

## RINGKASAN

BRENDA KHARISMA RAHARDJO, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Tanggung Jawab Notaris Sebagai Penerima Penitipan Uang Panjar Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Komisi Pembimbing, Ketua : Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D dan anggota Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum.

Pasal 16 ayat (1) UUJN, menyebutkan salah satu kewajiban seorang Notaris yakni dalam menjalankan jabatannya, wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Faktanya ditemukan Notaris yang justru dalam jabatannya dipermasalahkan oleh para pihak yang menggunakan jasa Notaris, salah satu kasus yang terjadi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1378K/Pdt/2017, Notaris sebagai penerima titipan uang panjar atas dasar kesepakatan dan persetujuan pihak penjual serta pihak pembeli, namun saat perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB) yang dibuat dibawah tangan dibatalkan dalam pelaksanaannya uang tanda jadi yang selama ini telah dititipkan kepada Notaris tersebut hanya dikembalikan sebagian kepada pembeli oleh notaris tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab notaris sebagai penerima penitipan uang panjar akibat pembatalan PPJB dan akibat hukum pembatalan PPJB yang dibuat dibawah tangan terhadap uang panjar. dan Untuk menganalisis akibat hukum pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan terhadap uang panjar.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan Spesifikasi penelitian bersifat preskriptif. Penulisan menggunakan Sumber data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode Pengumpulan Bahan Hukum dengan menggunakan studi kepustakaan dengan metode penyajian data disajikan dalam bentuk teks naratif deskripsi. Analisis Data dianalisis secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh pada penelitian tesis ini adalah tanggung jawab notaris sebagai penerima penitipan uang panjar akibat pembatalan PPJB, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378K/Pdt/2017 oleh para pihak merupakan perjanjian jual beli dengan penitipan sekestrasi yang terjadi karena perjanjian atau persetujuan terhadap penitipan uang panjar yang disepakati oleh para pihak. Notaris tersebut harus bertanggung jawab secara perdata yaitu berupa pengembalian uang dan penggantian ganti kerugian terhadap pihak pembeli. Selain itu atas kelalaian Notaris dalam menjalankan jabatannya dapat dikenakan sanksi administratif pelanggaran kode etik oleh Dewan Kehormatan Notaris.

Akibat hukum pembatalan PPJB yang dibuat dibawah tangan terhadap uang panjar, pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1378K/Pdt/2017, klausula pada PPJB yang menyebutkan “Apabila Tanah tersebut diatas tidak dapat diproses maka uang Tanda Jadi Yang telah dibayarkan akan dikembalikan seluruhnya” menyimpangi ketentuan dari Pasal 1464 KUH Perdata. Tetapi dikarenakan salah satu sifat hukum keperdataan adalah sebagai pelengkap (*aanvulend recht*) serta berdasarkan asas kebebasan berkontrak maka terhadap uang panjar dapat dikembalikan sepanjang para pihak menyepakati.

Notaris dalam hal ini selaku pihak yang dititipkan tetap mengembalikan uang titipan dari pihak pembeli ketika terjadi pembatalan perjanjian jual beli agar terhindar dari larangan-larangan yang diatur dalam UUJN maupun Kode Etik Notaris dan Notaris diharapkan dapat bersikap tegas menolak jika diminta untuk melakukan sesuatu di luar kewenangannya.

Kata Kunci : Notaris , Perjanjian Pengikatan Jual Beli , Uang Panjar

## SUMMARY

*BRENDA KHARISMA RAHARDJO, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, Responsibilities of a Notary as a Recipient of Down Payment Due to Cancellation of Binding of Sale and Purchase Agreements, Advisory Commission, Chair : Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D and members of Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum.*

*Article 16 paragraph (1) of the UUJN states that one of the obligations of a Notary is that in carrying out his position, he is obliged to act trustworthy, honest, thorough, independent, impartial, and safeguard the interests of the parties involved in legal actions. In fact, it was found that the Notary in his position was disputed by the parties who used the services of a Notary, one of the cases that occurred based on the Supreme Court Decision Number: 1378K/Pdt/2017, the Notary as the recipient of the down-payment deposit on the basis of the agreement and approval of the seller and the buyer, but when the PPJB made under the hand is canceled in its implementation, the token money which has been deposited with the Notary is only partially returned to the buyer by the notary.*

*This study aims to analyze the responsibilities of a notary as a recipient of down payment due to the cancellation of the sale and purchase binding agreement (PPJB) and the legal consequences of the cancellation of the sale and purchase binding agreement (PPJB) made under the hands of the down payment.*

*This study uses a normative juridical method with the research specifications used are prescriptive. Writing uses and secondary data. Legal Material Collection Method using literature study with data presentation method presented in the form of descriptive narrative text. Analysis The data were analyzed in a qualitative normative manner.*

*The results obtained are the responsibility of the notary as the recipient of the down payment due to the cancellation of the sale and purchase binding agreement (PPJB), in that case by the parties it is a sale and purchase agreement with the secretary deposit that occurs because of the agreement or approval of the down payment deposit agreed by the parties. parties, so that the Notary who does not return the deposit of money for his fault has defaulted in the deposit agreement and must be responsible civilly in the form of refunds and compensation for damages to the buyer, besides that the Notary may be subject to administrative sanctions for violations of the Notary's code of ethics in the form of verbal, written warning and temporary dismissal by the Notary Honorary Council for negligence in carrying out their positions. As a result of the cancellation of the sale and purchase binding agreement (PPJB) made under the hands of the down payment, the PPJB made by the parties deviates from the provisions of Article 1464 of the Civil Code so that one party cannot cancel the purchase by ordering to have or return the down payment but it is related to the legal nature civil law that Article 1464 of the Civil Code is an anvulend recht or as a complement because it does not contain provisions on good morals, public order and weak protection as stated in the principle of pacta sunt servanda in Article 1338 of the Civil Code, the legal consequences for the down payment that has been paid by the buyer can be returned.*

*Keywords: Notary, Sale and Purchase Binding Agreement, Downpayment.*