



TESIS

Judul:

Analisis Terhadap Kewajiban Pengembalian Down Payment
(DP) dalam Pembatalan Transaksi

Disusun oleh:

KURNIAWAN
NIM. 217222019

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2024

ANALISIS TERHADAP KEWAJIBAN PENGEMBALIAN *DOWN PAYMENT*
(*DP*) DALAM PEMBATALAN TRANSAKSI

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun Oleh:

KURNIAWAN

NIM. 217222019

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2024

Pengesahan

Nama : KURNIAWAN
NIM : 217222019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Terhadap Kewajiban Pengembalian Down Payment (DP) dalam Pembatalan Transaksi
Title : Analysis of Down Payment (DP) Refund Obligations in Transaction Cancellation

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 09-Juli-2024.

Tim Penguji:

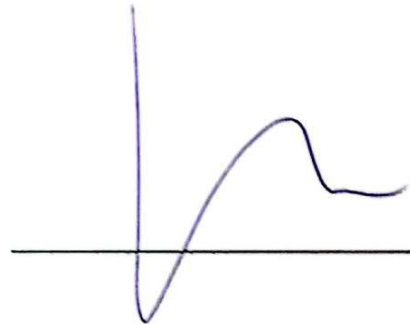
1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum., MKn.
3. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.

NIK/NIP: 10215007



Jakarta, 09-Juli-2024

Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

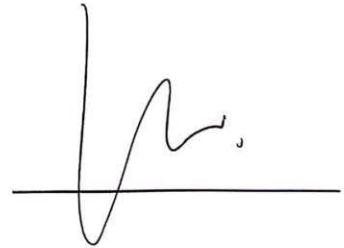
Persetujuan

Nama : KURNIAWAN
NIM : 217222019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Terhadap Kewajiban Pengembalian Down
Payment (DP) dalam Pembatalan Transaksi

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 10-Juni-2024

Pembimbing:
BENNY DJAJA, Dr., S.H., M.M. M.Hum.,
MKn.
NIK/NIP: 10215007

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' followed by a series of loops and a horizontal line at the end.

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kebijakan dan praktik pengembalian Down Payment (DP) dalam pembatalan transaksi jual beli di Indonesia. Dalam transaksi jual beli, Down Payment (DP) sering digunakan sebagai tanda keseriusan pembeli dan jaminan awal yang mengikat kesepakatan antara pembeli dan penjual. Namun, ketika terjadi pembatalan transaksi, kewajiban pengembalian Down Payment (DP) seringkali memunculkan permasalahan hukum yang kompleks.

Studi ini mengeksplorasi akibat hukum dari pembatalan transaksi terhadap kewajiban pengembalian Down Payment (DP) serta penalaran hakim dalam beberapa putusan pengadilan terkait kasus ini. Selain itu, penelitian ini juga menelaah penerapan asas keadilan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Down Payment (DP) dan memberikan tinjauan konstitusionalitas penerbitan peraturan terkait.

Metodologi yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap regulasi yang berlaku, teori-teori hukum yang relevan, serta putusan-putusan pengadilan yang berkenaan dengan pengembalian Down Payment (DP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa terdapat disparitas dalam ketentuan pengembalian Down Payment (DP) yang berdampak pada kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli.

Penelitian ini memberikan rekomendasi bagi pembuat kebijakan untuk menyusun regulasi yang lebih berkeadilan dan memberikan kepastian hukum mengenai pengembalian Down Payment (DP) guna mendukung sistem ekonomi yang berlandaskan Pancasila. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi referensi bagi para praktisi hukum dan akademisi dalam memahami dan mengembangkan kebijakan terkait pengembalian Down Payment (DP) yang lebih adil dan berkelanjutan.

Kata Kunci: Uang Muka, pembatalan transaksi, pengembalian, hukum kontrak, asas keadilan, peraturan.

ABSTRACT

This study aims to analyze the policies and practices of returning Down Payments (DP) in the cancellation of sales transactions in Indonesia. In sales transactions, Down Payments (DP) are often used as a sign of the buyer's seriousness and as an initial guarantee that binds the agreement between the buyer and the seller. However, when the transaction is canceled, the obligation to return the Down Payment (DP) often raises complex legal issues.

This study explores the legal consequences of transaction cancellations on the obligation to return Down Payments (DP) as well as judicial reasoning in several court rulings related to these cases. Furthermore, this study also examines the application of the principle of justice in legislation governing Down Payments (DP) and provides a constitutional review of the issuance of related regulations. The methodology used in this study is a normative juridical approach with an analysis of applicable regulations, relevant legal theories, and court decisions regarding the return of Down Payments (DP). The results of the study indicate that there is a disparity in the provisions for returning Down Payments (DP), which impacts legal certainty and justice for the parties involved in the sales transactions. This study provides recommendations for policymakers to formulate regulations that are more equitable and provide legal certainty regarding the return of Down Payments (DP) to support an economic system based on Pancasila. Additionally, this study is expected to serve as a reference for legal practitioners and academics in understanding and developing policies related to the return of Down Payments (DP) that are fairer and more sustainable.

Keywords: Down Payment (DP), transaction cancellation, return, contract law, principle of justice, regulation.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kehadiran Tuhan yang Maha Esa telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya, dan berkat bantuan dan dorongan dari berbagai pihak, penulis dapat menempuh dan menyelesaikan Tugas paper ini. Adapun judul dari proposal ini adalah **“ANALISIS TERHADAP KEWAJIBAN PENGEMBALIAN DOWN PAYMENT (DP) DALAM PEMBATALAN TRANSAKSI”**

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan proposal ini masih jauh dari kesempurnaan, namun demikian penulis tetap berharap semoga proposal ini dapat bermanfaat khususnya bagi penulis dan umumnya bagi pembaca, pada kesempatan kali ini penulis ingin menyampaikan seluruh rasa hormat yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi S2 Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara;
3. Dr. Benny Djaja, S.H., S.E., M.M., Sp.N., M.RE., M.Hum., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing yang banyak memberi bantuan, nasehat dan saran-saran yang sangat berharga selama membimbing penulis;
4. Seluruh Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberi bantuan, nasehat dan saran-saran yang sangat berharga kepada penulis selama

menempuh pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca sarjana, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Jessica Calista, S.H. pasangan penulis dan teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan, Pasca Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan doa dan dukungan dalam segala hal untuk mendorong penulis dalam menyelesaikan studi Magister Kenotariatan ini.
6. Almarhum Orang Tua Penulis yang tercinta beserta keluarga besar, yang selalu mendukung sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
7. Seluruh teman-teman seperjuangan Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu Penulis untuk memberikan informasi-informasi yang sangat berharga bagi Penulis.

Semoga tesis ini dapat bermanfaat, baik sebagai sumber informasi maupun sumber inspirasi, bagi para pembaca.

Jakarta, 21 Juni 2024

Penulis

Kurniawan

Pernyataan

Nama : KURNIAWAN
NIM : 217222019
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Terhadap Kewajiban Pengembalian Down
Payment (DP) dalam Pembatalan Transaksi

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 10-Juni-2024
Yang menyatakan



The image shows a handwritten signature in black ink over a red official stamp. The stamp is rectangular and contains the text 'METERAI TEMPEL' and a serial number 'E06ALX163946961'. To the left of the stamp is a vertical red stamp with the text 'KURNIAWAN' and '217222019'.

KURNIAWAN
NIM. 217222019

DAFTAR ISI

DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual dan Teoretis	9
E. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Spesifikasi Penelitian	20
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	21
4. Pendekatan Penelitian	24
5. Teknik Analisis Data.....	25
F. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Hukum Perjanjian dan perikatan.....	28
B. Keadilan	33
C. Ekonomi Transaksi	36
D. Kesejahteraan Sosial	40
E. Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori	44
F. Penemuan Hukum.....	47
G. Penalaran Hukum.....	51
BAB III DATA HASIL PENELITIAN.....	55
A. Peraturan Perundang-Undangan yang Berkaitan dengan Down Payment	55

B.	Peraturan Lembaga yang Berwenang Mengatur tentang Uang Muka (Down Payment)	69
C.	Putusan Pengadilan	73
D.	Wawancara.....	93
BAB IV ANALISIS DATA		99
A.	Akibat Hukum Pembatalan dalam Pembatalan Transaksi Jual-Beli terhadap Kewajiban Pengembalian Down Payment	99
B.	Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan mengenai Uang Muka.....	123
BAB V PENUTUP.....		142
A.	Kesimpulan.....	142
B.	Saran.....	143
DAFTAR PUSTAKA.....		145

DAFTAR SINGKATAN

UU : Undang – Undang

DP : *Down Payment*

AB : *Algemene Bepalingen*

SHM : Sertifikat Hak Milik

DAFTAR BAGAN

	Halaman
Bagan 2.1 Kerangka Konseptual.....	10
Bagan 2.2 Alur Pembahasan	12

DAFTAR LAMPIRAN

1. Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
2. Lampiran 2 : Rekap Berita Acara Bimbingan
3. Lampiran 3 : Surat Keterangan Hasil Turnitin Tesis
4. Lampiran 4 : Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/PN. Bks.
5. Lampiran 5 : Putusan Nomor 1/Pdt.G.S/2019/PN. Lrt.
6. Lampiran 6 : Putusan Nomor 826/Pdt.G/2018/PN Jkt.Sel