

PENGEMBALIAN UANG MUKA AKIBAT PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN TINGGI YOGYAKARTA NOMOR 50/PDT/2020/PT.YYK)

Oleh :
Elsha Aviana Putri¹ Hartini²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/Pdt/2020/PT.Yyk tentang pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam melakukan kualifikasi adanya kesalahan sehingga memutus pihak penjual untuk mengembalikan uang muka dan penerapan hukum oleh hakim pada Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 50/Pdt/2020/PT.Yyk terkait pengembalian uang muka dilihat dari beberapa perspektif sumber hukum di Indonesia.

Penelitian ini merupakan penelitian normatif empiris dengan melakukan studi kepustakaan dan melakukan penelitian lapangan yakni wawancara langsung dengan subjek penelitian. Lokasi penelitian ini dilakukan di wilayah Daerah Istimewa Yogyakarta. Analisis data pada penelitian ini merupakan analisis data dengan menggunakan pendekatan kualitatif dan hasil analisis data disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertimbangan hakim dalam melakukan kualifikasi adanya kesalahan sehingga memutus pihak penjual untuk mengembalikan uang muka adalah berdasarkan fakta hukum bahwa adanya perubahan bentuk pada objek jual beli berupa pengurangan tanah dan pengkaplingan objek jual beli saat perjanjian masih sah atau belum dibatalkan. Kemudian, penerapan hukum oleh hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta dalam memutus perkara terkait pengembalian uang muka, berdasarkan Pasal 1266 KUHPerdara jika dilihat dari fakta hukum yang terungkap dan dasar hukum yang digunakan telah sesuai namun jika dilihat dari nominal pengembalian uang muka kurang sesuai. Kemudian jika dilihat dari unsur tunai dan unsur konkret menurut perspektif hukum adat kurang sesuai, dan jika dilihat dari perspektif Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2661/K/Pdt/2004 yang mendasarkan pada urutan waktu pihak yang melakukan kesalahan, penerapan hukum oleh hakim tersebut kurang sesuai.

Kata kunci : pembatalan, uang muka, perjanjian jual beli tanah

¹ Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

**DOWN PAYMENT REFUND DUE TO NULLIFICATION OF LAND SALE
AND PURCHASE AGREEMENT (ANALYSIS OF YOGYAKARTA HIGH
COURT DECISION NUMBER 50/PDT/2020/PT.YYK)**

**By:
Elsha Aviana Putri³ Hartini⁴**

ABSTRACT

This research aims to analyze the Yogyakarta High Court Decision Number 50/Pdt/2020/PT.Yyk regarding the considerations of the Yogyakarta High Court judge in qualifying the existence of a mistake so as to decide on the seller to return the down payment and the law application by the judge in the Yogyakarta High Court Decision Number 50 /Pdt/2020/PT.Yyk related to down payment refunds reviewed from the perspective of legal sources in Indonesia.

This research is empirical normative research by conducting literature studies and interviews with research subjects. The location of this research was carried out in the Special Region of Yogyakarta. The data was analysed by a qualitative method that was presented descriptively.

The results of the research show that the judge's consideration in qualifying the existence of a mistake and thus deciding on the seller to return the down payment was based on the legal fact that there was a deformation of the sale and purchase object in the form of land filling and object's lotting when the agreement was still valid or had not been cancelled. Then, the law application by the judges of Yogyakarta High Court in a decision related to the return of a down payment, based on the Article 1266 Civil Code reviewed from the legal facts revealed and the legal basis used is appropriate but reviewed based on the amount of the down payment refund is not appropriate. Then reviewed from the cash and concrete element according to customary law perspective it is not appropriate, and reviewed from the perspective of the jurisprudence of Supreme Court Decision Number 2661/K/Pdt/2004 based on the time sequence, the law application is not appropriate.

Keywords : nullification, down payment, land sale and purchase agreement

³ Student Master of Notary at Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

⁴ Lecturer at Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

