa perlindungan hukum perdata, perlindungan hukum konsumen, perlindungan anak,

¹⁵Richard Cisanto Palit, *Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan*, Jurnal Lex Privatum, Vol.3 No. 2 April-Juni (2015),138.

dan lain sebagainya. Perlindungan tersebut diberikan melalui di undangkannya berbagai peraturan perundang-undangan dan didirikannya penegakan hukum seperti pengadilan, kepolisian, dan lain sebagainya untuk menjamin kepastian hukum yang ada. Dalam pasal 1365 KUHPdata telah dijelaskan mengenai akibat menimbulkan kerugian dari pihak lain yaitu: “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Dalam pasal 4 undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen, telah dijelaskan apa saja hak-hak yang dimiliki oleh konsumen. Sesuai dengan penjelasan pasal 4 undang-undang perlindungan konsumen, CV. Sulthan Alam Suziwa atau biasanya disebut kreditur harus memberitahukan status hak atas tanah kavling tersebut dengan sebenar-benarnya untuk terhindar dari segala resiko yang bisa menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen. Mutawakkilin selaku Direktur CV. Sulthan Alam Suziwa mengatakan bahwa: “dalam melakukan transaksi kami menggunakan asas kekeluargaan sehingga jika ada konsumen yang tidak mampu membayar angsuran, kami memberikan kesempatan untuk melakukan negosiasi ulang terkait gimana kesanggupannya dalam membayar sisa angsuran sehingga kita sama-sama enak dengan konsumen.”¹⁶ Sebaliknya, jika kreditur melakukan wanprestasi berupa terlambatnya melakukan peralihan hak atas tanah maka pihak debitur bisa melakukan musyawarah mufakat terlebih dahulu. Jika tidak bisa diselesaikan melalui musyawarah, maka pihak debitur berhak untuk menuntut ganti rugi dari pihak lawan, yakni menuntut pihak kreditur agar semua prestasi yang telah dilakukannya dikembalikan atau menuntut pemenuhan prestasi oleh pihak kreditur.

IV. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Pelaksanaan yang dilalui oleh CV. Sulthan Alam Suziwa dalam melakukan transaksi jual beli tanah kavling telah mengikuti regulasi yang ada dengan semestinya dengan melakukan pembuatan PJB di hadapan Notaris dan pembuatan akta jual beli di PPAT atau dapat dalam bentuk perjanjian di bawah tangan. Perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur jika kreditur melakukan wanprestasi, debitur dapat melakukan somasi atau musyawarah mufakat terlebih dahulu dengan pihak kreditur untuk mencari solusi bersama atas permasalahan yang ada. Jika belum ditemukannya solusi dari permasalahan tersebut, maka debitur dapat melakukan gugatan kepada kreditur melalui pengadilan. Jenis tuntutan dari debitur terhadap kreditur serta pemenuhannya tergantung dari jenis akta yang dibuat oleh para pihak.

¹⁶Mutawakkilin, *Loc. Cit.*

4.2 Saran

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, sebaiknya mengikuti peraturan yang telah ada yaitu melalui notaris dan PPAT, agar dapat terhindar dari segala kejadian yang dapat merugikan salah satu pihak. Jika salah satu pihak telah terlanjur melakukan prestasi, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan segala upaya yang dapat dilakukan sesuai prosedur yang ada yaitu melalui somasi terlebih dahulu. Dalam perjanjian sebaiknya harus dengan atau melalui perjanjian notariel sebagai jaminan kepastian perlindungan bagi para pihak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Faiz Zamzani, Nabella Duta Nusa, dan Ihda Arifin Faiz, 2021, *Sistem Informasi Akuntansi*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- Yahman, 2016, *Karakteristik Wanprestasi Dan Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Cet. Ke 3, Ed. 1, Kencana, Jakarta.
- Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Baca Buku Ini Sebelum Tanda Tangan Surat Perjanjian*, Cet. Ke 1, Medpress Digital, Yogyakarta.
- M. Yazid Fathoni, 2020, *Pengantar Hukum Agraria*, Sanabil, Mataram.
- Zulham, 2016, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. Ke 2, Ed. Revisi, Kencana, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2015, *Hukum Perikatan*, Cet. Ke 1, Sinar Grafika, Jakarta.

B. Jurnal, Skripsi dan Tesis

- Defri, 2014, *Pelaksanaan Perjanjian Kredit Jual Beli Tanah Kavling Pada Cv.Karya Indah Asri Pekanbaru*, Skripsi, Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim), Riau.
- Fredrik Mayore Saranaung, 2017, *peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Vol. 6 No. 1 Februari.
- Niru Anita Sinaga dan Nurlely Darwis, 2015, *Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Mitra Manajemen, Vol 7, No 2.
- Richard Cisanto Palit, 2015, *Kekuatan Akta di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti di Pengadilan*, Jurnal Lex Privatum, Vol.3 No. 2 April-Juni.

C. Peraturan Perundang-Undangan

- Indonesia, Undang-undang Hukum Perdata tentang Perikatan.
- Indonesia, Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043.
- Indonesia, Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, LN.

1999/ No. 22, TLN NO. 3821.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, LN. 1997 No. 59.

SEMA Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

D. Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Irwan Halimi, sebagai Owner CV. Sulthan Alam

Suziwa Gunungsari di Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa, Hari Kamis 30 November 2023, Pukul 10.00 WITA.

Hasil wawancara dengan Mukti Ali, sebagai Ketua Marketing CV. Sulthan

Alam Suziwa Gunungsari di Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa, Hari Kamis 12 Oktober 2023, Pukul 11.00 WITA.

Hasil wawancara dengan Mutawakkilin, sebagai Direktur CV. Sulthan Alam

Suziwa Gunungsari di Kantor CV. Sulthan Alam Suziwa, Hari Kamis 12 Oktober 2023, Pukul 11.00 WITA.