



Analisis Yuridis Kepastian Hukum Pengembalian Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Sepihak

Sanusi*¹, Dwi Afni Maileni², Evi Febri Sartika³

¹²³ Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Riau Kepulauan

*¹sanusi@gmail.com, ²dwi.afni.maileni@gmail.com, ³evi.febri@gmail.com

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak berdasarkan ketentuan hukum perdata Indonesia. Permasalahan penelitian berfokus pada bagaimana kepastian hukum terhadap pengembalian uang muka apabila salah satu pihak membatalkan perjanjian tanpa persetujuan pihak lainnya. Penelitian menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah, serta bahan hukum tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Analisis dilakukan secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembalian uang muka tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan adanya pembatalan perjanjian, tetapi harus mempertimbangkan isi perjanjian, penyebab pembatalan, bentuk wanprestasi, serta penerapan asas pacta sunt servanda, itikad baik, dan keseimbangan dalam hukum perjanjian. Pembatalan sepihak yang tidak memiliki dasar hukum dapat menimbulkan kewajiban untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan, termasuk pengembalian uang muka apabila pembayaran tersebut merupakan bagian dari pelaksanaan prestasi. Hakim memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum melalui penafsiran terhadap ketentuan hukum, fakta persidangan, dan asas-asas hukum perjanjian secara proporsional. Oleh karena itu, diperlukan konsistensi penerapan hukum oleh pengadilan serta perumusan klausul mengenai uang muka secara jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli agar mampu memberikan perlindungan hukum, mencegah timbulnya sengketa, dan mewujudkan kepastian hukum yang berkeadilan bagi para pihak.

Kata Kunci: Kepastian Hukum, Uang Muka, Perjanjian Jual Beli.

Abstract

This study aims to analyze the legal certainty of advance refund in a sale and purchase agreement that is unilaterally canceled based on the provisions of Indonesian civil law. The research problem focuses on how the legal certainty of the advance refund if one of the parties cancels the agreement without the consent of the other party. The research uses a normative legal research method with a regulatory approach, a conceptual approach, and a case approach. The legal material consists of primary legal materials in the form of the Civil Code and court decisions, secondary legal materials in the form of books and scientific journals, and tertiary legal materials obtained through literature studies. The analysis was carried out qualitatively using descriptive-analytical techniques. The results of the study show that the refund of the advance payment cannot be determined only based on the cancellation of the agreement, but must consider the content of the agreement, the cause of cancellation, the form of default, and the application of the principles of pacta sunt servanda, good faith, and balance in treaty law. Unilateral cancellation that has no legal basis may give rise to the obligation to recover the rights of the aggrieved party, including a refund of the advance if the payment is part of the implementation of the achievement. Judges have an important role in providing legal certainty through the proportionate interpretation of legal provisions, trial facts, and legal principles of the agreement. Therefore, it is necessary to have consistency in the application of the law by the court and the formulation of clauses regarding advance payments clearly in the Sale and Purchase Agreement in order to be able to provide legal protection, prevent disputes, and realize fair legal certainty for the parties.

Keywords: Legal Certainty, Down Payment, Sale and Purchase Agreement.

PENDAHULUAN

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki peranan penting dalam lalu lintas hukum perdata karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum yang mengikat antara penjual dan pembeli (Subekti, 2005). Pelaksanaan perjanjian tersebut pada dasarnya didasarkan pada kesepakatan para pihak yang melahirkan hak dan kewajiban untuk dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Badrulzaman, 2015). Dalam praktiknya, para pihak sering memberikan uang muka (down payment) sebagai

bentuk kesungguhan untuk melaksanakan transaksi sekaligus sebagai bagian dari pelaksanaan prestasi yang telah disepakati (Salim H.S., 2019). Namun, tidak semua hubungan kontraktual berjalan sesuai dengan kesepakatan karena dalam kenyataannya pembatalan perjanjian secara sepihak masih kerap terjadi dan memunculkan sengketa mengenai hak serta kewajiban para pihak (Fuady, 2014). Persoalan yang paling sering diperdebatkan adalah mengenai kepastian hukum atas pengembalian uang muka, terutama ketika pembatalan dilakukan tanpa persetujuan pihak lainnya atau tanpa alasan yang dapat dibenarkan menurut hukum (Khairandy, 2013). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka masih memerlukan analisis yuridis yang komprehensif agar penerapan asas kebebasan berkontrak, asas itikad baik, dan asas kepastian hukum dapat memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian jual beli (Harahap, 1986).

Dalam perspektif hukum perjanjian, pembatalan secara sepihak pada prinsipnya tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang karena setiap perjanjian yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Agus Yudha Hernoko, 2014). Pelaksanaan hak dan kewajiban yang lahir dari suatu perjanjian juga harus didasarkan pada asas itikad baik sebagai standar perilaku yang menghendaki kejujuran, kepatutan, dan kewajiban selama proses pelaksanaan kontrak (Khairandy, 2016). Apabila salah satu pihak membatalkan perjanjian tanpa dasar hukum atau tanpa memperhatikan hak pihak lainnya, tindakan tersebut berpotensi menimbulkan wanprestasi yang berimplikasi pada tuntutan pemenuhan prestasi, ganti kerugian, maupun pembatalan perjanjian melalui mekanisme hukum yang berlaku (Fuady, 2014). Persoalan menjadi lebih kompleks ketika dalam perjanjian telah dilakukan pembayaran uang muka, tetapi tidak terdapat klausul yang secara tegas mengatur mekanisme pengembaliannya apabila transaksi batal dilaksanakan (Hernoko, 2014). Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka tidak hanya bergantung pada ketentuan normatif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga dipengaruhi oleh penafsiran terhadap isi perjanjian, penerapan asas itikad baik, serta pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa kontraktual.

Perbedaan penafsiran terhadap akibat hukum pembatalan perjanjian menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam hubungan kontraktual masih menjadi persoalan yang sering memunculkan sengketa di masyarakat. Tidak setiap pembatalan perjanjian secara otomatis menghapus seluruh hak dan kewajiban para pihak, terutama apabila telah terjadi pelaksanaan sebagian prestasi berupa pembayaran uang muka sebelum perjanjian dibatalkan. Dalam kondisi demikian, penyelesaian sengketa tidak hanya bergantung pada ketentuan normatif dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga pada penafsiran terhadap isi perjanjian, asas keseimbangan, dan penerapan itikad baik oleh para pihak. Oleh karena itu, hakim dituntut untuk mempertimbangkan seluruh aspek hukum yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian agar putusan yang dijatuhkan mampu memberikan kepastian hukum sekaligus mewujudkan keadilan bagi pihak yang dirugikan. Pendekatan tersebut menjadi penting mengingat kepastian hukum tidak hanya berkaitan dengan keberadaan norma tertulis, tetapi juga dengan konsistensi penerapan hukum dalam menyelesaikan sengketa perjanjian (Ramadhani et al., 2024).

Perlindungan terhadap hak para pihak dalam perjanjian jual beli tidak hanya bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian, tetapi juga pada kepastian mengenai mekanisme penyelesaian apabila perjanjian tersebut dibatalkan. Dalam praktiknya, pembatalan sepihak sering kali menimbulkan kerugian bagi pihak yang telah melaksanakan sebagian prestasinya, termasuk melalui pembayaran uang muka sebagai bentuk komitmen awal dalam transaksi. Keadaan tersebut menunjukkan bahwa keberadaan uang muka tidak dapat dipandang semata-mata sebagai pembayaran pendahuluan, melainkan juga sebagai bagian dari hubungan hukum yang harus memperoleh perlindungan berdasarkan prinsip keadilan, keseimbangan, dan kepastian hukum. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa mengenai pengembalian uang muka harus memperhatikan kesepakatan para pihak, ketentuan peraturan perundang-undangan, serta fakta hukum yang terungkap dalam setiap perkara agar tidak menimbulkan ketidakpastian bagi pihak yang beritikad baik (Hutasoit & Silviana, 2024).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga berkaitan erat dengan fungsi hakim dalam menafsirkan isi perjanjian ketika para pihak tidak mengatur secara tegas akibat hukum pembatalan transaksi. Dalam kondisi demikian, penyelesaian sengketa tidak cukup hanya berpedoman pada bunyi kontrak, tetapi juga harus mempertimbangkan asas kepatutan, itikad baik, serta keseimbangan hak dan kewajiban para pihak agar tidak menimbulkan kerugian yang tidak proporsional bagi salah satu pihak. Pendekatan tersebut menjadi penting karena pembayaran uang muka merupakan bagian dari pelaksanaan prestasi yang telah dimulai sehingga status hukumnya harus dinilai berdasarkan keseluruhan hubungan kontraktual dan fakta hukum yang terungkap di persidangan. Oleh sebab itu, konsistensi penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian dalam putusan pengadilan menjadi faktor penting untuk menjamin adanya kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hukum yang adil bagi para pihak yang terlibat dalam sengketa jual beli (Dahlan, Syakura, & Ridwan, 2024).

Sengketa mengenai pengembalian uang muka pada dasarnya merupakan konsekuensi dari tidak terlaksananya prestasi sebagaimana diperjanjikan oleh para pihak. Dalam hubungan kontraktual, pembatalan perjanjian karena wanprestasi tidak serta-merta menghilangkan hak dan kewajiban yang telah timbul sejak perjanjian dibuat, termasuk terhadap pembayaran uang muka yang telah diserahkan sebagai bagian dari pelaksanaan prestasi. Oleh karena itu, penentuan apakah uang muka harus dikembalikan atau dapat menjadi hak salah satu pihak harus didasarkan pada isi perjanjian, penyebab pembatalan, serta pertimbangan hukum yang memperhatikan asas kepastian hukum, keadilan, dan itikad baik. Pendekatan tersebut penting agar penyelesaian sengketa tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi

juga mampu mencerminkan perlindungan yang proporsional terhadap para pihak yang beritikad baik (Octariani & Prasanthi Sigit, 2021).

Perkembangan praktik peradilan menunjukkan bahwa sengketa mengenai pengembalian uang muka akibat pembatalan sepihak masih memerlukan penguatan kepastian hukum melalui penerapan asas keadilan, itikad baik, dan keseimbangan dalam hukum perjanjian. Perbedaan penafsiran terhadap hak dan kewajiban para pihak sering kali menimbulkan inkonsistensi penyelesaian sengketa, sehingga diperlukan parameter hukum yang lebih jelas dalam menilai akibat hukum pembatalan suatu perjanjian. Oleh karena itu, analisis yuridis mengenai kepastian hukum pengembalian uang muka menjadi penting untuk mengkaji bagaimana ketentuan hukum perdata dan praktik peradilan memberikan perlindungan terhadap para pihak yang beritikad baik serta mewujudkan putusan yang memberikan kepastian, keadilan, dan kemanfaatan hukum. Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini difokuskan untuk menganalisis kepastian hukum pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan sepihak serta implikasi hukumnya dalam praktik penyelesaian sengketa perdata (Putri & Yoga, 2026).

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, dapat dipahami bahwa pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak masih menyisakan berbagai persoalan hukum, khususnya yang berkaitan dengan kepastian hukum, perlindungan terhadap para pihak, serta penerapan asas-asas hukum perjanjian dalam praktik penyelesaian sengketa. Perbedaan penafsiran mengenai hak atas pengembalian uang muka dan belum seragamnya penerapan ketentuan hukum dalam praktik peradilan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta mengurangi perlindungan bagi pihak yang beritikad baik. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada Analisis Yuridis Kepastian Hukum Pengembalian Uang Muka dalam Perjanjian Jual Beli yang Dibatalkan Sepihak. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana kepastian hukum pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak berdasarkan ketentuan hukum perdata Indonesia, asas-asas hukum perjanjian, serta praktik penyelesaian sengketa di pengadilan, sehingga dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum perdata dan menjadi bahan pertimbangan bagi para pihak maupun aparat penegak hukum dalam mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum dalam hubungan kontraktual.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research) yang bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak berdasarkan norma hukum positif, asas-asas hukum perjanjian, doktrin hukum, serta putusan pengadilan yang relevan (Putra et al., 2026). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) untuk mengkaji ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur hukum perjanjian dan wanprestasi, pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk menganalisis konsep kepastian hukum, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, serta asas itikad baik, dan pendekatan kasus (case approach) dengan menelaah putusan pengadilan yang berkaitan dengan sengketa pembatalan perjanjian jual beli serta pengembalian uang muka (Wiraguna, 2024). Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, peraturan perundang-undangan yang berkaitan, serta putusan pengadilan; bahan hukum sekunder berupa buku, artikel jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan; serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum. Seluruh bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan (library research) kemudian dianalisis secara kualitatif dengan teknik deskriptif-analitis melalui penafsiran hukum untuk menghasilkan argumentasi hukum yang sistematis mengenai kepastian hukum pengembalian uang muka akibat pembatalan sepihak dalam perjanjian jual beli (Putra et al., 2026).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Pengembalian Uang Muka Dalam Perjanjian Jual Beli Yang Dibatalkan Secara Sepihak

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak merupakan salah satu isu penting dalam hukum perjanjian karena berkaitan dengan perlindungan hak dan kewajiban para pihak setelah hubungan kontraktual berakhir. Dalam praktiknya, pembayaran uang muka menjadi bentuk kesungguhan para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian, sehingga pembatalan yang dilakukan secara sepihak sering menimbulkan persoalan mengenai pihak yang berhak mempertahankan atau menuntut pengembalian pembayaran tersebut. Permasalahan ini semakin kompleks apabila perjanjian tidak mengatur secara tegas akibat hukum pembatalan maupun mekanisme penyelesaian terhadap uang muka yang telah diserahkan. Akibatnya, penyelesaian sengketa kerap bergantung pada penafsiran terhadap ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, asas itikad baik, serta pertimbangan hakim dalam menilai fakta hukum yang terjadi. Oleh karena itu, kepastian hukum menjadi faktor yang sangat penting untuk menjamin terpenuhinya hak para pihak dan mewujudkan keadilan dalam hubungan kontraktual (Putri & Yoga, 2026).

Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa akibat pembatalan perjanjian jual beli juga harus diwujudkan melalui penerapan prinsip pacta sunt servanda, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang. Apabila salah satu pihak secara sepihak membatalkan perjanjian tanpa dasar hukum yang

dibenarkan, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan kewajiban untuk memulihkan hak pihak lain, termasuk mengenai pengembalian uang muka apabila pembayaran tersebut telah menjadi bagian dari pelaksanaan prestasi. Oleh karena itu, hakim tidak hanya menilai keberadaan perjanjian, tetapi juga mempertimbangkan penyebab pembatalan, pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, serta akibat hukum yang timbul agar putusan yang dijatuhkan mampu memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam hubungan kontraktual (Tarigan et al., 2025).

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka juga dipengaruhi oleh konsistensi penerapan prinsip *pacta sunt servanda* dan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah pada dasarnya mengikat para pihak sebagai undang-undang, sehingga pembatalan secara sepihak tanpa alasan yang dibenarkan menurut hukum dapat menimbulkan konsekuensi berupa kewajiban untuk memulihkan hak pihak yang dirugikan. Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya menilai adanya wanprestasi, tetapi juga mempertimbangkan proporsionalitas akibat hukum yang timbul, termasuk mengenai pengembalian pembayaran yang telah dilakukan sebelum perjanjian berakhir. Dengan demikian, penyelesaian sengketa mengenai uang muka harus berorientasi pada kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak agar tujuan hukum perjanjian dapat tercapai secara optimal (Prasetyo et al., 2025).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga harus dipahami sebagai konsekuensi dari berakhirnya hubungan hukum para pihak akibat pembatalan perjanjian. Apabila pembatalan tersebut terjadi karena wanprestasi, maka penyelesaian hak dan kewajiban para pihak harus dilakukan secara proporsional dengan memperhatikan isi perjanjian, ketentuan KUHPdata, serta prinsip keadilan kontraktual. Dalam praktiknya, hakim tidak hanya menilai adanya pelanggaran prestasi, tetapi juga mempertimbangkan akibat hukum yang timbul terhadap pembayaran yang telah dilakukan sebelum perjanjian berakhir, termasuk uang muka yang telah diserahkan oleh pembeli. Oleh karena itu, pengembalian uang muka harus didasarkan pada pertimbangan hukum yang objektif agar tidak menimbulkan ketidakpastian hukum maupun kerugian yang tidak seimbang bagi salah satu pihak (Roqiulqolby, Sidiq, & Islami, 2025).

Dalam hubungan hukum jual beli, pengembalian uang muka akibat pembatalan sepihak harus ditempatkan dalam kerangka perlindungan hukum terhadap pihak yang telah menjalankan kewajibannya berdasarkan perjanjian. Ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pihak lainnya memiliki dasar hukum untuk menuntut pemenuhan hak, termasuk meminta pengembalian pembayaran yang telah diberikan sebelumnya. Namun, penentuan mengenai pengembalian uang muka tetap harus memperhatikan substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak, karena klausul mengenai uang muka dapat memiliki karakter hukum yang berbeda, baik sebagai tanda keseriusan transaksi, pembayaran awal, maupun bagian dari mekanisme ganti kerugian apabila terjadi pembatalan. Oleh karena itu, diperlukan penilaian hukum yang cermat agar penerapan akibat hukum pembatalan perjanjian tidak hanya berorientasi pada kepastian hukum, tetapi juga memberikan perlindungan yang adil bagi pihak yang mengalami kerugian (Syaifuddin, 2022).

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka tidak dapat dilepaskan dari akibat hukum yang timbul setelah perjanjian pengikatan jual beli dibatalkan karena wanprestasi. Dalam praktik peradilan, pembatalan perjanjian tidak hanya mengakhiri hubungan hukum para pihak, tetapi juga menimbulkan kewajiban menyelesaikan seluruh prestasi yang telah dilakukan sebelum pembatalan terjadi. Oleh karena itu, pembayaran uang muka harus dinilai berdasarkan penyebab pembatalan, isi perjanjian, serta hak dan kewajiban yang telah dilaksanakan oleh masing-masing pihak. Apabila pembatalan dilakukan karena wanprestasi salah satu pihak, maka penyelesaian terhadap uang muka harus mempertimbangkan prinsip pemulihan hak, keseimbangan para pihak, dan kepastian hukum agar tidak menimbulkan kerugian yang tidak proporsional. Dengan demikian, penyelesaian sengketa mengenai pengembalian uang muka tidak cukup hanya berpedoman pada ketentuan umum KUHPdata, tetapi juga harus memperhatikan pertimbangan hukum hakim dalam menilai akibat hukum pembatalan perjanjian (Rizki et al., 2025).

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka juga harus dikaitkan dengan kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar lahirnya hak dan kewajiban para pihak. Selama PPJB dibuat secara sah dan memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam hukum perdata, setiap pihak berkewajiban melaksanakan isi perjanjian sesuai dengan asas *pacta sunt servanda*. Oleh karena itu, pembatalan secara sepihak yang dilakukan tanpa alasan hukum yang dapat dibenarkan berpotensi menimbulkan wanprestasi serta mewajibkan pihak yang melakukan pelanggaran untuk memulihkan hak pihak lainnya. Dalam konteks pembayaran uang muka, pemulihan tersebut harus mempertimbangkan isi perjanjian, penyebab pembatalan, serta akibat hukum yang ditimbulkan agar tercipta kepastian hukum dan perlindungan yang proporsional bagi para pihak. Dengan demikian, penyelesaian sengketa mengenai pengembalian uang muka tidak hanya bergantung pada ketentuan umum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga pada penerapan prinsip-prinsip hukum perjanjian secara konsisten oleh pengadilan (Watdi & Djaputra, 2025).

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka juga berkaitan dengan perlindungan terhadap pihak yang telah melaksanakan sebagian prestasinya sebelum terjadi pembatalan perjanjian. Dalam praktik hubungan kontraktual, pembayaran uang muka merupakan bentuk pelaksanaan kewajiban awal yang menimbulkan konsekuensi hukum apabila perjanjian kemudian tidak dilanjutkan karena wanprestasi salah satu pihak. Oleh karena itu, penyelesaian terhadap status uang muka tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus didasarkan pada

ketentuan perjanjian, penyebab terjadinya wanprestasi, serta prinsip pemulihan hak bagi pihak yang dirugikan. Pendekatan tersebut diperlukan agar penyelesaian sengketa tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga mencerminkan keadilan kontraktual melalui pemulihan hak dan kewajiban para pihak secara proporsional (Wirawan & Djajaputra, 2025).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga harus dilihat dari akibat hukum yang timbul setelah perjanjian pengikatan jual beli dinyatakan batal karena wanprestasi. Pembatalan tersebut pada dasarnya tidak hanya mengakhiri hubungan hukum para pihak, tetapi juga menimbulkan kewajiban untuk menyelesaikan seluruh prestasi yang telah dilakukan selama perjanjian berlangsung. Dalam kondisi demikian, pembayaran uang muka tidak dapat dipandang sebagai hak mutlak salah satu pihak, melainkan harus dinilai berdasarkan isi perjanjian, tingkat kesalahan para pihak, serta akibat hukum yang ditimbulkan oleh pembatalan tersebut. Oleh karena itu, hakim dituntut untuk menerapkan asas kepastian hukum, keadilan, dan proporsionalitas secara seimbang agar penyelesaian sengketa mengenai pengembalian uang muka tidak menimbulkan ketidakadilan bagi pihak yang telah melaksanakan kewajibannya dengan itikad baik (Lase, Purba, & Siregar, 2025).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga harus dipahami sebagai bagian dari perlindungan terhadap pihak yang dirugikan akibat wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam praktiknya, pembatalan sepihak tidak hanya mengakibatkan berakhirnya hubungan kontraktual, tetapi juga menimbulkan kewajiban untuk menyelesaikan akibat hukum yang timbul dari prestasi yang telah dilakukan sebelumnya. Oleh karena itu, penyelesaian mengenai pengembalian uang muka harus mempertimbangkan adanya pelanggaran terhadap asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, serta asas itikad baik yang menjadi landasan pelaksanaan perjanjian. Pendekatan tersebut diperlukan agar pihak yang telah melaksanakan kewajibannya memperoleh perlindungan hukum yang memadai dan tidak menanggung kerugian akibat tindakan sepihak dari pihak lainnya. Dengan demikian, kepastian hukum dalam pengembalian uang muka harus diwujudkan melalui penerapan norma hukum perjanjian secara konsisten sehingga mampu menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban para pihak (Latif et al., 2025).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga harus dikaitkan dengan fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen yang memberikan jaminan kepastian hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif. Oleh karena itu, setiap pembatalan perjanjian secara sepihak yang dilakukan tanpa dasar hukum yang sah berpotensi menimbulkan wanprestasi serta mewajibkan pihak yang melakukan pelanggaran untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pihak lainnya. Dalam konteks tersebut, keberadaan klausul mengenai pembayaran uang muka menjadi penting karena dapat menentukan mekanisme penyelesaian apabila perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Dengan demikian, penafsiran terhadap hak atas pengembalian uang muka tidak cukup hanya didasarkan pada ketentuan umum KUHPerdota, tetapi juga harus memperhatikan isi PPJB, asas itikad baik, dan tujuan perlindungan hukum agar tercipta kepastian hukum yang berkeadilan (Budjang, 2025).

Kepastian hukum dalam pengembalian uang muka juga harus memperhatikan fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen yang memberikan perlindungan hukum sejak tahap awal transaksi sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli. Keberadaan PPJB pada dasarnya bertujuan untuk menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak, sehingga setiap pembatalan yang dilakukan secara sepihak harus memiliki dasar hukum yang jelas agar tidak menimbulkan kerugian bagi pihak yang telah memenuhi sebagian prestasinya. Apabila pembatalan tersebut dilakukan tanpa alasan yang dibenarkan menurut hukum, maka penyelesaian terhadap uang muka tidak hanya didasarkan pada ketentuan perjanjian, tetapi juga harus mempertimbangkan prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan pemulihan hak pihak yang dirugikan. Dengan demikian, pengembalian uang muka merupakan bagian dari akibat hukum pembatalan perjanjian yang harus diselesaikan secara proporsional berdasarkan ketentuan hukum perdata dan asas keadilan dalam hubungan kontraktual (Budi & Silviana, 2025).

Kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka pada dasarnya tidak dapat dipisahkan dari fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen yang memberikan kepastian terhadap pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli. Dalam praktiknya, pembatalan perjanjian akibat wanprestasi mengakibatkan para pihak wajib mempertanggungjawabkan seluruh prestasi yang telah dilakukan, termasuk pembayaran uang muka yang telah diserahkan sebagai bagian dari pelaksanaan perjanjian. Oleh karena itu, penyelesaian mengenai pengembalian uang muka harus dilakukan berdasarkan isi PPJB, ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta asas itikad baik agar hak dan kewajiban para pihak dapat dipulihkan secara proporsional. Dengan demikian, konsistensi penerapan norma hukum perjanjian oleh pengadilan menjadi faktor penting dalam mewujudkan kepastian hukum terhadap pengembalian uang muka akibat pembatalan perjanjian secara sepihak (Octariani, Sigit, & Lukman, 2021).

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum mengenai pengembalian uang muka dalam perjanjian jual beli yang dibatalkan secara sepihak pada dasarnya bertumpu pada ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, serta penerapan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian. Pembatalan sepihak tidak serta-merta menghilangkan hak dan kewajiban para pihak, termasuk terhadap pembayaran uang muka yang telah diberikan sebagai bagian dari pelaksanaan prestasi. Penentuan apakah uang muka

harus dikembalikan atau menjadi hak salah satu pihak harus didasarkan pada penyebab pembatalan, isi perjanjian, tingkat kesalahan para pihak, serta fakta hukum yang terungkap dalam proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, hakim memiliki peran strategis dalam mewujudkan kepastian hukum melalui penafsiran yang memperhatikan ketentuan hukum positif, asas keadilan, dan perlindungan terhadap pihak yang beritikad baik. Selain itu, penyusunan klausul mengenai pembayaran dan pengembalian uang muka secara jelas dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi langkah preventif untuk meminimalkan sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, konsistensi penerapan hukum perjanjian oleh pengadilan, didukung oleh perumusan klausul kontrak yang komprehensif, akan memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak dalam hubungan kontraktual.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, M. D. (2015). *Hukum Perikatan Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budjang, Y. B. (2025). Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Salah Satu Pihak Tidak Membayar Denda Atas Keterlambatan Pembayaran. *RIO LAW JURNAL*, 6(1).
- Budi, A. P. S., & Silviana, A. (2025). Perlindungan Hukum Konsumen Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Pembelian Rumah. *Notarius*, 18(4), 1164–1181.
- Dahlan, M. K., Syakura, F. P., & Ridwan, R. (2024). Analisis Tanggung Jawab Hukum Para Pihak terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik atas Tanah yang Dibuat oleh Notaris Dibatalkan oleh Pengadilan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 3(8), 3932–3942.
- Fuady, M. (2014). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumnus.
- Hernoko, A. Y. (2014). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana.
- Hutasoit, G. U., & Silviana, A. (2024). Pembatalan Sepihak Akta Pengikatan Jual Beli oleh Notaris akibat Kesalahan Nama Pembeli. *Notarius*, 17(3), 1902–1918.
- Khairandy, R. (2013). *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*. Yogyakarta: FH UII Press.
- Khairandy, R. (2016). Makna, Tolok Ukur, Pemahaman, dan Sikap Pengadilan di Indonesia terhadap Iktikad Baik dalam Pelaksanaan Kontrak. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*.
- Lase, T. N., Purba, H., & Siregar, M. (2025). Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Pembayaran Objek Jual Beli (Studi Putusan Nomor 27/Pdt.G/2019/PN Krs). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Latif, A., Daryono, J. W., & Fitriah, S. N. (2025). Analisis Yuridis terhadap Wanprestasi dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) serta Perlindungan Hukum terhadap Pihak yang Dirugikan dalam Perspektif Hukum Kontrak dan Ditinjau Berdasarkan Prinsip Kebebasan Berkontrak. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*, 7(1), 1–24.
- Octariani, V. A., & Prasanthi Sigit, A. (2021). Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ruko Akibat Wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2).
- Prasetyo, K. A., Suharto, R., & Badriyah, S. M. (2025). Perlindungan Hukum Kepada Penjual Dalam Hal Terdapat Wanprestasi Pembeli Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah dan Bangunan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 615 K/Pdt/2021). *Diponegoro Law Journal*, 14(4).
- Putra, B. A., Habibie, B. Y., Ramadhan, M. A., Putra, M. L. A., & Khusna, N. (2026). Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Perspektif Konsep dan Teknik Analisis dalam Kajian Yuridis. *Jurnal Kajian Ilmiah Multidisipliner*, 10(4).
- Putri, L. D. S., & Yoga, I. G. P. (2026). Batasan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi dalam Pembatalan Perjanjian Sepihak. *Kertha Wicara: Journal Ilmu Hukum*, 16(1).
- Ramadhani, A., Arif, M., Sulistio, V. L., Putra Purnama, D. V., & Ramadhan, M. A. D. (2024). Kepastian Hukum Terhadap Pembatalan Perjanjian Menggunakan Unsur Penyalahgunaan Keadaan. *Notaire*, 7(3).
- Rizki, M., Anggriani, J., & Yoelianto. (2025). Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Pengadilan Karena Wanprestasi Tanpa Ganti Rugi. *Jurnal Hukum Lex Generalis*, 6(9).
- Roqiulqolby, A., Sidiq, J. S. A., & Islami, T. N. (2025). Akibat Hukum Wanprestasi atas Pembatalan Sepihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kasus Dokter SM di Palembang. *LETTERLIJK*, 2(1), 12–21.
- Salim H.S. (2019). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- Syaifuddin, M. (2022). *Hukum Kontrak: Memahami Kontrak dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Tarigan, M. L. N. H., Pakpahan, E. F., Gulo, S., & Sitanggang, A. (2025). Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 5(2), 112–123.
- Watdi, V. V., & Djajaputra, G. (2025). Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli Akibat Adanya Gugatan Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum. *Lex Journal: Kajian Hukum dan Keadilan*, 9(4), 1082–1096.
- Wiraguna, S. (2024). Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia. *Public Sphere: Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, 3(3).