

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pada Pasal 28 H ayat (1), menyebutkan bahwa setiap warga Negara memiliki hak untuk dapat hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal, *serta* mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Hak untuk bertempat tinggal tersebut, kemudian dijelaskan secara lebih lanjut ke dalam Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Azasi Manusia pasal 40, disebutkan bahwa setiap orang/ individu berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Dapat dipahami bahwa setiap orang berhak untuk dapat menempati, menikmati, dan/atau memiliki/memperoleh rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur (Pasal 129, Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman).

Manusia sebagai individu dan anggota masyarakat memiliki relasi yang kuat satu sama lain, tentunya akan melahirkan hubungan-hubungan perikatan yang harus dijalani dalam suatu aturan-aturan hukum yang secara ilmiah hukum disebut hukum perikatan yang dapat diartikan sebagai suatu hubungan hukum antara satu orang atau satu pihak dengan satu orang atau pihak lain yang menimbulkan hak dan kewajiban para

pihak. Para pihak ini adalah subjek hukum yang membuat dan terikat dengan perikatan tersebut.¹

Pada saat ini banyaknya kegiatan bisnis khususnya penjualan rumah maupun apartemen yang masih dalam proses pembangunan menyebabkan adanya pembelian secara pesan lebih dahulu dengan menggunakan perjanjian pendahuluan (*preliminary purchase*).² Perjanjian pendahuluan tidak diatur di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akan tetapi terdapat dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR11/PRT/M/2019) disebutkan “Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu sebagai kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan deret yang dinyatakan dalam akta akta notaris.”³

Undang-Undang No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses

¹ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022, hlm.2

² Nurhalimah, “Bentuk Wanprestasi Dalam Perjanjian Pendahuluan Pelaksanaan Jual Beli Rumah Pada Pengelola Perumahan Pandan Harum”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.2 Nomor 1 (2021), hlm.38

³ Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling,” *Jurnal Yuridika*, Volume 32 Nomor 1 (Januari 2021), hlm. 89.

pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”. Selain itu juga diatur dalam Pasal 42, 43 dan 44 Undang-Undang No 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.⁴

Perjanjian pendahuluan khususnya dalam jual beli apartemen yang masih dalam proses pembangunan biasanya pembeli telah melakukan pemesanan atau pembelian terhadap unit apartemen yang sedang dibangun. Hubungan hukum jual beli apartemen terjadi ketika para pihak yaitu pembeli dan pengembang (*developer*) mengikatkan diri ke dalam perjanjian berupa Surat Pesanan Unit (SPU) yang di dalamnya terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemesanan yang telah ditentukan oleh pengembang (*developer*). Adanya pengikatan diri tersebut, maka timbul hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Surat Pesanan Unit (SPU) tersebut memuat identitas pemesan atau kerangan (informasi) unit apartemen serta cara pembayaran pembelian apartemen-apartemen (termasuk ketentuan pembayaran *booking fee*, *down payment* dan pelunasan).⁵

Transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan pembeli menimbulkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan

⁴ Henry Halim, *Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 1 No. 1 (2020), hlm.8.

⁵ Panca Basuki Rahmat, *Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris*, Jurnal Suara Hukum, Volume 4 Nomor 2 Tahun 2022, hlm.382.

yang diatur oleh hukum.⁶ Suatu hubungan hukum, umumnya terdiri dari dua pihak ataupun lebih. Para pihak melakukan hubungan hukum yang dibuat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo hubungan hukum terdiri dari ikatan-ikatan antara individu dan masyarakat dan antara individu sendiri. Ikatan-ikatan tersebut dilihat pada hak dan kewajiban, sehingga antara para pihak terjadi pertukaran hak dan kewajiban dalam perjanjian, apabila para pihak memenuhi kewajibannya masing-masing maka dengan sendirinya para pihak akan menerima apa yang menjadi haknya.⁷

Hubungan hukum antara pengembang dan pembeli apartemen dalam melakukan transaksi jual beli apartemen diperlukan suatu instrumen hukum agar apa yang menjadi kehendak para pihak dapat mengikat satu sama lain. Instrumen hukum tersebut berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB). Pengikatan Jual Beli Rumah untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah, sehingga dengan dibuatnya PPJB diharapkan kepentingan pembeli dan penjual rumah lebih terjamin.⁸

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mengikat para pihak yang sama-sama berjanji akan melakukan perbuatan jual beli dikemudian hari. PPJB ini lahir sebagai konsekuensi dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdara dan sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Adanya asas kebebasan berkontrak para pihak berhak

⁶ Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden* Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2021, hlm.7.

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2018, hlm.41.

⁸Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, diunduh melalui <http://www.hukumproperti.com>.di akses Senin, 04 Desember 2023.

menentukan isi dan bentuk dari perjanjian tersebut, baik berbentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan. Isi dari PPJB pada umumnya berisi janji-janji akan melakukan perbuatan hukum jual beli dikemudian hari. Dengan demikian, dengan adanya klausula janji-janji dalam perjanjian, walaupun perjanjian tersebut judulnya bukan PPJB, perjanjian tersebut dapat dikatakan dan dianggap sebagai PPJB.⁹

Perjanjian pemesanan dibuat oleh pengembang yang substansinya sudah ditentukan secara sepihak tanpa ada keterlibatan konsumen sama sekali. Konsumen dihadapkan pada tanpa pilihan, apabila ingin membeli unit apartemen yang ditawarkan oleh pengembang maka terpaksa harus menyetujui apapun yang tertuang dalam perjanjian pemesanan yang dibuat secara baku oleh pengembang. Pembuatan perjanjian pemesanan oleh pengembang harus memperhatikan beberapa hal yaitu :

1. Terkait kekuatan pembuktian, terhadap perjanjian yang dibawah tangan tentu memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda dengan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.
2. Perjanjian pemesanan dibuat tanpa keterlibatan calon pembeli, maka akan timbul kedudukan yang tidak seimbang antara para pihak.
3. Pembuatan perjanjian pemesanan harus memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan terkait yakni Permen PUPR 11/M/PRT/2019.¹⁰

Pada umumnya PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak, sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para

⁹ Panca Basuki Rahmat, *Op.Cit*, hlm.386.

¹⁰ *Ibid*.hlm.387.

pihak.¹¹ Perjanjian ini merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dapat digunakan untuk mencegah terjadinya sengketa dalam jual beli dengan pembayaran angsuran.

Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli.¹² PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, karena pada perjanjian ini barang yang diperjanjikan belum beralih dari penjual kepada pembeli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa: “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

Penjualan apartemen dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dihadapan notaris yang di dalamnya mengatur syarat-syarat perjanjian yang berisikan hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, hanya menunggu proses selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli).¹³

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*, Djambatan, Jakarta, 2017, hlm.60

¹² Shinta Christie, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012, hlm.5.

¹³ Pingkan Martina Manueke, *Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, Lex Privatum, VI (2018), hlm.158.

Setiap perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa: “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Pasal ini memberi makna bahwa perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak harus dilaksanakan sesuai kepatutan dan keadilan, sehingga para pihak yang secara sukarela mengikatkan diri dalam suatu perjanjian harusnya mentaati perjanjian tersebut.¹⁴

Notaris dapat membuat PPJB apabila pengembang sudah memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan di atas. Menurut penjelasan UU Rusun keterbangan paling sedikit 20% (dua puluh persen) adalah 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi rumah susun yang sedang dipasarkan, hal ini dibuktikan dengan hasil laporan dari konsultan pengawas pembangunan atau konsultan manajemen konstruksi. Notaris sebagai pejabat umum harus mempertanggungjawabkan baik secara formil maupun moral terhadap formalitas dari pembuatan PPJB. Notaris tidak bertanggungjawab terhadap aspek materil dari pembuatan PPJB, namun sebaiknya notaris melakukan pengamatan terhadap lokasi pembangunan apartemen apakah sudah ada proses pembangunan atau belum sehingga dapat memastikan bahwa pembuatan PPJB dapat dilakukan karena pengembang telah memenuhi persyaratan pembangunan apartemen.¹⁵

PPJB yang dibuat dihadapan notaris setidaknya dapat memberikan perlindungan kepada para pihak yaitu pengembang dan pembeli karena

¹⁴ Deviana Yuanitasari, *Pengembangan Hukum Perjanjian Dalam Pelaksanaan Asas Itikad Baik Pada Tahap Pra Kontraktual*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Volume 3, Nomor 2, Juni 2020, hlm.71.

¹⁵ Lintang Yudhantaka, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*, Jurnal Yuridika, Volume 32 Nomor 1 (Januari 2021), hlm. 89.

notaris berkewajiban untuk bersikap netral dan tidak memihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta notaris juga mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e. Penyuluhan hukum berupa masukan atau saran berkaitan dengan perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak, namun masukan atau saran menjadi kehendak para pihak apakah akan memasukannya ke dalam perjanjian atau tidak. Selain itu, notaris berkewajiban untuk membacakan akta kepada para pihak sebelum ditandatanganinya akta PPJB, bagi konsumen yang kurang memahami mengenai beberapa hal yang diatur dalam perjanjian, maka pembeli/konsumen dapat menanyakan kepada notaris dan notaris akan berkewajiban untuk menjelaskan hal tersebut kepada konsumen. Pembuatan PPJB dihadapan notaris dapat mengurangi kedudukan yang tidak seimbang antara pengembang dengan konsumen sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak.¹⁶

Pengembang yang tidak melakukan kewajibannya untuk membangun atau terlambat membangun apartemen, maka pengembang dapat dikatakan wanprestasi. Konsumen yang dirugikan atas tindakan pengembang sebagaimana disebutkan di atas dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Gugatan wanprestasi tersebut didasarkan pada adanya cedera janji dalam perjanjian yang dilakukan oleh pengembang sehingga harus

¹⁶ *Ibid*, hlm.91.

bertanggungjawab atas tindakannya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Gugatan wanprestasi dapat dilakukan apabila antara konsumen dengan pengembang harus didasari hubungan hukum perjanjian.¹⁷

Wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli apartemen, maka konsumen atau pembeli sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan perjanjian seperti dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 dimana Debora Ammy Novida B, sebagai konsumen/pembeli unit apartemen melakukan gugatan terhadap PT. Rospek Duta Sukses selaku pengembang telah wanprestasi karena apartemen tersebut belum selesai dibangun dan pembangunan apartemen tersebut terhenti dan hingga gugatan didaftarkan belum ada penyerahan apartemen sebagaimana kesepakatan bahwa tergugat seharusnya menyerahkan apartemen-apartemen kepada penggugat tepat waktu yaitu pada bulan Oktober 2017.

Konsumen/pembeli dirugikan sebab telah melaksanakan kewajibannya dengan membayarkan *booking fee* dan seluruh cicilan *down payment* untuk masing-masing apartemen dengan total keseluruhan sebesar Rp. 774.333.344,- (tujuh ratus tujuh puluh empat tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah). Masing-masing apartemen tersebut dengan harga untuk tower I sebesar Rp. Rp. 1.240.000.000 (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan tower II Rp. Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah)

¹⁷ Panca Basuki Rahmat, *Op.Cit*, hlm.403.

sehingga sisa yang seharusnya penggugat bayar sebesar Rp.1.675.666.656 (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus lima puluh enam rupiah).

Konsumen/pembeli dan pengembang tidak terdapat kesepakatan akibat pembalatan perjanjian pendahuluan pembelian unit apartemen, dimana pengembang tidak bersedia mengembalikan uang Penggugat 100% (seratus persen), melainkan harus dipotong sebesar 15% (lima belas persen) dari total uang yang telah dibayarkan oleh konsumen/pembeli.

Berdasarkan kasus di atas, maka diketahui bahwa penggugat terlambat melakukan penyerahan unit apartemen kepada penggugat dan sehingga pembeli membatalkan perjanjian pembelian unit apartemen disertai dengan tuntutan agar tergugat mengembalikan uang *booking fee* dan seluruh cicilan *down payment* yang telah dibayarkan tetapi tergugat tidak memenuhi pengembalian uang yang dituntut oleh penggugat dengan alasan bahwa belum terjadi dan keterlambatan penyerahan Unit apartemen disebabkan bukan karena kelalaian melainkan adanya suatu kondisi yang memaksa (*force majeure*) sehingga tergugat tidak dapat dikatakan wanprestasi, terlebih lagi tergugat telah menjelaskan unit apartemen akan diserahkan pada tahun 2020 dengan memberikan penjelasan penyebab keterlambatan penyerahan unit apartemen sejak Desember 2016. Disamping itu, telah pula diatur mekanisme denda atas keterlambatan penyerahan apartemen, yang dikecualikan apabila penyebab keterlambatan tersebut adalah karena *force majeure*.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penelitian ini penting untuk dilaksanakan disebabkan :

1. Perlindungan hukum bagi pengembang dalam pembangunan unit apartemen yang tidak menyerahkan atau menyelesaikan unit apartemen kepada konsumen atau pembeli akibat keadaan memaksa (*force majeure*)
2. Pelaku pembangunan sebagai badan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sudah sewajarnya mendapatkan perlindungan hukum yang setara dengan konsumen..
3. Pembentuk undang-undang seharusnya memberikan hak dan kewajiban yang setara antara pelaku pembangunan dan pembeli/konsumen karena sama-sama merupakan subjek hukum yang sah. Pelaku pembangunan sebagai badan hukum yang bergerak dibidang perdagangan tentunya *profit oriented* sehingga apabila pembentuk undang-undang tidak melindungi kepentingan pelaku pembangunan, maka akan menimbulkan rasa tidak percaya bagi pelaku usaha lain untuk berinvestasi pada bidang properti..

B. Rumusan Masalah

Adapun yang menjadi rumusan masalah yang akan diteliti dibatasi sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh konsumen/pembeli akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen ?

2. Bagaimana perlindungan hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen terhadap konsumen/pembeli akibat dibatalkan oleh pengadilan ?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 terkait pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Adapun Tujuan dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh konsumen/pembeli akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen terhadap konsumen/pembeli akibat dibatalkan oleh pengadilan.
3. Untuk menganalisis dan mengetahui pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 terkait pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen.

Penelitian ini memiliki kegunaan/manfaat teoritis dan praktis yaitu sebagai berikut:

1. Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbang saran bagi perkembangan ilmu hukum dalam bidang kenotariatan, khususnya tentang pembatalan perjanjian pendahuluan

dalam pengikatan jual beli unit apartemen. Selain itu penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi penelitian selanjutnya.

2. Secara praktis, hasil penelitian ini juga dapat digunakan:
 - a. Sebagai masukan bagi kalangan praktisi dan mahasiswa yang bergerak dan mempunyai minat dalam bidang hukum yang khusus dan beraktivitas dalam bidang perjanjian.
 - b. Hasil penelitian ini juga memberikan manfaat dan masukan kepada pihak-pihak yang ada kaitannya dengan penelitian ini dalam menghadapi permasalahan yang berkenaan mengenai pembatalan perjanjian pendahuluan dalam pengikatan jual beli unit apartemen.

D. Kerangka Teori dan Konsepsi

1. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti. Teori ini masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya dengan cara meneliti secara realitas. “Kerangka teoritis lazimnya dipergunakan dalam penelitian ilmu-ilmu sosial dan juga dapat dipergunakan dalam penelitian hukum”.¹⁸

Suatu kerangka teori bertujuan “untuk menyajikan cara-cara untuk mengorganisasikan dan menginterpretasikan hasil-hasil penelitian dan menghubungkannya dengan hasil-hasil penelitian terdahulu”.¹⁹ Teori

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2016, hlm. 127

¹⁹ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2008, hlm. 23

hukum merupakan “suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan dengan sistim konseptual aturan-aturan hukum dan putusan-putusan hukum dan sistim tersebut untuk sebagian yang penting untuk dipoitifkan”.²⁰ “Teori juga sangat diperlukan dalam penulisan karya ilmiah dalam tatanan hukum positif konkrit”.²¹

Teori hukum dapat diartika sebagai ilmu atau disiplin hukum yang dalam perspektif interdisipliner dan eksternal secara kritis menganalisis berbagai aspek gejala hukum baik tersendiri maupun dalam kaitan keseluruhan, baik dalam konsepsi teoretisnya maupun dalam pengejawantahan praktisnya, dengan tujuan untuk memperoleh pemahaman yang lebih baik dan memberikan penjelasan sejernih mungkin mengenai bahan hukum yang tersasi dan kegiatan yuridis dalam kenyataan kemasyarakatan.²²

Teori hukum menurut Bruggink adalah “suatu keseluruhan pernyataan yang saling berkaitan berkenaan dengan sistem konseptual aturan-aturan hukum, putusan-putusan hukum dan sistem tersebut untuk sebagian penting dipoitifkan”.²³ Suatu teori sedikitnya terdapat 3 (tiga) unsur, yakni :

- a. Teori memberikan penjelasan mengenai hubungan antara berbagai unsur dalam suatu teori;

²⁰ J.J. H. Bruggink, *Refleksi Tentang Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm.160

²¹ Sedarmayanti & Syarifudin Hidayat, *Metodologi Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 43

²² Hasim Purba dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba, *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019, hlm.95.

²³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Gunung Agung, Jakarta, 2012, hlm. 84.

- b. Teori menganut sistem deduktif, yaitu bertolak dari suatu yang umum dan abstrak menuju suatu yang khusus atau nyata;
- c. Teori memberikan penjelasan atau gejala yang dikemukannya.²⁴

Prinsip dasar teori yang dikutip dalam penelitian ini berpedoman pada objek penelitian yang diteliti, hal ini dilakukan agar penggunaan teori dalam landasan berfikir akan tetap sesuai dengan judul yang ditentukan. Pengutipan teori dalam penyusunan penelitian ini disesuaikan dengan rumusan masalah. Dalam membahas rumusan masalah penelitian ini digunakan beberapa teori sebagaimana dikemukakan berikut ini:

a. Teori Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum dipergunakan sebagai pisau analisis rumusan masalah pertama dan kedua sehingga dapat menjelaskan perlindungan hukum akibat hukum apabila dilakukan pembatalan perjanjian pendahuluan dalam pengikatan jual beli unit apartemen yang dibuat dihadapan notaris.

Istilah perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theorie van de wettelijke bescherming*, dan dalam bahasa Jerman disebut dengan *theorie der rechtliche schutz*. Secara gramatikal perlindungan adalah “tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi”.²⁵

Memperlindungi adalah menyebabkan atau menyebabkan berlindung, arti berlindung meliputi menempatkan dirinya supaya tidak

²⁴ *Ibid*, hlm. 85.

²⁵ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, h. 259

terlihat, bersembunyi, atau minta pertolongan. Sementara itu, pengertian melindungi, meliputi menutupi supaya tidak terlihat atau tampak menjaga, merawat, atau memelihara, menyelamatkan atau memberikan pertolongan.²⁶

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya. Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori ini meliputi adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan, subjek hukum dan objek perlindungan hukum. “Setiap perundang-undangan, yang menjadi wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan yang diberikan kepada subjek dan objek perlindungannya berbeda antara satu dengan yang lainnya”.²⁷

Teori perlindungan hukum berfokus kepada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang disasarkan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.²⁸ Sudikno Mertokusumo berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah “jaminan hak dan kewajiban untuk manusia dalam rangka memenuhi kepentingannya sendiri maupun didalam hubungannya dengan manusia lain”.²⁹ Hukum mempunyai

²⁶ WJS. Poerwadarminta, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2014, h. 526

²⁷ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit*, h. 263.

²⁸ *Ibid.*, h. 259.

²⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenai Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2008, h. 71.

sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.

Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan, dan perlindungan hukum yang *resepsif* berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa melalui institusi yang ada.³⁰

Perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian. Adapun pendapat yang dikutip dari beberapa ahli mengenai perlindungan hukum sebagai berikut:

- a. Menurut Satjito Rahardjo perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi Manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.³¹

³⁰ Hendrik Fasco Siregar, *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Geopark Nasional Ciletuh Sebagai Kawasan Geowisata Di Kabupaten Sukabumi Provinsi Jawa Barat*, Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum dan Keadilan Volume 10 Nomor 1 Maret 2019, h.19.

³¹ Sajitoto Rahardjo, *Op.Cit*, h.55

- b. Setiono menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³²
- c. Muchsin menyatakan bahwa “perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyerasikan hubungan nilai-nilai atau kaidah-kaidah yang menjelma dalam sikap dan tindakan dalam menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.”³³

Pada dasarnya teori perlindungan hukum merupakan teori yang berkaitan dengan pemberian pelayanan kepada masyarakat. Roscou Pound mengemukakan hukum merupakan alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*). Kepentingan manusia adalah suatu tuntutan yang dilindungi dan dipenuhi manusia dalam bidang hukum. Roscou Pound membagi kepentingan manusia yang dilindungi hukum menjadi tiga macam, yaitu “kepentingan umum, kepentingan masyarakat dan kepentingan individual”.³⁴ Bila dikaitkan dengan pengadaan tanah untuk kepentingan umum, maka tiga macam kepentingan tersebut saling bersinggungan satu sama lain.

Secara teoretis bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

- 1) Perlindungan yang bersifat preventif.

Perlindungan hukum yang preventif merupakan perlindungan hukum yang sifatnya pencegahan. Perlindungan memberikan kesempatan kepada

³² Setiono, *Rule Of Law (Supremasi Hukum)*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2014, h.3.

³³ Muchsin, *Perlindungan Dan Kepastian Hukum Bagi Investor Di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 2011, h.14.

³⁴ Salim HS dan Erlies Septiana Nurbaini, *Op.Cit.*, h. 266.

rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif.

Subyek hukum dalam perlindungan hukum preventif diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi.³⁵

Perlindungan preventif yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu pelanggaran sertamemberikan rambu-rambu atau batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.³⁶

2) Perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum yang represif berfungsi “menyelesaikan apabila terjadi sengketa. Indonesia dewasa ini terdapat berbagai badan yang secara parsial menangani perlindungan hukum bagi rakyat, yang dikelompokkan menjadi dua badan, yaitu pengadilan dalam lingkup peradilan umum dan Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi”.³⁷

³⁵ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit.* hlm. 38

³⁶ Sajipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2013, h. 121

³⁷ Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, h. 73.

Penanganan perlindungan hukum bagi rakyat melalui instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi adalah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa dirugikan oleh tindakan pemerintah tersebut. “Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut”.³⁸

Peraturan perundang-undangan telah menentukan bentuk-bentuk perlindungan yang diberikan kepada masyarakat atas adanya kewenangan-wenangan dari pihak lainnya, baik itu penguasa, pengusaha, maupun orang yang mempunyai ekonomi lebih baik dari pihak korban. “Pada prinsipnya perlindungan hukum terhadap pihak yang lemah selalu dikaitkan dengan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang lemah atau korban”.³⁹

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum dipergunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah yang ketiga. Hukum harus menjamin kepastian pada pihak yang satu terhadap pihak yang lain. Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan

³⁸ *Ibid.*, h. 74

³⁹ Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar Dalam Teori Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, h. 159

yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.⁴⁰ Hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*recht zekerheid*) dalam pergaulan manusia.⁴¹

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu :

- a. Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan.
- b. Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibabankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴²

Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah di putuskan.⁴³ Teori kepastian hukum menegaskan bahwa tugas hukum itu menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan pergaulan kemasyarakatan. Terjadi kepastian yang dicapai “oleh karena hukum”. Dalam tugas itu tersimpul dua tugas lain yakni hukum harus menjamin keadilan maupun hukum harus tetap berguna. Akibatnya kadang-kadang yang adil terpaksa dikorbankan untuk yang berguna.

Ada 2 (dua) macam pengertian “kepastian hukum” yaitu kepastian oleh karena hukum dan kepastian dalam atau dari hukum. Kepastian dalam

⁴⁰Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

⁴¹ Liza Erwina, *Ilmu Hukum*, Pustaka Bangsa Press, Medan, 2012, hlm.34.

⁴² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158

⁴³ *Ibid.*, hlm. 159.

hukum tercapai kalau hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang dan bahwa dalam undang-undang itu tidak ada ketentuan-ketentuan yang bertentangan, undang-undang itu dibuat berdasarkan “*rechtswerkelijkheid*” (kenyataan hukum) dan dalam undang-undang tersebut tidak dapat istilah-istilah yang dapat di tafsirkan berlain-lainan.⁴⁴

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk noma hukum tertulis. Menurut Fence M. Wantu, “hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna karena tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang”.⁴⁵

Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi tafsir) dan logis.⁴⁶ Jelas dalam artian ia menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Kepastian hukum menunjuk kepada pemberlakuan hukum yang jelas, tetap, konsisten dan konsekuen yang pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif. Kepastian dan keadilan bukanlah sekedar tuntutan moral, melainkan secara factual

⁴⁴ M. Solly Lubis, *Diktat Teori Hukum*, disampaikan pada Rangkaian Sari Kuliah Semester II, Program Pasca Sarjana Ilmu Hukum, USU Medan, 2007, hlm. 43

⁴⁵ R. Tony Prayogo, *Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Hak Uji Materiil Dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/Pmk/2005 Tentang Pedoman Beracara Dalam Pengujian Undang-Undang*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 13 NO. 02 - Juni 2016, hlm.194.

⁴⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 2011, hlm.13

mencirikan hukum. Suatu hukum yang tidak pasti dan tidak mau adil bukan sekedar hukum yang buruk.⁴⁷

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.⁴⁸

Kepastian hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan. Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.

⁴⁷ CST Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2009, hlm. 385

⁴⁸ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011, hlm.23

Menurut Sudikno Mertokusumo terdapat 8 (delapan) asas yang harus dipenuhi oleh hukum, yang apabila tidak terpenuhi, maka hukum akan gagal untuk disebut sebagai hukum, atau dengan kata lain harus terdapat kepastian hukum. Kedelapan asas tersebut adalah :

- 1) Suatu sistem hukum yang terdiri dari peraturan-peraturan, tidak berdasarkan putusan-putusan sesat untuk hal-hal tertentu;
- 2) Peraturan tersebut diumumkan kepada publik;
- 3) Tidak berlaku surut, karena akan merusak integritas sistem;
- 4) Dibuat dalam rumusan yang dimengerti oleh umum;
- 5) Tidak boleh ada peraturan yang saling bertentangan;
- 6) Tidak boleh menuntut suatu tindakan yang melebihi apa yang bisa dilakukan;
- 7) Tidak boleh sering diubah-ubah;
- 8) Harus ada kesesuaian antara peraturan dan pelaksanaan sehari-hari.⁴⁹

Berdasarkan pendapat di atas dapat dikatakan bahwa harus ada kepastian antara peraturan dan pelaksanaannya, dengan demikian sudah memasuki ranah aksi, perilaku, dan faktor-faktor yang mempengaruhi bagaimana hukum positif dijalankan. Dari uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka kepastian dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan

⁴⁹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2008, hlm. 160

kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.⁵⁰

Jika dikaitkan teori kepastian hukum pembatalan perjanjian pendahuluan dalam pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris, maka terwujudnya jaminan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan adalah melalui akta yang dibuatnya. Jabatan notaris diadakan atau kehadirannya dikehendaki oleh aturan hukum dengan maksud untuk membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum.⁵¹ Berdasarkan hal tersebut, maka notaris harus mempunyai semangat untuk melayani masyarakat, dan

⁵⁰ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta, 2012, hlm. 82.

⁵¹ Habib Adjie, *Op.Cit*, hlm.14.

atas pelayanan tersebut, masyarakat yang telah merasa dilayani oleh Notaris sesuai dengan tugas jabatannya.

Sebuah akta otentik merupakan dokumen yang sah dan dapat menjadi alat bukti yang sempurna. Sempurna disini berarti hakim menganggap semua yang tertera dalam akta merupakan hal yang benar, kecuali ada akta lain yang dapat membuktikan bahwa isi akta pertama tersebut salah. Oleh karena itu, pembuatan sebuah akta otentik menjadi sesuatu yang penting. Memiliki akta otentik berarti memiliki bukti atau landasan yang kuat di mata hukum.⁵²

Hal lain yang membuat akta otentik memiliki kekuatan hukum adalah karena akta otentik memiliki minuta akta yang disimpan oleh negara melalui notaris. Akan sangat kecil kemungkinan akta otentik hilang. Bukan hanya itu, jika seseorang menyangkal isi atau keberadaan akta otentik maka akan mudah untuk diperiksa kebenarannya.⁵³

Akta yang dibuat Notaris memuat atau menguraikan secara autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang disaksikan oleh para penghadap dan saksi-saksi, atau dapat juga dikatakan bahwa Akta Notaris merupakan rangkaian suatu cerita mengenai peristiwa yang terjadi, hal ini disebabkan karena perbuatan yang dilakukan oleh pihak yang membuat perjanjian atau disebabkan oleh orang lain dihadapan Notaris.

2. Kerangka Konseptual

Konsep adalah “kata yang menyatakan abstraksi yang digeneralisasikan dari hal-hal yang khusus sedangkan pola konsep adalah

⁵² Ira Koesoemawati dan Yunirman Rijan, *Notaris*, Raih Asa Sukses, Jakarta, 2009, hlm. 83

⁵³ *Ibid*, hlm. 85

serangkaian konsep yang dirangkaikan dengan dalil-dalil hipotesis dan teoritis”.⁵⁴ “Konsep bukan merupakan gejala yang akan diteliti, akan tetapi merupakan suatu abstraksi dari gejala tersebut. Gejala itu sendiri biasanya dinamakan fakta, sedangkan konsep merupakan suatu uraian mengenai hubungan-hubungan dalam fakta tersebut”.⁵⁵

Konsep atau pengertian merupakan unsur pokok dari suatu penelitian. Jika masalahnya dan kerangka konsep teoritisnya sudah jelas, biasanya sudah diketahuipula fakta mengenai gejala-gejala yang menjadi pokok perhatian dan suatu konsep sebenarnya adalah definisi secara singkat dari kelompok fakta atau gejala itu. “Konsep merupakan definisi dari apa yang perlu diamati, konsep menentukan adanya hubungan empiris diantara variabel-variabel yang diteliti”.⁵⁶

Kerangka konsep dalam penelitian ini yaitu:

- a. Analisis yuridis adalah serangkaian perilaku mengamati, mendeskripsikan, dan/atau menyusun kembali suatu objek dengan menggunakan parameter hukum sebagai standar guna menarik suatu kesimpulan terhadap objek tersebut terhadap hukum.⁵⁷
- b. Akibat hukum adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum, yang dapat berwujud: Lahir, berubah atau lenyapnya suatu keadaan hukum.⁵⁸

⁵⁴Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 2

⁵⁵Soerjono Soekanto, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali, 2014, hlm. 132

⁵⁶ Koentjoroningrat, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2017, hlm. 21.

⁵⁷ Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, 2015, hlm.6.

⁵⁸ *Ibid*, hlm.4.

- c. Pembatalan perjanjian adalah suatu keadaan yang membawa akibat suatu hubungan kontraktual atau perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.⁵⁹
- d. Perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.⁶⁰
- e. Perjanjian pendahuluan menurut Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris. Perjanjian pendahuluam merupakan perjanjian yang belum melahirkan suatu perikatan bagi para pihaknya untuk melakukan suatu prestasi dikarenakan belum memuat secara jelas hak dan kewajiban para pihaknya.
- f. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang,

⁵⁹ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada Jakarta, 2014, hlm.28

⁶⁰ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2016, hlm.6

sedangkan para pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶¹

- g. Apartemen adalah tempat tinggal suatu bangunan bertingkat yang lengkap dengan ruang duduk, kamar tidur, dapur, ruang makan, serta kamar mandi yang terletak pada satu lantai. Bangunan bertingkat tersebut terbagi atas beberapa tempat tinggal.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pemeriksaan yang telah dilakukan di perpustakaan Universitas Sumatera Utara diketahui bahwa penelitian tentang “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Pengembang (*Developer*) Akibat Pembatalan Perjanjian Pendahuluan Oleh Pembeli Dalam Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021)” belum pernah dilakukan penelitian. Ada beberapa penelitian yang berkaitan dengan topik dalam tesis ini antara lain:

1. Zulfahmy (2002), mahasiswa pada Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara dengan judul : “Kekuatan dan Kelemahan Dari Akta Perjanjian Jual Beli Yang Dibuat Notaris (studi kasus di Kota Padang)”, dengan permasalahan sebagai berikut :
 - a. Bagaimana proses peralihan hak atas tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia ?

⁶¹ Salim H.S, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014, hlm. 15.

- b. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemegang hak atas peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tanpa kehadirannya ?
 - c. Bagaimana tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) atas peralihan hak atas tanah tanpa kehadiran pemegang hak ?
2. Imam Zirham Syahputra (2019) dengan judul "Kedudukan Notaris Sebagai Turut Tergugat Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 266/pdt.g/2017/pn.dps)" dengan rumusan masalah sebagai berikut:
 - a. Bagaimana peraturan mengenai larangan penitipan sertipikat hak atas tanah oleh PPAT?
 - b. Bagaimana hubungan keterkaitan antara penitipan sertipikat hak atas tanah oleh PPAT dengan kode etik PPAT?
3. T. Baswedan (2011), Mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, dengan judul "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris", dengan rumusan masalah:
 - a. Bagaimana legalitas hukum pembuatan akta jual beli hak atas tanah bersertifikat yang dibuat oleh PPAT dan dibatalkan oleh pengadilan?
 - b. Bagaimana dasar pertimbangan hukum majelis hakim kasasi Mahkamah Agung dalam membatalkan akta jual beli hak atas tanah yang telah bersertifikat yang dibuat oleh PPAT dalam Putusan Mahkamah Agung No. 1138.K/Pdt/2012?

- c. Bagaimana pertanggung jawaban hukum PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli hak atas tanah yang telah bersertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan?

Dilihat dari titik permasalahan yang telah dilakukan pada penelitian sebelumnya terdapat adanya perbedaan khususnya pada permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini. Dengan demikian penelitian dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah atau secara akademik.

F. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah “upaya untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan dimana usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah”.⁶² Metode penelitian berisikan uraian tentang metode atau cara yang peneliti gunakan untuk memperoleh data atau informasi. “Metode penelitian berfungsi sebagai pedoman dan landasan tata cara dalam melakukan oprasional penelitian untuk menulis suatu karya ilmiah yang peneliti lakukan”.⁶³

1. Jenis dan Sifat Penelitian.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu “suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang”⁶⁴. Disebut juga penelitian hukum

⁶² Sutrisno Hadi, *Metodologi Riset*, Andi Offset, Yogyakarta, 2009, hlm. 3

⁶³ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hlm. 105

⁶⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 70

doktrinal yaitu “penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif”.⁶⁵

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu “penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini”.⁶⁶ Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah “untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat”.⁶⁷ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah “mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik”.⁶⁸

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan ilmu hukum normatif dengan maksud “untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen-dokumen dan berbagai teori hukum”.⁶⁹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

⁶⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2008, hlm.10.

⁶⁶Kontjaraningrat, *Op.Cit*, hlm. 41.

⁶⁷ *Ibid*, hlm. 42.

⁶⁸Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hlm. 310

⁶⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 87.

- a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*),⁷⁰ dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021.
- b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*),⁷¹ dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, yang akan menemukan ide-ide yang dapat melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.
- c. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*).

Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarkhi, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.⁷²

3. Sumber Data

Penelitian hukum didalam tesis ini, sumber-sumber data yang dipakai yaitu bahan-bahan hukum yang terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh langsung dari sumbernya. Data primer diperoleh langsung dari lapangan yakni di tempat penelitian

⁷⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 94

⁷¹ *Ibid*, hlm. 95

⁷² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm.43

dimana penulis melakukan penelitian.⁷³ Data sekunder yaitu data yang berkaitan erat dengan data primer yang digunakan untuk membantu analisis pada data primer yang diperoleh dari lapangan. Data sekunder adalah data penunjang yang diperoleh dari laporan-laporan, literatur-literatur, peraturan perundang-undangan, penelusuran situs internet dan dokumen-dokumen lain.⁷⁴

Data sekunder meliputi :

a. Bahan hukum primer :

Bahan hukum primer yakni bahan hukum yang mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan permasalahan yang dibahas antara lain berupa:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

b. Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang sifatnya memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer seperti buku-buku, makalah hasil-hasil seminar atau pertemuan ilmiah lainnya, jurnal ilmiah dan pendapat dari kalangan pakar hukum yang relevan dengan objek dalam penelitian ini.⁷⁵

c. Bahan hukum tersier adalah suatu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.⁷⁶

⁷³ Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2018, h.38

⁷⁴ *Ibid*, h.39

⁷⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2012, h, 24

⁷⁶ Soerjono Soekanto, *Op.Cit*, h.52

4. Teknik dan Alat Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang di gunakan untuk memperoleh data sekunder adalah dengan cara studi kepustakaan. Untuk melengkapi penelitian ini agar mempunyai tujuan yang jelas dan terarah serta dapat dipertanggung jawabkan sebagai salah satu hasil karya ilmiah.

Alat pengumpulan data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen digunakan untuk memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder tersebut diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen-dokumen perundang-undangan yang berkaitan dengan pembuatan akta notaris dalam perjanjian jual beli.

5. Analisis Data

Analisis data adalah suatu proses mengatur, mengurutkan, mengelompokkan, memberikan kode dan mengategorikannya hingga kemudian mengorganisasikan dalam suatu bentuk pengelolaan data untuk menemukan tema dan hipotesis kerja yang diangkat menjadi teori substantif dan untuk menemukan teori dari data tersebut maka menggunakan metode kualitatif adalah penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.⁷⁷

⁷⁷ Zainuddin Ali, *Op.Cit*, hlm. 105

Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif yaitu “penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam masyarakat”.⁷⁸ Mengingat penelitian ini bersifat deskriptif dan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, maka penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu “menganalisis data yang bersifat umum kemudian mengarah kepada kesimpulan yang bersifat khusus”.⁷⁹

⁷⁸ *Ibid*, hlm.107

⁷⁹ Syarifudin Anwar, *Metode Penelitian*, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2013, hlm.42.

BAB II

AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN PENDAHULUAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN OLEH KONSUMEN/PEMBELI AKIBAT KETERLAMBATAN MENYERAHKAN UNIT APARTEMEN

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen

Perjanjian adalah suatu peristiwa saat seorang berjanji kepada seorang yang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal. Sedangkan menurut R. Wirjono Projodikoro, mengartikan perjanjian adalah hubungan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, yang satu pihak berjanji untuk melakukan suatu hal atau tidak melakukan suatu hal sedangkan pihak lainnya berhak menuntut atas pelaksanaan janji tersebut. Perjanjian secara terperinci diatur dalam Buku III KUHPerdara yaitu Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 tentang perikatan. Sebagaimana diketahui bahwa buku III KUHPerdara bersifat terbuka, artinya bahwa masyarakat atau para pihak tidak harus secara mutlak menggunakan ketentuan-ketentuan yang ada dalam buku III KUHPerdara tersebut. Sistem terbuka yang dimaksud tercermin dari substansi Pasal 1338 (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁸⁰

Perjanjian pemesanan dapat disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB yang dimaksud ialah dengan pembayaran lunas

⁸⁰ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dengan Pola Pre Project Selling*, CV. Penerbit Qiara Media, Pasuruan Jawa Timur, 2015, hlm. 15-16.

yang dibuat dengan kuasa menjual.⁸¹ Herlien Budiono mengatakan bahwa Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian bantuan yang mempunyai fungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.⁸²

Praktiknya, jenis dari perjanjian pengikatan jual beli ada dua yaitu perjanjian jual beli tidak lunas dan perjanjian jual beli lunas. Adapun perbedaan antara keduanya antara lain yaitu, di dalam perjanjian pengikatan jual beli tidak lunas terdapat adanya klausula mengenai pembayaran bertahap pada saat jual beli tersebut berlangsung, dan mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal di tengah jalan (misalnya : pembeli batal membeli dan sebagainya). Sedangkan di dalam perjanjian pengikatan jual beli lunas terdapat klausula kuasa mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan batal/berakhir karena sebab-sebab apapun.⁸³

Pada umumnya, PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320

⁸¹ Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, 2016, hlm.72.

⁸² Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renovi, Edisi Tahun I, No. 10, Maret, 2004, hlm.6.

⁸³ Made Ara Denara Asia Amasangsa, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Hukum Universitas Udayana, 2016, hlm.9-10.

KUHPerdata tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.

Praktiknya perjanjian pemesanan sebagai instrumen hukum untuk mengikat transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen sehingga perjanjian pemesanan agar sah digunakan maka harus memenuhi syarat sah perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata yang syarat-syaratnya sebagai berikut :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.

Maksudnya ialah para pihak yang terlibat dalam perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal pokok dari perjanjian tersebut, Pasal 1321 KUHPerdata menentukan bahwa kata sepakat tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.⁸⁴ Kesepakatan antara para pihak diperlukan untuk mengadakan suatu perjanjian. Kesepakatan ini tercermin dari adanya persetujuan terhadap kehendak yang disampaikan oleh kedua belah pihak. Kesepakatan antara para pihak merupakan unsur mutlak untuk lahirnya suatu perjanjian, jadi tanpa adanya kesepakatan mustahil akan ada perjanjian. Hal ini sesuai dengan asas konsensualisme yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak dibuat secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.⁸⁵

⁸⁴ Agustining, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Qiara Media Pasuruan-Jawa Timur, 2021, hlm. 58-60.

⁸⁵ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2011, hlm.42.

Pengembang melakukan penawaran terhadap unit apartemen yang hendak dijual dan konsumen menerima tawaran tersebut untuk membeli unit apartemen. Kesesuaian kehendak antara kedua belah pihak kemudian dinyatakan dalam perjanjian tertulis berupa perjanjian pemesanan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian/kecakapan.

Pasal 330 KUHPerdara menentukan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan, kecuali undang-undang menentukan bahwa orang tersebut tidak cakap, mengenai orang-orang tidak cakap untuk membuat perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1330 KUHPerdara antara lain:

- a. Orang-orang yang belum dewasa,
- b. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan,
- c. Orang-orang perempuan yang telah kawin.

Ketentuan ini menjadi hapus dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan. Karena Pasal 13 Undang-Undang ini menentukan bahwa hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang dan masing-masing berhak untuk melakukan perbuatan hukum.

Dalam transaksi jual beli apartemen yang perlu diperhatikan ialah pembeli. Menurut Seto Darminto, bukan menjadi permasalahan ketika pembeli adalah orang yang cakap hukum tetapi apabila ada pembeli yang belum dewasa atau berada dalam pengampuan yang merupakan orang tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum, maka perlu

diperhatikan siapa yang berwenang untuk mewakili orang tersebut agar perjanjian pemesanan dapat dibuat.⁸⁶

3. Suatu hal tertentu / objek tertentu

Suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal tertentu tersebut berupa suatu barang sekurang-kurangnya dapat ditentukan jenisnya. Dalam hal transaksi jual apartemen dengan system *pre project selling* yang menjadi objeknya adalah unit apartemen yang akan dibangun dikemudian hari, karena yang ditawarkan oleh pengembang kepada konsumen sebagai calon pembeli hanya berupa gambar atau konsep rencana pembangunan apartemen. Perjanjian pemesanan yang objeknya berupa unit apartemen yang masih akan ada, yang dibuat atas transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*, itu diperbolehkan dan tidak melanggar ketentuan perundang-undangan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “barang yang baru ada pada waktu yang akan datang dapat menjadi pokok suatu perjanjian.”

4. Suatu sebab yang diperkenankan / diperbolehkan.

Sebab yang halal berkaitan dengan isi perjanjian itu sendiri, yang menggambarkan tujuan apa yang hendak dicapai oleh para pihak. Isi dari perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Menjadi sebuah permasalahan apakah pembuatan

⁸⁶ S.Darminto, “Kekuatan Mengikat Perjanjian Pemesanan Sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1 Thn 2018, hlm.421.

perjanjian pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan melanggar ketentuan Pasal 43 ayat (1) UU Rusun sebagaimana telah dirubah dalam Pasal 51 UU Cipta Kerja. Menurut penulis, pembuatan perjanjian pemesanan tidak melanggar ketentuan tersebut, karena menggunakan kata dapat sehingga tidak bersifat imperative atau memaksa. Para pihak dalam transaksi jual beli apartemen dapat memilih apakah PPJB dibuat di hadapan notaris atau PPJB dibuat bawah tangan

Berdasarkan penjelasan di atas, maka diketahui bahwa perjanjian pemesanan telah sah memenuhi persyaratan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Perjanjian pemesanan telah lahir walaupun objeknya berupa apartemen yang masih akan ada dikemudian hari, pada kenyataannya apartemen tersebut tidak dibangun dan menurut asas *konsensualisme*, perjanjian telah lahir ketika sudah ada kesesuaian/kesepakatan kehendak antara para pihak, sehingga dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemesanan telah melahirkan suatu perjanjian. Walaupun apartemen yang menjadi objek perjanjian pada kenyataannya tidak dibangun, maka hal tersebut tidak membatalkan atau menghapus perjanjian pemesanan yang telah lahir sebelumnya.

Asas-asas hukum dalam suatu perjanjian pada umumnya ada 5 (lima), yaitu sebagai berikut : ⁸⁷

- a. Asas kebebasan berkontrak, pada dasarnya Orang bebas memuat atau tidak membuat perjanjian, bebas menentukan isi, berlakunya, dan

⁸⁷ Ahmadi Miru, *Op.Cit*, hlm. 61-63.

syarat-syarat perjanjian dengan bentuk tertentu atau tidak dan bebas memilih undang-undang mana yang akan dipergunakan dalam perjanjian. Asas ini merupakan tiang dari hukum perdata, khususnya hukum perikatan Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

- b. Asas *Pacta Sunt Servanda* Asas ini disebut juga asas kepastian hukum dari perjanjian dan berhubungan dengan akibat perjanjian. Menurut asas ini bahwa pihak-pihak harus memenuhi apa yang telah diperjanjikan. Sebagaimana telah disebutkan dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata bahwa perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
- c. Asas Konsensualisme, Asas ini terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) jo Pasal 1320 sub 1 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa :“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari perkataan perjanjian yang dibuat secara sah, hal ini menunjukkan pada Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Inilah yang merupakan dasar dari asas konsensualisme.
- d. Asas Itikad Baik Asas ini berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian yang didasarkan pada Pasal 1338 ayat (3) dan Pasal 1339 KUHPerdata. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata berbunyi : Perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya,

tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang.

- e. Asas kepribadian, asas tersebut merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja dengan kata lain perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian pemesanan lahir sebagai akibat dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak menjadi alasan bagi para pihak yang bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian. Namun, berkaitan dengan transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*, pengembang oleh UU Rumah Susun diberikan pembatasan yakni sebelum melakukan jual beli rumah susun pengembang harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rusun sebagaimana telah dirubah dalam Pasal 51 UU Cipta Kerja. Pembatasan tersebut dilakukan untuk melindungi konsumen agar terhindar dari praktik *pre project selling* yang tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, asas *pacta sunt servanda* juga berperan penting dalam pembuatan perjanjian pemesanan. Para pihak dalam perjanjian pemesanan satu sama lain saling terikat untuk memenuhi prestasi masing-masing. Pengembang dalam perjanjian pemesanan sebagai PPJB bawah tangan berjanji akan menyelesaikan pembangunan dan akan menyerahkan apartemen kepada konsumen, sedangkan konsumen berjanji akan

menyelesaikan pembayaran atas apartemen yang hendak dibelinya. Perjanjian pemesanan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

Pelaksanaan perjanjian pemesanan tidak hanya didasari oleh asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*, tetapi juga harus dilandari oleh asas itikad baik. Perjanjian pemesanan harus dilaksanakan dengan itikad baik, dimana para pihak yakni pengembang dan konsumen dalam melaksanakan isi kontrak harus berdasarkan kepercayaan dan kemauan bahwa mereka sanggup memenuhi setiap prestasinya masing-masing. Tanpa adanya itikad baik dari para pihak, ada kemungkinan salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya. Ketiga asas tersebut mempunyai peranan penting yang satu sama lain tidak dapat berdiri sendiri.

Perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen dilakukan dengan suatu akta notaris. Akta yang dibuat dihadapan notaris merupakan bukti otentik yang sempurna dengan segala akibatnya.⁸⁸ Notaris, diangkat oleh Pemerintah yang diwakili oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dan bekerja untuk Negara untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam pembuatan akta otentik.

R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio mengatakan, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa Latin dan berarti perbuatan-perbuatan.⁸⁹ A. Pitlo mengartikan akta, adalah surat

⁸⁸ A. Kohar, *Notaris dalam Praktek Hukum*, Alumni, Bandung, 2013, hlm. 64.

⁸⁹ R. Subekti dan R. Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2010, hlm.9.

yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.⁹⁰

Syarat formal suatu akta otentik yaitu dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, antara lain akta dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan ditempat di mana akta itu dibuat. Akta merupakan suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat dan ditandatangani untuk dapat dijadikan bukti bila terjadi suatu peristiwa.⁹¹

Berdasarkan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdara, maka akta dapat dibedakan atas :

1. Akta Autentik

Pasal 1868 KUHPerdara yang berbunyi : “Suatu Akta Autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.” Berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut di atas dapat dilihat bentuk dari akta ditentukan oleh undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud di sini antara lain adalah Notaris, hal ini didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUUJN No. 30 Tahun 2004 yang menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam undang-undang ini.

⁹⁰ A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluarsa*, Terjemahan M. Isa Arif, PT Intermasa, Jakarta, 2018, hlm.29.

⁹¹ R. Subekti, *Op.Cit*, hlm. 48.

Pada dasarnya akta perjanjian jual-beli merupakan akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa dan kekuatan pembuktiannya mengikat secara sempurna. Mengikat artinya hakim tak dapat menolak kebenaran perjanjian tersebut. Sempurna artinya hakim tak memerlukan bukti tambahan lagi terhadap isi akta tersebut.⁹² Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan.

Menurut R Subekti, bahwa yang dinamakan dengan akta ialah suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa hukum dan ditandatangani.⁹³ Dari pengertian akta otentik tersebut dapat ditarik beberapa unsur yang antara lain:

1. Akta itu harus dibuat dan diresmikan dalam bentuk menurut hukum;
2. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
3. Akta itu dibuat di tempat dimana akta itu dibuatnya. Jadi akta itu dibuat di tempat pejabat yang membuatnya.

Otentisitas dari akta Notaris didasarkan pada Pasal 1 angka 1 UUJN No. 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas UUJN No. 30 Tahun 2004, dimana disebut Notaris adalah pejabat umum dan apabila suatu akta

⁹² R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2008, hlm. 27

⁹³ *Ibid*, hlm.87.

hendak memperoleh stempel otentisitas seperti yang disyaratkan oleh Pasal 1868 KUHPerdara, maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan-persyaratan berikut :

- a. Akta itu harus dibuat “ oleh “ (*door*) atau “ dihadapan “ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang;
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.⁹⁴

Suatu akta dapat dikatakan autentik bukan karena penetapan Undang-Undang, tetapi karena dibuat oleh dihadapan seorang pejabat umum dengan memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.

2. Akta dibawah tangan

Surat di bawah tangan adalah surat yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain surat di bawah tangan adalah surat yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum pembuat akta. Suatu surat yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang, sebagaimana diatur dalam

⁹⁴ Yulianto Sarbini, *Hukum Perjanjian dan Perikatan Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Banyu Media Publishing, Malang, 2010, hlm. 39

Pasal 1874 dan Pasal 1880 KUHPerdota. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut legalisasi dan *waarmerking*.⁹⁵

Menurut Pasal 43 UU Rumah Susun (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagaimana telah dirubah dalam Pasal 51 UU Cipta Kerja menyebutkan bahwa:

1. Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
2. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. Status kepemilikan tanah;
 - b. Persetujuan bangunan gedung
 - c. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
 - e. Hal yang diperjanjikan.

Ketentuan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun terhadap transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*⁹⁶ dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris. Kata dapat dalam pasal tersebut bukan merupakan ketentuan yang bersifat imperative atau memaksa. kata dapat mempunyai arti sebagai kebolehan untuk melakukan sesuatu atau *toestemming*. Konsekuensi dari penggunaan kata tersebut

⁹⁵Arifin Rachman, *Hukum Perikatan Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Eresco, Bandung, 2012, hlm. 26.

⁹⁶*Pre project selling* adalah suatu sistem penjualan properti oleh developer berupa konsep, desain atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. Sistem penjualan banyak diterapkan oleh pengembang properti perumahan, apartemen, rumah susun, dan properti lainnya

terhadap transaksi jual beli apartemen tidak hanya dituangkan dalam PPJB dihadapan notaris, tetapi dapat juga dituangkan dalam PPJB di bawah tangan. Namun, pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR11/PRT/M/2019) Pasal 1 angka 2 menyebutkan bahwa: “Perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli yang selanjutnya disebut PPJB, yaitu sebagai kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan deret yang dinyatakan dalam akta notaris.

Ketentuan tersebut dipertegas kembali dalam peraturan pelaksana dari UU Rumah Susun pada Pasal 12 ayat (2) Permen PUPR 11/PRT/M/2019 disebutkan bahwa “PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris.” Permen PUPR 11/PRT/M/2019 yang merupakan pelaksana dari UU Rumah Susun, substansinya harus sesuai dengan undang-undang yang mengaturnya. Namun, UU Rusun tidak mewajibkan PPJB harus dibuat di hadapan notaris atau PPJB dibuat dibawah tangan.⁹⁷

⁹⁷ R. Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2021, hlm.30.

Berdasarkan pengaturan di atas dapat menimbulkan multitafsir dalam praktik pelaksanaannya. Permen PUPR 11/PRT/M/2019 sebagai peraturan pelaksanaan dari UU Rumah Susun diakui keberadaannya dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang diperintahkan oleh undang-undang yang lebih tinggi atau dibentuk berdasarkan kewenangan. Hal tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (2) UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundangan). Selain itu, *asas lex superior derogat legi inferior* menyatakan bahwa undang-undang (aturan/norma hukum) yang lebih tinggi meniadakan keberlakuan undang-undang (norma/norma hukum) yang lebih rendah).⁹⁸

Apabila terjadi konflik pengaturan antara UU Rusun dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019, maka UU Rumah Susun yang kedudukan lebih tinggi mengesampingkan Permen PUPR 11/PRT/M/2019 yang kedudukannya lebih rendah, sehingga dapat disimpulkan bahwa terhadap transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling* pembuatannya PPJB dihadapan notaris tidak bersifat *imperatif*.⁹⁹

Transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen menimbulkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan

⁹⁸ N. Irfani, "Asas Lex Superior, Lex Specialis, dan Lex Posterior: Pemaknaan, Problematika, dan Penggunaannya dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum". *Legislasi Indonesia*, Volume 17 Nomor 11 (2020), hlm.19

⁹⁹Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti dan Erna Anggraini, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem *Pre Project Selling* Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris", *Jurnal Suara Hukum*, Vol.4 No.2 September 2022, hlm..385.

yang diatur oleh hukum.¹⁰⁰ Dalam suatu hubungan hukum, umumnya terdiri dari dua pihak ataupun lebih. Para pihak melakukan hubungan hukum yang dibuat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Menurut Sudikno Mertokusumo hubungan hukum terdiri dari ikatan-ikatan antara individu dan masyarakat dan antara individu sendiri. Ikatan-ikatan tersebut dilihat pada hak dan kewajiban, sehingga antara para pihak terjadi pertukaran hak dan kewajiban dalam perjanjian, apabila para pihak memenuhi kewajibannya masing-masing maka dengan sendirinya para pihak akan menerima apa yang menjadi haknya.¹⁰¹

Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen apartemen dalam melakukan transaksi jual beli apartemen diperlukan suatu instrumen hukum agar apa yang menjadi kehendak para pihak dapat mengikat satu sama lain. Instrumen hukum tersebut berupa PPJB, namun antara pengembang dan konsumen tidak dituangkan dalam PPJB yang dibuat di hadapan notaris melainkan PPJB yang dibuat di bawah tangan. PPJB tersebut dikenal sebagai perjanjian pemesanan.

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mengikat para pihak yang sama-sama berjanji akan melakukan perbuatan jual beli dikemudian hari. PPJB ini lahir sebagai konsekuensi dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdara dan sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Adanya asas kebebasan berkontrak para pihak berhak

¹⁰⁰ R. Sjachran, *Op.Cit*, hlm.89.

¹⁰¹ Sudikno Mertokusumo, *Op.Cit*, hlm.64.

menentukan isi dan bentuk dari perjanjian tersebut, baik berbentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan. Isi dari PPJB pada umumnya berisi janji-janji akan melakukan perbuatan hukum jual beli dikemudian hari. Dengan demikian, dengan adanya klausula janji-janji dalam perjanjian, walaupun perjanjian tersebut judulnya bukan PPJB, perjanjian tersebut dapat dikatatan dan dianggap sebagai PPJB.

Penggunaan PPJB terhadap transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling* dapat dibenarkan karena pengikatan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan biasanya digunakan terhadap transaksi jual beli dengan cara mencicil atau angsuran. Terhadap transaksi jual beli apartemen yang dibayar lunas oleh konsumen, mengapa tidak dapat dituangkan langsung ke dalam AJB? AJB merupakan akta yang dibuat oleh PPAT, dalam hal ini PPAT tidak dapat membuat AJB karena proses pembangunan apartemen belum selesai dibangun dan terhadap apartemen yang dinyatakan selesai dibangun harus menunggu terlebih dahulu penerbitan sertipikat laik fungsi dan SHM Sarusun atau SKBG sarusun sebagaimana telah diatur dalam Pasal 44 UU Rumah Susun. Selain itu, PPJB tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak kepemilikan unit apartemen oleh pengembang kepada konsumen, karena peralihan hak hanya dapat dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT.

Perjanjian pemesanan dibuat oleh pengembang yang substansinya sudah ditentukan secara sepihak tanpa ada keterlibatan konsumen sama

sekali. Konsumen dihadapkan pada pilihan yang sulit, apabila ingin membeli unit apartemen yang ditawarkan oleh pengembang maka terpaksa harus menyetujui apapun yang tertuang dalam perjanjian pemesanan yang dibuat secara baku oleh pengembang. Pembuatan perjanjian pemesanan oleh pengembang harus memperhatikan beberapa hal yaitu :

1. Terkait kekuatan pembuktian, terhadap perjanjian yang dibawah tangan tentu memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda dengan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.
2. perjanjian pemesanan dibuat tanpa keterlibatan konsumen, maka akan timbul kedudukan yang tidak seimbang antara para pihak.
3. Perjanjian pemesanan harus memenuhi ketentuan syarat sah perjanjian yang diatur dalam Buku III KUHPerdara dan peraturan perundang-undangan terkait yakni Permen PUPR 11/M/PRT/2019.¹⁰²

Berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa perjanjian pemesanan dapat dikatakan sebagai PPJB telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Dalam proses pembuatan perjanjian pemesanan juga didasari oleh asas kebebasan berkontrak, asas *pacta sunt servanda* dan asas itikad baik sehingga perjanjian pemesanan dapat dijadikan wadah hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*.

¹⁰² Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti dan Erna Anggraini, *Op.Cit*, hlm.386.

B. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Pendahuluan

Akibat hukum adalah akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan diakui oleh hukum. Tindakan yang dilakukannya adalah tindakan hukum yaitu tindakan yang dilakukan guna memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh hukum. Oleh karena itu, akibat hukum merupakan segala akibat yang terjadi dari segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum atau akibat-akibat lain yang disebabkan karena kejadian-kejadian tertentu oleh hukum yang bersangkutan telah ditentukan atau dianggap sebagai akibat hukum.¹⁰³

Akibat hukum merupakan sumber lahirnya hak dan kewajiban bagi subjek-subjek hukum yang bersangkutan. Seperti, mengadakan perjanjian jual beli maka telah lahir suatu akibat hukum dari perjanjian jual beli tersebut yakni ada subjek hukum yang mempunyai hak untuk mendapatkan barang dan mempunyai kewajiban untuk membayar barang tersebut. Begitupun sebaliknya, subjek hukum yang lain mempunyai hak untuk mendapatkan uang, selain itu juga mempunyai kewajiban untuk menyerahkan barang. Jelaslah bahwa perbuatan yang dilakukan subjek hukum terhadap objek hukum menimbulkan akibat hukum. Wujud dari akibat hukum adalah ketika seseorang melakukan jual beli, maka lahirlah hubungan hukum antara keduanya.

¹⁰³ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2016, hlm. 295.

Pada dasarnya, Perjanjian pengikatan jual beli (*agreement to sell*) berbeda dengan perjanjian jual beli (*sale agreement*). PPJB merupakan jual beli benda dimana pihak-pihak setuju bahwa hak milik atas benda tersebut akan berpindah kepada pihak pembeli pada suatu waktu yang akan datang. Sedangkan perjanjian jual beli merupakan jual beli dimana hak milik atas benda tersebut seketika berpindah kepada pihak pembeli.¹⁰⁴ Sama halnya dengan perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensual, akan tetapi telah melahirkan hak dan kewajiban antara para pihak yang membuatnya.

Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual (*developer*) dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok. Akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst*) adalah mengikat para pihak yang membuatnya yaitu *developer* dan calon pembeli.

Dasar hukum yang digunakan dalam PPJB adalah Undang-Undang No 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman sebagai *lex specialis*, Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli serta dikaitkan dengan Ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata sebagai *lex generalis*.

¹⁰⁴ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 2018, hlm. 243.

PPJB dibuat sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman yang menyatakan bahwa: “ rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan”. Selanjutnya mengenai perjanjian pendahuluan jual beli tersebut diatur lebih lanjut dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No 1 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. Meskipun PPJB tidak dikenal dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, akan tetapi jika dikaitkan dengan unsur-unsur perjanjian dan Buku ke-III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan, maka PPJB memenuhi unsur-unsur sebagai sebuah perjanjian (Pasal 1320 ayat (1)).

Sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan tersebut maka PPJB juga menimbulkan akibat hukum bagi para pihak yang membuatnya yaitu untuk melaksanakan apa yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut. Akibat dari PPJB tersebut bukan beralihnya hak kebendaan dari penjual kepada pembeli, akan tetapi terjadinya perikatan antara penjual (*developer*) dan calon pembeli untuk melakukan perbuatan jual beli, dimana kesepakatan dalam PPJB tersebut nantinya akan dituangkan dalam AJB sebagai perjanjian pokok.

Membahas mengenai akibat hukum terhadap transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling* artinya membahas mengenai implikasi bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli. Implikasi hukum bagi para pihak dalam pembuatan perjanjian pendahuluan pemesanan unit apartemen menimbulkan hak dan kewajiban yaitu :

c. Hak-hak yang timbul antara para pihak

Pengembang sebagai penjual mempunyai hak untuk menerima pembayaran atas produk apartemennya yang dijual dari pembeli sesuai dengan kesepakatan harga antara kedua belah pihak. Demikian pula konsumen sebagai pembeli mempunyai hak untuk menerima unit apartemennya yang dibeli dari pihak pengembang dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. Selain itu, konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi bangunan apartemen yang dijual oleh pengembang sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat 3 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sesuai dengan Syarat-Syarat dan Ketentuan-Ketentuan (SSKK) pemesanan yang telah ditentukan oleh tergugat dalam perjanjian pembelian unit apartemen antara pengembang yaitu PT. Prospek Duta Sukses dengan konsumen yang telah disepakati pada tanggal 14 November 2014 penggugat dan tergugat sepakat untuk melakukan perbuatan hukum jual-beli Apartemen dengan mengikatkan diri ke dalam perjanjian sebagaimana tertuang di dalam SPU masing-masing Apartemen,

maka timbul hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang pada intinya adalah :

Tabel 1
Hak dan Kewajiban Para Pihak

	Kewajiban	Hak
Konsumen	Melakukan pembayaran terhadap Apartemen- Apartemen	Mendapatkan Apartemen- Apartemen sesuai waktu yang telah ditentukan, yakni pada Bulan Oktober 2017 sebagaimana ternyata pada halaman pertama SPU
Pengembang (<i>developer</i>)	Menyerahkan Apartemen- Apartemen kepada Penggugat tepat waktu pada Bulan Oktober 2017	Menerima pembayaran dari Konsumen/pembeli

Pada sistem *pre project selling*, konsumen yang sudah membayar dengan lunas, tidak dapat langsung menerima haknya karena pembangunan apartemen belum selesai dibangun sedangkan pengembang sudah menerima haknya dari konsumen yang telah membayar lunas unit apartemen yang dibelinya. Hak milik atas unit apartemen baru dapat diperoleh oleh konsumen ketika proses pembangunan telah selesai dan pengembang telah melakukan pemecahan sertifikat induk. Sertifikat induk tersebut dijadikan dasar bagi para pihak

untuk melakukan perbuatan jual beli yang dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).¹⁰⁵

Perjanjian pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan dalam substansinya harus memuat hak-hak para pihak dengan jelas. Umumnya perjanjian pemesanan sudah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pengembang dalam bentuk kontrak baku, hal ini dilakukan dengan alasan efisiensi agar tidak perlu membuat *draft* kontrak baru kepada calon konsumen yang jumlahnya banyak. Di sisi lain, akibat dari pembakuan kontrak tersebut, pihak konsumen merupakan pihak yang berada pada posisi lemah, karena tidak ada ruang untuk bernegosiasi dengan pengembang perihal hak-haknya yang perlu dimuat dalam perjanjian pemesanan. Menurut Robensjah Sjachran kontrak yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu tersebut cenderung memberikan perlindungan hukum kepada pengembang. Pembuatan draft perjanjian pemesanan secara baku sebagai PPJB yang tidak dibuat dihadapan notais, sudah umum dilakukan dalam sistem *preproject selling* di Indonesia.¹⁰⁶

d. Kewajiban yang timbul antara para pihak

Pengembang sebagai penjual mempunyai kewajiban untuk memelihara dan merawat bangunan apartemen hingga saat penyerahan serta menyerahkan apartemen yang dijualnya kepada konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 1474 KUHPerdara. Pengembang

¹⁰⁵ Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti dan Erna Anggraini, *Op.Cit*, hlm.391.

¹⁰⁶ R. Sjachran, *Op.Cit*, hlm.72.

menawarkan produknya dengan sistem *pre project selling* yang apartemennya belum dibangun atau masih dalam tahap pembangunan berkewajiban untuk menyelesaikan pembangunan apartemen secara tepat waktu dan unit apartemennya diserahkan kepada konsumen. Selain itu pengembang berkewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi kemajuan pembangunan apartemen kepada konsumen, sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf (b) UU Perlindungan Konsumen. Sedangkan konsumen berkewajiban untuk membayar harga unit apartemen yang dibeli olehnya pada waktu dan tempat yang sudah ditentukan dalam perjanjian pemesanan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1513 KUHPerduta.

Perjanjian pemesanan sebagai PPJB dalam substansinya harus memuat kewajiban-kewajiban para pihak dengan jelas dan proposional. Umumnya perjanjian pemesanan sudah dipersiapkan terlebih dahulu oleh pengembang dalam bentuk kontrak baku, akibatnya klausula yang ada dalam perjanjian cenderung menitikberatkan kewajiban yang lebih banyak kepada konsumen jika dibandingkan dengan kewajiban yang ada pada pengembang, sehingga dalam pembuatan perjanjian pemesanan sebagai PPJB yang dibuat di bawah tangan sering mengabaikan salah satu prinsip dalam hukum perjanjian yakni asas proposionalitas.

Kedudukan tidak seimbang dalam klausul perjanjian misalnya, konsumen wajib membayar biaya angsuran unit apartemen yang dibelinya pada waktu yang ditentukan setiap bulannya, apabila konsumen terlambat

membayar maka akan dikenakan sanksi berupa denda. Sedangkan bagi pengembang yang terlambat melakukan pembangunan apartemen seperti yang dijanjikan tidak dikenakan sanksi.

Perjanjian pemesanan sebagai PPJB merupakan wadah hukum bagi para pihak dalam melakukan transaksi jual beli apartemen dengan sistem *pre project selling*. Perbuatan hukum yang timbul antara para pihak yakni pengikatan jual beli. Pengikatan jual beli bukan merupakan perbuatan jual beli karena tidak bersifat *rill* dan tunai.

Rill berarti perbuatan jual beli harus nyata dilakukan oleh para pihak, artinya objeknya berupa benda berwujud, sedangkan dalam PPJB terhadap jual beli dengan sistem *pre project selling* objeknya belum atau atau masih akan ada. Tunai berarti perbuatan jual beli dalam hal pemindahan hak dan pembayaran harus dilakukan secara langsung, sedangkan PPJB bukan merupakan bukti pemindahan hak dan pembayaran dalam PPJB umumnya dibayar dengan mencicil walaupun ada kemungkinan untuk membayar dengan lunas tetapi peralihan hak baru dapat dilakukan apabila dibuatkan dalam bentuk AJB yang dibuat oleh PPAT.

Pada klausula perjanjian pengembang berjanji akan menyelesaikan proses pembangunan apartemen sesuai dengan waktu yang disepakati sedangkan konsumen berjanji akan menyelesaikan pembayaran unit apartemen yang dibeli baik secara tunai maupun angsuran. Perjanjian pemesanan merupakan perantara bagi para pihak sebelum melakukan perjanjian jual beli. Pembuatan akta jual beli tidak dapat dilakukan karena

UUPA tidak mengenal jual beli terhadap objek yang belum ada, hal ini sesuai dengan prinsip dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berlandaskan hukum adat. Sedangkan dalam KUHPerdana mengenal jual beli terhadap objek yang belum atau masih akan ada sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdana. Dengan demikian, wadah hukum yang dapat mengikat para pihak yaitu PPJB yang lahir sebagai akibat dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdana dan asas kebebasan berkontrak.

C. Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan suatu hlm. Perjanjian juga telah diatur didalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dengan adanya perjanjian, maka diantara pihak yang telah mengikatkan diri tersebut timbul suatu hak dan kewajiban yang harus ditepati.

Perjanjian yang sah tidak dapat ditarik kembali secara sepihak. Perjanjian tersebut mengikat pihak-pihaknya, dan tidak dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak saja. Jika ingin menarik kembali atau membatalkan itu harus memperoleh persetujuan pihak lainnya, jadi diperjanjikan lagi. Namun demikian, apabila ada alasan-alasan yang cukup

menurut undang-undang, perjanjian dapat ditarik kembali atau dibatalkan secara sepihak.¹⁰⁷

Pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik perlu diperhatikan juga kebiasaan. Hal ini ditentukan juga dalam Pasal 1339 KUH Perdata “Perjanjian-perjanjian itu tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan di dalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang”. Dengan demikian, setiap perjanjian diperlengkapi dengan aturan undang-undang dan adat kebiasaan di suatu tempat, di samping kepatutan. Atas dasar pasal ini kebiasaan juga ditunjuk sebagai sumber hukum disamping undang-undang, sehingga kebiasaan itu turut menentukan hak dan kewajiban pihak-pihak dalam perjanjian. Namun demikian, adat istiadat tidak boleh menyampingkan atau menyingkirkan undang-undang, apabila menyimpang dari ketentuan undang-undang. Ini berarti bahwa undang-undang tetap berlaku (dimenangkan) meskipun sudah ada adat-istiadat yang mengatur.¹⁰⁸

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang

¹⁰⁷ R. Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 2012, hlm.98.

¹⁰⁸ *Ibid*, hlm.101.

lainnya itu. Seperti yang diketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUHPerdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya.

Suatu perjanjian dapat dilaksanakan apabila memenuhi unsur dan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana ternyata didalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu, Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal. Adanya kata sepakat antara pihak dalam perjanjian mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing,

yang dilahirkan oleh para pihak dengan tidak ada paksaan, kekeliruan dan penipuan.¹⁰⁹

Timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka melalui peristiwa hukum ini muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang. Selanjutnya Pasal 1234 KUHPerdara menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikatan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam perikatan yang timbul diantara para pihak, maka timbul suatu hak dan kewajiban. Adapun hak dari pembeli adalah untuk mendapatkan barang yang dibeli dari penjual sedangkan kewajiban dari pembeli adalah memberikan uang yang telah disepakati sebagai harga dari suatu barang. Sebaliknya, hak dari penjual adalah menerima uang dari pembeli yang telah menyetujui harga barang yang akan dibeli dan kewajiban dari penjual adalah memberikan barang yang telah dibeli.

Jual beli di era sekarang ini selalu ada dimanapun dan kapanpun, misalnya jual beli di bidang *property*. Berbicara mengenai *property*, di kota-kota besar banyak sekali terjadi perikatan dalam jual beli *property*. Contohnya jual beli apartemen, rumah, rumah susun, apartemen, dan masih banyak lagi.

¹⁰⁹ Fauzan Aziman Alhamidy, Isis Ikhwansyah, Zainal Muttaqin, "Perlindungan Hukum Konsumen Akibat Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan Apartment", *Jurnal Recital Review*, Vol 2 No. 1, 2020, hlm. 93

Praktiknya bahwa jual beli apartemen yang belum selesai dibangun semakin meningkat dan tidak jarang jual beli apartemen ini dilakukan pada saat rumah susun masih berada dalam perencanaan. Pelaksanaan jual beli apartemen yang seperti ini dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli dengan surat pemesanan. Para pihak *developer* telah menjual apartemen ini kepada masyarakat dengan cara membayarkan sedikit uang sebagai tanda jadi atau sebagai bukti keseriusan calon pembeli, setelah itu dilanjutkan dengan perjanjian awal yaitu Surat Pemesanan Pemilihan Unit atau disebut SPPU.

SPPU merupakan kesepakatan awal antara calon pengembang dan pemesan, setelah pemesan membayar 20% (dua puluh persen) dari harga jual yang disepakati, kemudian dilanjutkan dengan perjanjian perikatan pendahuluan atau yang lebih dikenal dengan sebutan perjanjian perikatan jual beli (PPJB).⁴ Ketentuan pemesan harus membayar sebesar 20% terlebih dahulu ini telah diatur dalam Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun bahwa rumah susun yang proses pembangunannya belum selesai dapat melakukan proses jual beli di hadapan Notaris melalui PPJB, akan tetapi harus memenuhi persyaratan kepastian akan status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana sarana, utilitas umum keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dan hal yang diperjanjikan.¹¹⁰

¹¹⁰Abel Agustian, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi", *Jurnal Recital Review*, Vol. 2 No.2 Tahun 2020, hlm.79

Penjualan dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Para pihak membuat PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Isi dari PPJB adalah syarat-syarat perjanjian yang mengatur antara hak dan kewajiban serta tanggung jawab masing-masing pihak dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli haknya pembeli sudah ada dan dapat terlindungi, tinggal menunggu proses pemecahan selesai dan setelah itu diproses balik nama keatas nama diri sendiri (pembeli).¹¹¹

Setelah akta PPJB dibuat, selanjutnya perjanjian ini dilanjutkan dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB). AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. AJB inilah yang akan digunakan dalam pengajuan balik nama atau pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat. Dengan selesainya proses balik nama atau pendaftaran peralihan hak, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari penjual kepada pembeli.

Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta. Notaris dalam posisinya sebagai pejabat umum dan sekaligus sebagai profesi bertugas membuat alat bukti tertulis

¹¹¹ Pingkan Martina Manueke, 'Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997', *Lex Privatum*, VI (2018).hlm.158

berupa akta otentik yang dapat mewujudkan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna.¹¹²

Tujuan dibuatnya PPJB untuk mengamankan kepentingan pengembang dan pemesan satuan rumah susun/ apartemen, maka oleh pemerintah dirasakan perlunya pengaturan secara khusus mengenai PPJB satuan rumah susun/ apartemen dan penerapan pedoman PPJB satuan rumah susun/ apartemen perlu pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah, yang kemudian dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 disebut Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dengan diberlakukannya Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tersebut maka setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tersebut.¹¹³

Praktiknya dalam jual beli pendahuluan apartemen terdapat beberapa permasalahan. Biasanya permasalahan yang terjadi antara *developer* dengan pembeli karena adanya wanprestasi. Namun, jika dilihat dari asas kemitraan yang memberikan landasan agar penyelenggaraan

¹¹² Aman, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Melaksanakan Jabatannya", *Recital Review*, Vol 1 No. 2, Juli 2019, hlm. 67.

¹¹³ Helen Taurusia, "Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Berdasarkan Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994", diunduh melalui <http://www.hukumproperti.com>, diakses tanggal 12 Desember 2023 pukul 11.00 Wib

rumah susun/apartemen dilakukan oleh pemerintah dan pemerintah daerah dengan melibatkan pelaku usaha dan masyarakat dengan prinsip saling mendukung sebagaimana dimaksud dalam penjelasan Pasal 2 huruf m UURS. Prinsip saling mendukung antara pengembang dan masyarakat selaku konsumen termasuk bagaimana bentuk kesepakatan yang dibuat terkait dengan kepemilikan unit apartemen.

Permasalahan yang terjadi antar para pihak dalam jual beli apartemen yang dapat berakibat pada pembatalan PPJB yang dilakukan oleh pembeli karena pembeli merasa dirugikan oleh pihak *developer*. Hal ini dilandasi karena berhentinya pembangunan apartemen dan belum diserahkan unit apartemen sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata yang menyatakan bahwa dengan berakhirnya perikatan adalah selesainya atau hapusnya sebuah perikatan yang diadakan antara dua pihak, yaitu pihak kreditor dan debitor tentang suatu hlm. Pihak kreditor adalah pihak atau orang yang berhak atas suatu prestasi sedangkan debitor adalah pihak yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi.¹¹⁴

Berdasarkan Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 mengenai komitmen pengembang dalam serah terima bangunan, bahwa pengembang berkewajiban menyelesaikan pembangunan dengan jangka waktu 120 (seratus dua puluh) kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan apartemen tersebut, apabila tidak terlaksana sama sekali, maka PPJB batal demi hukum.

¹¹⁴ Salim HS, *Op. Cit.* hlm. 187

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas apartemen yang dibuat oleh para pihak dihadapan notaris dapat dimintakan pembatalan apabila salah satu pihak merasa dirugikan. Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang kita ketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Seperti yang tercantum dalam pasal 1338 (1) KUH Perdata. Sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: "persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undangundang dinyatakan cukup untuk itu.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat (2) KUH Perdata tersebut, jelas bahwa perjanjian itu tidak dapat dibatalkan sepihak, karena jika perjanjian tersebut dibatalkan secara sepihak, berarti perjanjian tersebut tak mengikat diantara orang-orang yang membuatnya. Jika dilihat dari pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata, maka jelas diatur mengenai syarat batal jika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Pembatalan tersebut harus dimintakan ke pengadilan, hal ini dimaksudkan agar nantinya tidak ada para pihak yang dapat membatalkan perjanjian sepihak dengan alasan salah satu pihak lainnya tersebut tidak melaksanakan kewajibannya (wanprestasi).

Wanprestasi (*default* atau *non fulfillment* ataupun yang disebut juga dengan istilah *breach of contract*) adalah tidak dilaksanakan prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang dibebankan oleh kontrak terhadap pihak-pihak tertentu seperti yang disebutkan dalam kontrak yang bersangkutan.¹¹⁵

Menurut pendapat M. Yahya Harahap yang dimaksud dengan *wanprestasi* adalah : “Pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya”.¹¹⁶ Kata “Tidak tepat pada waktunya dan kata tidak layak” apabila dihubungkan dengan kewajiban merupakan perbuatan melanggar hukum. Pihak debitur sebagian atau secara keseluruhannya tidak menepati ataupun berbuat sesuatu yang tidak sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.

Para pihak terikat untuk mematuhi perjanjian yang telah mereka buat tersebut sekaligus dengan hak dan kewajiban yang timbul akibat terjadinya perjanjian tersebut. Hak tersebut dilindungi hukum berkaitan dengan kepentingan yaitu merupakan tuntutan dari salah satu pihak yang diharapkan untuk dipenuhi. Kepentingan tersebut pada hakikatnya mengandung kekuasaan yang dijamin dan dilindungi oleh hukum dalam melaksanakannya.

Perjanjian yang telah ditentukan bahwa objek dari suatu perjanjian akan diserahkan pada waktu yang telah ditentukan, namun pada waktu

¹¹⁵ *Ibid.*, hlm. 88.

¹¹⁶M . Yahya Harahap, *Op.Cit*, hlm. 60.

tersebut objek tidak diserahkan, sedangkan waktu telah tiba untuk diserahkan, maka dikatakan *wanprestasi* atau ingkar janji yaitu tidak dipenuhinya janji karena disengaja maupun tidak disengaja. "Pihak yang tidak sengaja *wanprestasi* ini dapat terjadi karena memang tidak mampu untuk memenuhi prestasi tersebut atau juga karena terpaksa untuk tidak melakukan prestasi tersebut".¹¹⁷

Wanprestasi dapat berupa:

1. Sama sekali tidak memenuhi prestasi.
2. Prestasi yang dilakukan tidak sempurna.
3. Terlambat memenuhi prestasi.
4. Melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.¹¹⁸

Terjadinya ingkar janji atau *wanprestasi* dari pihak-pihak dalam perjanjian, pihak yang dirugikan dapat meminta pembatalan perjanjian. Pembatalan perjanjian dengan alasan *wanprestasi* sudah sering terjadi, dan dianggap wajar. Apalagi jika alasan itu dibenarkan dalam termination clause yang sudah disepakati bersama kedua pihak. Masalah pembatalan perjanjian karena kelalaian atau *wanprestasi* salah satu pihak, dalam KUHPerdara, terdapat pengaturan pada Pasal 1266, yaitu suatu pasal yang terdapat dalam bagian kelima Bab I, Buku III, yang mengatur tentang perikatan bersyarat. Undang-Undang memandang kelalaian debitur sebagai suatu syarat batal yang dianggap dicantumkan dalam setiap perjanjian. Walaupun demikian perjanjian tersebut tidak secara otomatis

¹¹⁷Ahmadi Miru. *Op.Cit*, hlm. 74.

¹¹⁸ *Ibid.*, hlm. 75.

batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim, hal ini juga harus tetap dilakukan walaupun klausula atau syarat batal tadi dicantumkan dalam perjanjian.¹¹⁹

Pasal 1266 KUH Perdata, menjadi dasar bahwa hakimlah yang menentukan apakah telah terjadi wanprestasi atau tidak dalam suatu perjanjian. Sebenarnya, pengakhiran perjanjian sepihak karena wanprestasi tanpa putusan dari hakim tidak menjadi masalah kalau pihak lain juga menerima keputusan itu. Tetapi jika salah satu pihak menolak dituduh wanprestasi, maka para pihak sebaiknya menyerahkan keputusan kepada hakim untuk menilai ada tidaknya wanprestasi. Jika hakim menyatakan perbuatan wanprestasi terbukti dan sah, maka ingkar janji itu dihitung sejak salah satu pihak mengakhiri perjanjian.

Pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 oleh konsumen/pembeli bukanlah pembatalan karena tidak memenuhi syarat subjektif dalam perjanjian, akan tetapi karena salah satu pihak telah melakukan *wanprestasi* yaitu keterlambatan menyerahkan unit apartemen

Apabila PPJB dimintakan pembatalan, tentunya akan ada akibat hukum terhadap akta PPJB tersebut. Selain itu, yang perlu diketahui adalah bagaimana perlindungan hukum apabila pihak pembeli yang membatalkan PPJB begitupun sebaliknya seperti sanksi administrasi. Sanksi administrasi merupakan perbuatan Pemerintah guna mengakhiri suatu keadaan yang

¹¹⁹ Djaja S. Meiliana, *Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan*, Nuansa Aulia, Bandung, 2017, hlm. 100

dilarang oleh kaidah hukum administrasi atau melakukan apa yang seharusnya ditinggalkan oleh para warga masyarakat karena bertentangan dengan undang-undang atau aturan hukum lainnya.¹²⁰

Jual beli apartemen yang mengakibatkan batalnya PPJB akibat adanya wanprestasi yaitu PPJB batal dikarenakan pihak *developer* tidak mengindahkan bentuk perjanjian yang telah disyaratkan didalam undang-undang sehingga pihak *developer* dapat dikatakan wanprestasi terhadap apa yang telah diperjanjikannya kepada pembeli unit apartemen. Wanprestasi itu sendiri adalah tindakan debitur yakni pihak yang berjanji untuk melakukan sesuatu) tidak memenuhi prestasi yang telah disepakati dalam perjanjian. Prestasi yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu hal yang wajib dipenuhi oleh debitur.¹²¹

Hal kebatalan didalam teori hukum dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan. Disebut batal demi hukum apabila kebatalannya terjadi karena undang-undang, Pada umumnya ketentuan-ketentuan yang berhubungan dengan kebatalan ini adalah perjanjian-perjanjian *obligator*. Misalnya perjanjian dengan kausa yang tidak halal dan hibah antara suami dan istri. Batal demi hukum berakibat bahwa perbuatan hukum yang bersangkutan oleh hukum dianggap tidak pernah terjadi. Dapat dibatalkan, mengandung arti bahwa perjanjian itu akan dibatalkan atau tidak, sepenuhnya terserah pada para pihak yang

¹²⁰ Bahder Johan Nasution, "Penerapan Sanksi Administratif Sebagai Sarana Pengendali Pembatasan Terhadap Kebebasan Bertindak Bagi Notaris", *Recital Review* Vol 2 No. 1 Tahun 2020, hlm. 4

¹²¹ *Ibid*, hlm.7.

membuat perjanjian. Dapat dibatalkan baru mempunyai akibat hukum setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan hukum tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum tersebut tetap berlaku.¹²² Namun, terdapat juga pembatalan PPJB yang dilakukan oleh *developer* (pengembang apartemen) dikarenakan pembeli lalai memenuhi prestasinya dalam membayar kewajiban mereka sebagai penjual, sehingga *developer* membatalkan PPJB atas dasar kewenangan didalam PPJB. Pembeli seharusnya mentaati kesepakatan yang tertuang didalam PPJB karena pada dasarnya PPJB atas apartemen merupakan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

Pembatalan perjanjian yang dilakukan di depan pengadilan dapat terlaksana pada saat perjanjian itu terjadi, ada salah satu pihak yang belum cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum, perjanjian disetujui karena di bawah ancaman atau dikarenakan adanya kekhilafan mengenai objek perjanjian. Dengan demikian, pihak yang merasa dirugikan dapat memohon kepada Hakim agar perjanjian itu dapat dibatalkan. Selanjutnya berkenaan dengan sanksi hukum pembatalan yang dilakukan di depan pengadilan berlaku setelah adanya putusan Pengadilan yang *inkracht van gewijzde* dan menyatakan bahwa pembatalan atas perjanjian peralihan hak atas tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik tersebut.

Penyebab batalnya PPJB atas apartemen akibat wanprestasi dapat terjadi karena pihak *developer* ataupun konsumen. Sehingga ada beberapa

¹²² Nindyo Pramono, "Problematika Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian," *Membar Hukum*, Volume 22 Nomor 1, Juni 2019, hlm. 230

penyebab yang mengakibatkan pembatalan PPJB atas apartemen dikarenakan wanprestasi adalah :

1. Pihak *developer* tidak melakukan kewajibannya untuk memberikan prestasi, misalnya tidak memberikan serah terima kunci pada saat waktu yang telah ditentukan.
2. Konsumen lalai dalam melakukan kewajibannya untuk membayar unit apartemen yang telah disepakati didalam PPJB.
3. Konsumen melakukan pembayaran namun tidak sebagaimana diperjanjikan didalam PPJB

Dalam hal terjadinya wanprestasi, maka pihak lain sebagai pihak yang menderita kerugian dapat memilih antar beberapa kemungkinan, yaitu:

1. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian
2. Pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi
3. Pihak yang dirugikan menuntut pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi
4. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian
5. Pihak yang dirugikan menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti rugi.

Wanprestasi yang mengakibatkan batalnya jual beli atas apartemen yang telah dilakukan PPJB, maka pihak yang merasa dirugikan baik pihak *developer* ataupun konsumen dapat meminta ganti rugi kepada pihak yang menimbulkan kerugian. Ganti rugi terdiri dari tiga unsur yaitu biaya, rugi dan

bunga. Ganti rugi yang dimaksud dengan biaya adalah segala pengeluaran atau ongkos yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Sedangkan rugi adalah kerugian karena kerusakan barang-barang milik kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Bunga adalah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur.¹²³

Menurut Agus Yudha Hernoko disebutkan bahwa ganti rugi terdiri dari dua faktor yaitu:

1. Kerugian yang nyata diderita (*damnum emergens*) meliputi biaya dan rugi.
2. Keuntungan yang tidak diperoleh (*lucrum cessan*) berupa bunga.¹²⁴

Kedua faktor tersebut dicakup dalam pengertian, biaya, kerugian dan bunga. Biaya adalah pengeluaran-pengeluaran nyata, misalnya biaya Notaris, biaya perjalanan dan seterusnya. Kerugian adalah berkurangnya kekayaan kreditur sebagai akibat dari pada ingkar janji dan bunga adalah keuntungan yang seharusnya diperoleh kreditur jika tidak terjadi ingkar janji.

Perjanjian menentukan bahwa dalam hal terlambatnya salah satu pihak untuk melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan dan dalam jadwal waktu yang telah ditentukan adalah merupakan salah satu bentuk dari *wanprestasi*. "Pelanggaran hak-hak kontraktual tersebut menimbulkan kewajiban ganti rugi berdasarkan *wanprestasi*".¹²⁵ Penentuan

¹²³ Munir Fuady. *Op. Cit.*, hlm.138.

¹²⁴ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 264.

¹²⁵ *Ibid.*, hlm. 265.

wanprestasi ini sendiri erat kaitannya dengan suatu pernyataan lalai yaitu suatu pesan dari salah satu pihak untuk memberitahukan pada saat kapan selambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi. Dengan demikian sebagai hal yang tidak dapat dipisahkan dalam penentuan pernyataan *wanprestasinya* pihak adalah ketentuan batas pelaksanaan perjanjian itu sendiri.

“Keterlambatan melakukan kewajiban ini dapat juga terjadi dari bentuk *wanprestasi* lainnya, seperti halnya melaksanakan sesuatu yang tidak sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan”.¹²⁶ Sementara bentuk *wanprestasi* ini juga harus dapat dibedakan terhadap lalainya pihak kedua untuk tidak melakukan kewajibannya sama sekali, karena dalam hal demikian pihak kedua tidak dapat dianggap terlambat memenuhi pelaksanaan prestasi.

Prakteknya dalam perjanjian jika timbul kerugian di salah satu pihak, maka pihak yang menimbulkan kerugian harus bertanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Adapun dasar hukum yang dipakai dalam tanggung jawab adalah Pasal 1367 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa seseorang bertanggung jawab juga untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Pekerjaan pasti mempunyai risiko yaitu kewajiban untuk memikul kerugian jika ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang

¹²⁶ *Ibid.*, hlm. 267.

menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian. Dengan demikian risiko adalah untuk menentukan siapa yang harus menanggung kerugian apabila pembeli tidak memenuhi prestasi di luar kesalahan.

Wanprestasi karena kesalahan salah satu pihak, maka ganti rugi sudah pasti akan ditanggung oleh pihak yang menimbulkan kerugian. Tetapi akan lain halnya jika tidak dipenuhinya sesuatu prestasi karena di luar kesalahan para pihak yang dalam hal ini berarti terjadi sesuatu peristiwa secara mendadak yang tidak dapat diduga-duga terlebih dahulu dan karena itu tidak dapat dipertanggung jawabkan kepada pihak yang menderita kerugian.

Kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu tidak hanya yang berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda yang berpiutang tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan yaitu keuntungan yang akan didapat jika debitur tidak lalai.¹²⁷

Tidak semua kerugian dapat dimintakan penggantian. Undang-undang mengadakan pembatasan mengenai apa yang boleh dituntut sebagai ganti rugi yaitu dengan menetapkan hanya kerugian yang dapat dikira-kira atau diduga pada waktu perjanjian dibuat dan yang sungguh-sungguh dapat dianggap sebagai suatu akibat langsung dari kelalaian si berhutang saja dapat dimintakan penggantian.

Terjadinya keadaan atau kejadian *force majeure* atau keadaan memaksa di luar kemampuan manusia dan hal-hal lain yang berada diluar

¹²⁷ Ricardo Simanjuntak, *Hukum Perjanjian Teknik Perancangan Kontrak Bisnis*. Gramedia, Jakarta, 2018, hlm. 59.

kekuasaan yang wajar pihak bersangkutan dan terjadi secara mendadak, tidak disengaja dan tidak terduga, seperti gempa bencana alam, kebakaran, huru hara, epidemi (wabah penyakit), perang, perang saudara dan peraturan pemerintah yang kesemuanya langsung berhubungan dengan perjanjian ini, maka sesuai dengan perjanjian, maka masing-masing pihak dibebaskan dari kewajiban atau pelaksanaan kewajibannya. Salah satu pengecualian hukuman terhadap tindakan yang dilakukan untuk memberikan ganti rugi adalah apabila terjadi suatu keadaan memaksa (*force majeure*). Keadaan memaksa (*force majeure*) adalah suatu keadaan yang dapat menyebabkan bahwa suatu hak atau suatu kewajiban dalam suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan.¹²⁸

Pembatalan perjanjian pendahuluan dalam pengikatan jual beli unit apartemen jika dihubungkan dengan teori perlindungan hukum, maka hukum di Indonesia telah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak jika terjadi suatu pembatalan perjanjian jual beli dan hal ini secara nyata dapat dilihat melalui hukum yang berlaku di Indonesia, baik berupa perundang-undangan, yurisprudensi dan secara umum diatur melalui KUH Perdata.

Perlindungan hukum terhadap *developer* dalam pengikatan jual beli walaupun belum dilunasi merupakan suatu bentuk proses pertanggung jawaban yang dilakukan dalam pengikatan jual beli. Bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* atau pengembang perumahan yang dalam hal

¹²⁸ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 26

ini sebagai pelaku usaha tidak tercantum jelas pada peraturan hukum perlindungan konsumen akan tetapi hanya mengandalkan hak-hak dari developer atau pengembang perumahan atau pelaku usaha itu sendiri. Sedangkan perlindungan hukum terhadap pembeli/konsumen diatur dalam Pasal 1267 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa terhadap penjual yang melakukan wanprestasi, maka pembeli dapat meminta pertanggungjawaban kepada penjual antara lain dengan meminta penjual untuk memenuhi atau melaksanakan perjanjian, memenuhi perjanjian tersebut disertai keharusan membayar ganti rugi, membayar ganti rugi, membatalkan perjanjian, dan membatalkan perjanjian disertai dengan ganti rugi.