

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT.SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)**



TESIS

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Syarat Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)**

Oleh :

RICKY FIRDINAND SAPUTRA

02022682125021

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum. (Pembimbing Utama)**
- 2. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H. (Pembimbing Kedua)**

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

PALEMBANG

2023

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)**

Oleh :

RICKY FIRDINAND SAPUTRA
02022682125021

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, tanggal 30 Mei 2023.**

Palembang,

2023

Pembimbing I,

Pembimbing II,

Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. H. Kms. Abdullah Hamid S.H., Sp.N., M.H
NIP. 196210251987032002

Mengetahui :

Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan,

Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



Dr. Febrian, S.H., M.S.
NIP. 196201311989031001

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: RICKY FIRDINAND SAPUTRA
NIM	: 02022682125021
Alamat	: Jln. Sukabangun I No. 220 RT. 021 RW. 003 Kelurahan Sukabangun Kecamatan Sukarami Kota Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1.	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2.	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3.	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4.	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Mei 2023

Yang Membuat Pernyataan,



RICKY FIRDINAND SAPUTRA

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)**

Diajukan Oleh:

**RICKY FIRDINAND SAPUTRA
02022682125021**

**Telah Dibaca Dengan Seksama dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan**

Pembimbing I,

Menyetujui,

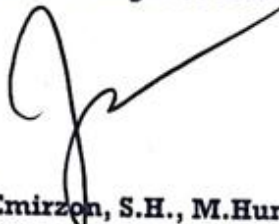
Pembimbing II,



**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum. H. Kms. Abdullah Hamid S.H., Sp.N., M.H
NIP. 196210251987032002**

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606171990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT
(STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)**

Disusun oleh:

**RICKY FIRDINAND SAPUTRA
02022682125021**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada Hari Rabu, tanggal Mei 2023 serta telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji:

Tanda Tangan

Ketua : Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum

()

Sekretaris : H. Kms. Abdullah Hamid S.H., Sp.N., M.H

()

Anggota : 1. Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum

()

2. Dr. Saut Parulian Panjaitan S.H., M.Hum

()

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmannirrahim,

Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, perkenalkanlah saya mengucapkan banyak terimakasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

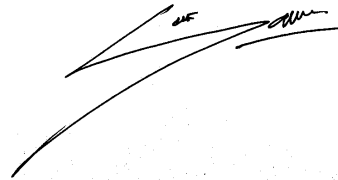
1. Allah SWT, Tuhan Pencipta Alam yang paling mulia atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, serta sholawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Istri Shinta Naser, Anak Glowry Inayah Saputri, Gheeta Putri Firdinand dan Ghashia Islami Putri Firdinand , Mama Fier Englayni, Mama Mertua Erni Jumah Satianingsih yang selama ini tiada hentinya selalu mendoakan, memberikandukungan, motivasi, serta nasihat yang sangat berguna kepada penulis untuk menempuh jalan kehidupan yang di Ridhoi Allah SWT;
3. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

4. Dr.Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
8. Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum., selaku pembimbing akademik penulis;
9. Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah bersedia membimbing saya dan memberikan nasihat-nasihat serta pengarahan yang sangat berguna;
10. H. Kms. Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H., selaku pembimbing kedua yang telah bersedia membimbing penulisan tesis ini sampai dengan selesai;
11. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan informasi administrasi akademik kepada penulis;
12. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2021;

13. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu dalam penulisan Tesis ini, yang telah banyak membantu baik secara moril dan materil dalam penulisan tesis ini.

Akhir kata, penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian Tesis dan pihak-pihak yang telah mendukung serta mendoakan penulis, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas jasa dan amal baik semua pihak.

Palembang, Mei 2023
Penulis,



Ricky Firdinand Saputra
NIM. 020226821250527

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Hasbiyallah Wa Ni’mal Wakil”

Tesis ini penulis persembahkan kepada:

- *Mama dan Mama Mertua Terkasih*
- *Keluarga*
- *Sahabat Seperjuangan*
- *Almamater yang kubanggakan*

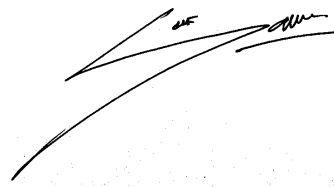
KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan Puji dan Syukur Kehadirat Allah SWT atas segala Rahmat dan KaruniaNya pada penulis, akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT.SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)”, penulisan Tesis ini merupakan tugas akhir yang menjadi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.) pada Program Studi Magister Ilmu Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis berharap agar Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pembaca serta berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum kenotariatan, terlebih dapat diberlakukan sebagai acuan penyelesaian persoalan mengenai hak dan kewajiban saksi instrumentair serta perlindungan hukumnya, agar terwujud kepastian hukum didalamnya.

Penulis menyadari bahwa apa yang disusun dalam Tesis ini sangat jauh dari kata sempurna karena keterbatasan ilmu yang dimiliki oleh penulis. Untuk itu penulis sangat mengharapkan adanya saran dan kritik terhadap penulisan ini yang sifatnya membangun agar Tesis ini mendekati sempurna.

Palembang, Mei 2023



Ricky Firdinand Saputra
NIM. 02022682125021

ABSTRAK

Indonesia adalah salah satu Negara dengan perkembangan yang pesat dan perkembangan bidang property termasuk didalamnya, seperti peminat dalam bidang jual beli rumah. Namun seiring dengan banyaknya peminat dalam jual beli rumah tak jarang juga menimbulkan berbagai problematika antara lain dimana salah satu pihak dinyatakan pailit oleh Pengadilan, khususnya developer sebagai pihak penjual. Developer yg dinyatakan pailit dapat menimbulkan berbagai akibat hukum bagi pembeli rumah (konsumen). Konsumen sudah membuat akta PPJB dgn pihak developer namun apabila pihak developer pailit maka rumah tersebut menjadi harta pailit sepanjang akta jual beli belum dilakukan. Tujuan dari tesis ini untuk menganalisis kekuatan dan penyelesaian akta PPJB disaat pihak developer dinyatakan pailit. Tesis ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil dari tesis ini menunjukkan kekuatan akta PPJB yang dibuat di hadapan notaris serta peran Notaris sebagai pembuat akta PPJB. Kesimpulannya Pembuatan PPJB yang diinginkan dan disepakati oleh para pihak tidak dapat dilepaskan dari Peran dan kewenangan Notaris dalam suatu proses jual beli (khususnya mengenai hak atas tanah), karena Notaris merupakan pejabat umum yang diberi wewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta otentik, dalam hal ini adalah akta notariil dan Notaris diharapkan dapat memberikan penyuluhan hukum mengenai segala bentuk akibat hukum yang akan terjadi terkait proses pengurusan dokumen.


Kata Kunci: PPJB;Notaris;Developer Pailit;Perlindungan Hukum

Pembimbing I



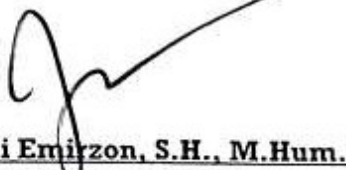
Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Pembimbing II



H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

ABSTRAK

Indonesia is one of the countries with rapid development and development in the property sector, including those interested in buying and selling houses. However, along with the large number of interested parties in buying and selling houses, it often causes various problems, including where one party is declared bankrupt by the court, especially the developer as the seller. Developers who are declared bankrupt can have various legal consequences for home buyers (consumers). The consumer has made a PPJB deed with the developer, but if the developer goes bankrupt, the house becomes bankrupt property as long as the sale and purchase deed has not been done. The purpose of this thesis is to analyze the strength and completion of the PPJB deed when the developer is declared bankrupt. This thesis uses normative legal research methods with legal and conceptual approaches. The results of this thesis show the strength of the PPJB deed made before a notary and the role of the notary as the maker of the PPJB deed. In conclusion, the making of a PPJB that is desired and agreed upon by the parties cannot be separated from the role and authority of a Notary in a buying and selling process (especially regarding land rights), because a Notary is a public official who is authorized by law to make authentic deeds, in terms of This is a notarial deed and the notary is expected to be able to provide legal counseling regarding all forms of legal consequences that will occur related to the document processing process.

Keywords: PPJB; Notary; Bankrupt Developer; Legal Protection

Pembimbing I



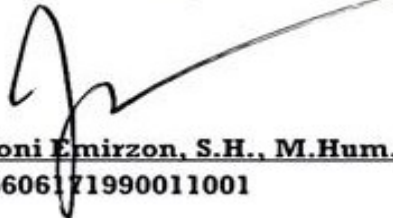
Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

Pembimbing II



H. Kms Abdullah Hamid, S.H., Sp.N., M.H

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS	iv
HALAMAN TIM PENGUJI	v
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	ix
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
Daftar Isi	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Teori	11
F. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	19
2. Pendekatan Penelitian	19
3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	21
4. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian	22
5. Teknik Analisis Bahan Penelitian	23
6. Teknik Penarikan Kesimpulan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	26
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	26
1. Pengertian Pembatalan PPJB	26

2. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Oleh Notaris.....	27
B. Pihak Penjual (Developer) Perumahan.....	31
1. Pengertian Developer	31
2. Para Pihak Dalam Perjanjian Jual-Beli.....	32
3. Objek Jual Beli.....	34
C. Kepailitan	35
1. Pengertian Pailit	35
2. Akibat Hukum Dinyatakan Pailit	37
3. Kurator Sebagai Penguru Harta Pailit	39
4. Pengadilan Niaga	41
BAB III PEMBAHASAN	47
A. Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apabila Akta Jual Beli Belum Dibuat Karena Developer Pailit.....	47
1. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris	47
2. Developer Dinyatakan Pailit Sebelum Dibuatnya Akta Jual Beli	49
3. Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Dimana Developer Dinyatakan Pailit.....	51
B. Status Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN. NIAGA Jkt.Pst.....	54
1. Akta Jual Beli Rumah.....	54
2. Posisi Kasus Putusan Nomor 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN. NIAGA Jkt.Pst.....	58
3. Status Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Nomor 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN. NIAGA Jkt.Pst	65
C. Pelaksanaan Pembagian Pembayaran Piutang Kepada Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Pembeli) Atas Pembatalan PPJB Rumah Yang Developer Dinyatakan Pailit	70

1. Pembatalan PPJB Rumah Oleh Developer	72
2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen (Pembeli) ..	82
BAB IV PENUTUP	86
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Hukum dan kepastian adalah hal yang sulit untuk dipisahkan. Hukum ada untuk kepastian, adanya kepastian juga menjadikan hukum itu lebih ditaati. Untuk mewujudkan kepastian maka hukum harus dibuat terlebih dahulu sebelum perbuatan yang diatur dalam hukum itu dilakukan, sehingga pihak pembeli dan penjual menjadi tahu apa yang boleh dan apa yang tidak boleh dilakukan serta mengetahui konsekuensinya kalau mereka melakukan bertentangan atau melawan hukum. Kepastian memiliki arti ketentuan atau ketetapan maka kepastian hukum yang dapat diartikan sebagai suatu hukum suatu Negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga Negara.¹

Setiap melakukan pembelian rumah ada syarat wajib agar berkekuatan hukum antara lain adanya Akta Jual Beli (AJB). Namun terkadang developer perumahan tidak dapat melaksanakan AJB karena rumah yang akan diperjual belikan belum dibangun atau pajaknya belum dibayarkan, sehingga disiasati dengan cara melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), untuk selanjutnya akan dilakukan akad proses AJB dan pembuatan sertifikat tanah dan bangunan.

¹<http://www.teori-kepastian-hukum.com>

Wewenang notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dan bangunan berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f UUN yang menjelaskan kewenangan Notaris membuat Akta autentik, Kewenangan lain Notaris lebih lanjut diatur dalam ayat 2, yaitu; “mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan buku khusus, membukukan surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat salinan dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, dan membuat akta risalah lelang”.²

Berdasarkan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa akta harus terdiri dari: awal kata atau kepala akta, badan akta, dan akhir atau penutup akta. Secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang. Praktek sekarang ini mayoritas notaris adalah PPAT sehingga tidak ada pengaruh

² <http://www.gramedia.com>

mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan Undang-Undang.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu instrument pengikatan yang termasuk memiliki kekuatan pembuktian sempurna atau autentik. Pada dasarnya PPJB dengan objek hak atas tanah merupakan perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan pihak pembeli untuk melaksanakan hak-haknya dan kewajiban-kewajiban tertentu dalam proses peralihan hak atas tanah sampai akta jual beli (AJB) dapat dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang fungsinya untuk mempersiapkan perjanjian utama atau pokok yang nantinya akan dilakukan, dalam hal ini adalah AJB. Sehingga banyak beranggapan yang menyatakan bahwa dalam proses peralihan hak atas tanah dianggap selesai ketika AJB telah dibuat. Dalam hal melakukan pendaftaran hak atas tanah pada Kantor pertanahan agar diperoleh kepastian hukum yang lebih kuat, pendaftaran tersebut juga hanya dapat dilakukan dengan AJB, bukan PPJB. Oleh karena itu, apabila PPJB dikaitkan dengan kepailitan salah satu pihak yaitu penjual atau pembeli, mengacu pada UU No.37 tahun 2004

Pasal 36 ayat (1) bahwa saat putusan pailit diucapkan terhadap perjanjian timbal balik yang yang belum atau baru sebagai dilaksanakan pihak yang melakukan perjanjian dengan debitur pailit dapat meminta kepada curator untuk diberikan kepastian mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut.³

Namun apabila dalam perjanjian tersebut yang dijanjikan adalah suatu penyerahan benda yang di perdagangkan dengan suatu jangka waktu, misal seperti tanah kemudian pihak yang harus menyerahkan benda tersebut dinyatakan pailit sebelum penyerahan bendanya dilakukan maka perjanjian tersebut menjadi hapus. Jika terdapat pihak yang di rugikan karena penghapusan perjanjian maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Hal tersebut menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah yang diikat PPJB pada saat pernyataan pailit ditetapkan menjadi hapus, sehingga objek PPJB tersebut akan dimasukkan kedalam harta pailit.

Bagi pihak yang dirugikan dalam hal ini pembeli dalam PPJB dapat mengajukan diri sebagai kreditur konkuren untuk mendapatkan ganti rugi. Ketika pihak developer dinyatakan pailit melalui putusan Pengadilan Niaga kemudian dalam putusan yang sama ditunjuklah seorang hakim

³ Republik Indonesia, “Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris,” Pub. L. No. Nomor 2, 2 Lembaran Negara 1 (2014), <https://doi.org/10.4324/9781315853178>.

pengawas dan curator yang akan membereskan dan mengurus harta kekayaan developer yang pailit. Setelah putusan tersebut dibacakan curator selanjutnya melakukan inventarisasi terhadap seluruh kekayaan developer pailit untuk dimasukan ke dalam harta pailit termasuk tanah kavling dan bangunan yang merupakan objek dari PPJB antara developer pailit dan para pembelinya. Kurator beranggapan bahwa PPJB belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah terjadi, sehingga objek dari PPJB tersebut harus dimasukan ke dalam harta pailit.

Permasalahan yang ada adalah PT Cowell Development Tbk merupakan pengembang perumahan lima properti residensial, yaitu Melati Mas Residence, Taman Serpong, Serpong Terrace, Laverde, dan Borneo Paradiso. Pengembang dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Pusat dengan register Nomor: 21/Pdt. Sus/Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang sebelumnya diajukan oleh kreditor atas nama PT Multi Cakra Kencana Abadi. Perihal utang, PT. Cowell Development Tbk. terhadap PT. Multicakra Kencana Abadi.

PT. Cowell Development Tbk. tak lagi mampu membayar utang-utang tersebut sejak 03 Desember 2019 lalu dan jatuh tempo pada 24 Maret 2020. Tak ada kemampuan PT. Cowell Development TBK membayar tagihan tersebut dan pihak PT. Multicakra Kencana Abadi sudah

memberikan Surat Peringatan dan Permintaan pembayaran utang tanggal 24 April 2020.

Surat Peringatan dan Permintaan pembayaran utang (kedua) tanggal 08 Mei 2020 serta mengirimkan Somasi Wanprestasi pada tanggal 15 Mei 2020. Permohonan pailit oleh Kreditur diajukan Tuntutan pailit ini telah diajukan semenjak 17 Juni 2020 dan diputuskan pada tanggal 02 Juli 2020, secara sederhana adanya hutang dan itu menjadi bukti yang sempurna di persidangan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan dan Pasal 164 HIR.

Hal ini tentunya akan berdampak pada nasib para konsumen yang telah membeli properti tersebut. Kurator atau pengurus pailit, Madden Siagian mengemukakan, para konsumen akan menghadapi dua gambaran skenario atas kasus ini. Konsumen yang telah melunasi seluruh cicilan dan yang masih kredit tentu akan menghadapi persoalan yang berbeda. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Developer dengan para pembeli maka pihak Developer seharusnya melakukan penyerahan fisik dari Rumah yang dibeli oleh Para Pembeli. Akan tetapi sampai batas waktu yang telah disepakati sesuai dengan PPJB yang mengikat secara hukum antara Developer dengan pembeli, pihak Developer telah lalai dalam melaksanakan kewajiban penyerahan fisik dari Rumah kepada para Pembeli sesuai tenggang waktu. Karena mereka

masih tetap belum menerima penyerahan atas unit Rumah yang mereka pesan dan beli itu dari Developer maka konsumen kemudian mengirimkan beberapa kali Surat Peringatan atau Somasi kepada pihak Developer bahkan menaruh pengumuman di koran atau surat kabar akan tetapi pihak Developer sama sekali tidak menanggapi Surat Somasi tersebut.

Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak Developer disebutkan bahwa Pihak Developer akan mengembalikan seluruh uang pembayaran atas unit Rumah yang dibeli itu tanpa bunga dan potongan apapun dalam hal jika perjanjian itu dibatalkan. konsumen pun akhirnya memutuskan untuk membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mereka buat dengan pihak Developer karena mereka menganggap pihak Developer telah wanprestasi. Kemudian mereka meminta uang mereka untuk dikembalikan oleh pihak Developer tanpa bunga dan potongan apapun, karena tidak adanya itikad baik dari pihak Developer untuk mengembalikan seluruh uang pembayaran mereka, maka konsumen tersebut memasukkan gugatan permohonan Kepailitan ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dengan berlandaskan keyakinan bahwa pihak Developer telah berhutang kepada mereka dikarenakan pihak Developer tidak mengembalikan seluruh uang pembayaran.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kepastian hukum terhadap Debitur dan Konsumen atas kasus pailit yang terjadi pada PT. Cowell Development Tbk yang mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara konsumen dengan pihak Developer batal.

Akibat hukum secara umum yang terjadi disebabkan oleh putusan pailit adalah terhadap harta debitor yang akan dilakukan sitaan umum, sehingga dari Proses terjadinya kepailitan dalam hal ini yang paling dirugikan adalah pihak konsumen karena mayoritas konsumen belum mendapatkan SHM (Sertifikat Hak Milik) atas Tanah dan hanya mempunyai PPJB.

Berdasarkan uraian di atas, Maka penulis akan membahas permasalahan tersebut dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM ATAS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DALAM HAL DEVELOPER PAILIT (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka yang menjadi pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang belum dibuat oleh notaris karena developer pailit?
2. Bagaimana status Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) setelah developer dinyatakan pailit berdasarkan Putusan NO. 21/PDT. SUS/PAILIT/2020/PN.NIAGA?
3. Bagaimanakah Perlindungan Hukum terhadap konsumen (pembeli) apabila terjadi pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah dalam developer pailit?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk menganalisis kekuatan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana Akta Jual Beli belum dibuat karena developer pailit.
2. Untuk menganalisis penyelesaian status Akta Jual Beli yang sedang diproses sementara developer dinyatakan pailit.
3. Untuk menganalisis Perlindungan Hukum terhadap konsumen (pembeli) atas pembatalan Akta PPJB dalam developer pailit.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Bermanfaat bagi bidang akademis yaitu dapat memberikan

manfaat secara teoritis dalam ilmu kenotariatan khususnya apabila dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu dapat memberikan wawasan dalam mengamati permasalahan yang terjadi di masyarakat serta pengetahuan hukum kenotariatan khususnya dibidang perdata dalam pembuatan perjanjian pendahuluan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dibuatnya akta jual beli tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi kalangan yang berhubungan dengan dunia kenotariatan, yaitu:

1) Notaris

Sebagai penambah ilmu pengetahuan dan praktik untuk membuat akta jika terjadi pelanggaran perjanjian jual beli.

2) Developer

Memberikan manfaat secara teoritis dalam ilmu hukum khususnya apabila dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3) Pembeli

Untuk memberikan refrensi dan wawasan bagi pembeli untuk mengetahui pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat Notaris

4) Badan Pertanahan Nasional

Sebagai pengetahuan hukum dalam perjanjian, khususnya bidang perdata jika terjadi sengketa di masyarakat.

E. Kerangka Teori

Berbagai pandangan dan rumusan dari landasan teori, penulis menggunakan rumusan pandangan para ahli (*doktrin*) sebagai patokan untuk menjawab berbagai permasalahan yang terkait dalam penulisan penelitian ini, adapun teori yang penulis gunakan adalah sebagai berikut:

1. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan, mengklasifikasikan dua bentuk perlindungan hukum bagi rakyat berdasarkan sarananya, yakni perlindungan preventif dan represif.⁴ Arti perlindungan preventif adalah rakyat diberikan kesempatan untuk mengajukan pendapatnya sebelum keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif untuk mencegah terjadinya sengketa.

⁴ Asri Wijayanti, Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi, Jakarta. Sinar Grafika, 2009, hlm

Dalam mendefinisikan pengertian perlindungan hukum, dapat diketahui bahwa perlindungan hukum dapat diartikan dengan upaya melindungi yang dilakukan pemerintah atau penguasa dengan sejumlah peraturan yang ada. Dengan kata lain, perlindungan hukum adalah realisasi dari fungsi hukum dalam memberikan perlindungan.

2. Teori Pertimbangan Hakim

Putusan hakim merupakan puncak klimaks dari suatu perkara yang sedang di periksa dan diadili oleh hakim. Hakim memberikan keputusannya mengenai hal-hal sebagai berikut:⁵

1. Keputusan mengenai peristiwanya, apakah terdakwa telah melakukan perbuatan yang di tuduhkan kepadanya.
2. Keputusan mengenai hukumnya, apakah perbuatan yang dilakukan terdakwa itu merupakan suatu tindak pidana dan apakah terdakwa bersalah dan dapat di pidana.
3. Keputusan mengenai pidananya, apabila terdakwa memang dapat di pidana.

Hakim dalam menjatuhkan putusan harus berdasarkan atau yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih rendah dari batas minimal dan juga hakim tidak boleh menjatuhkan hukuman yang lebih tinggi

⁵ Sudarto, Hukum dan Hukum Pidana, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 74.

dari batas maksimal hukuman yang telah ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam memutus putusan, ada beberapa teori yang dapat digunakan oleh hakim.

Menurut Mackenzie, ada beberapa teori atau pendekatan yang dapat di pergunakan oleh hakim dalam mempertimbangkan penjatuhan putusan dalam suatu perkara, yaitu sebagai berikut:⁶

1. Teori Keseimbangan Teori keseimbangan yaitu keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang Undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara.
2. Teori Pendekatan Seni dan Intuisi Penjatuhan putusan oleh hakim merupakan diskresi atau kewenangan dari hakim. Sebagai diskresi, dalam penjatuhan putusan, hakim akan menyesuaikan dengan keadaan dan hukuman yang wajar bagi setiap pelaku tindak pidana atau dalam perkara perdata, hakim akan melihat keadaan pihak yang berperkara, yaitu penggugat dan tergugat, dalam perkara perdata pihak terdakwa atau Penuntut Umum dalam perkara pidana. Penjatuhan putusan, hakim mempergunakan pendekatan seni, lebih ditentukan oleh instink atau instuisi daripada pengetahuan dari Hakim.

⁶ Ahmad Rifai, Penemuan Hukum, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 102

3. Teori Pendekatan Keilmuan Titik tolak dari ilmu ini adalah pemikiran bahwa proses penjatuhan pidana harus dilakukan secara sistematis dan penuh kehati-hatian khususnya dalam kaitannya dengan putusan-putusan terdahulu dalam rangka menjamin konsistensi dari putusan hakim.
4. Teori Pendekatan Pengalaman Pengalaman dari seorang hakim merupakan hal yang dapat membantunya dalam menghadapi perkara-perkara yang di hadapinya sehari-hari.
5. Teori Ratio Decidendi Teori ini didasarkan pada landasan filsafat yang mendasar yang mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang di sengkatakan kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengkatakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.
6. Teori Kebijaksanaan Aspek dari teori ini adalah menekankan bahwa pemerintah, masyarakat, keluarga dan orang tua ikut bertanggung jawab untuk membimbing, mendidik, membina dan melindungi terdakwa, agar kelak dapat menjadi manusia yang berguna bagi keluarga, masyarakat dan bangsanya.

Dalam memutus suatu perkara pidana, hakim harus memutus dengan seadiladilnya dan harus sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku. Menurut Van Apeldoorn, hakim itu haruslah:⁷

1. Menyesuaikan Undang-Undang dengan faktor-faktor konkrit, kejadian-kejadian konkrit dalam masyarakat.
2. Menambah Undang-Undang apabila perlu.

3. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu, sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang sudah tentu.⁸ Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman, terdapat tiga ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.⁹ Dengan adanya hukum modern maka mengakibatkan terbukanya pintu masuk untuk permasalahan yang sebelumnya tidak ada yaitu kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum ialah suatu hal yang baru akan

⁷ E. Utrecht an Moch Saleh Djindang, Pengantar dalam Hukum Indonesia, Jakarta, Sinar Harapan, 1980, hlm. 204

⁸ W.J.S. Poerwadarminta, Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga, Balai Pustaka, 2006. hlm 847

⁹ 1Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010 , hlm 288.

tetapi nilai keadilan serta kemanfaatan secara tradisional telah ada jauh sebelum era hukum modern. Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “Scherkeit des Rechts selbst” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

1. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundangundangan (gesetzliches Recht).
2. Hukum didasarkan kepada fakta (Tatsachen), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
3. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
4. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.¹⁰

Pendapat lain tentang kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound, seperti halnya yang ditulis Peter Marzuki di dalam bukunya Pengantar Ilmu Hukum yang mana kepastian hukum mempunyai dua makna, yaitu:

¹⁰ Achmad Ali, Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Undang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal, hlm 292-293

1. Sebagai aturan yang bersifat umum guna membuat individu mengerti tentang perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.
2. Berupa keamanan hukum untuk setiap orang dari kesewenangan pemerintah, dengan adanya aturan yang bersifat umum tersebut individu dapat mengerti apa saja yang boleh untuk dibebankan atau dilakukan oleh Negara kepada tiap individu. Kepastian hukum berarti terdapat konsistensi dan ketetapan dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan yang lain dalam kasus yang sama yang telah diputus. Jadi kepastian hukum tidaklah hanya berupa pasal dalam UU.¹¹

Asas kepastian hukum ialah suatu jaminan dimana suatu hukum itu wajib dijalankan secara baik dan juga secara tepat karena tujuan hukum yang paling utama ialah kepastian. Apabila tidak terdapat kepastian di dalamnya maka tidak akan diketahui jati diri serta makna dari hukum itu sendiri dan bila sudah terjadi hal seperti itu maka hukum tak akan lagi dipakai sebagai pedoman dalam berperilaku oleh setiap orang.

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, Pengantar Ilmu Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm 137.

Adanya kepastian hukum dalam suatu Negara menyebabkan pula terdapatnya upaya pengaturan hukumnya yang terwujud di suatu perundangundangan yang dibuat oleh pemerintah. Peraturan perundangan tersebut ialah sistem hukum yang berlaku yaitu yang tidak didasarkan pada keputusan sesaat saja. Asas kepastian hukum ialah sebuah konsep guna memastikan bahwa hukum itu telah dilaksanakan secara baik hingga tidak menimbulkan kerugian apapun bagi siapa saja, hukum harus meng'ayomi dan melindungi masyara'kat dari berbagai tinda'k kejahatan atau pe'lecehan pada individu atau'pun kelompokserta harus dijadikan sebagai pedoman hidup bagi setiap orang. Hukum dilarang bertentangan dan juga wajib dibuatkan rumusan yang bisa dimengerti serta dipahami oleh masyarakat umum. Untuk itu pengertian asas kepastian hukum dan keadilan berlaku tidak surut jadi tidak merusak sistem integritas yang sudah ada serta yang terkait dengan peraturan juga pelaksanaannya.

Kepastian hukum dibentuk dengan harapan bisa memberikan pengertian kepada masyarakat untuk selalu bersikap juga berpikir positif pada hukum Negara yang sudah ditentukan.

F. Metode Penelitian

1. Tipe/Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian Normatif. Pada penelitian hukum jenis ini biasa dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Oleh karena itu, pertama sebagai sumber datanya hanyalah data sekunder.¹² Yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder atau datatertiary.¹³

2. Pendekatan Penelitian

a. Pendekatan Perundang-Undangan

Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hierarki, dan Asas-asas dalam peraturan perundang-undangan, menurut Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 12 Tahun 2011, peraturan perundang-undangan adalah peraturan yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga Negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam peraturan

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, 1994, *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, hlm. 57, Bandung: PT Sinar Baru.

¹³ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, hlm. 40, Jakarta: Kencana Prenada Media.

perundang-undangan, statute diartikan sebagai legislasi atau regulasi. Sehingga pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi.¹⁴

b. Pendekatan Konseptual

Pendekatan ini beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan ini menjadi penting sebab pemahaman terhadap pandangan/doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dapat menjadi pijakan untuk membangun argumentasi hukum ketika menyelesaikan isu hukum yang dihadapi. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan cara memberikan definisi-definisi hukum, konsep hukum, maupun asashukum yang relevan dengan permasalahan.¹⁵ Pandangan atau doktrin yang digunakan berkaitan dengan peran pemerintah, notaris, masyarakat mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

c. Pendekatan Filsafat Hukum

Pendekatan filsafat digunakan untuk menganalisis persoalan hukum secara menyeluruh, spekulatif tapi mendasar.¹⁶ Berkaitan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki., hlm. 137.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. hlm. 137. Jakarta: Prenada Media.

¹⁶ Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. hlm. 6. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama

pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

3. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

a) Bahan Penelitian Kepustakaan

Penulisan tesis dibutuhkan sumber bahan hukum untuk menunjang penulis untuk menyelesaikan penelitian. Data atau bahan yang diperlukan terdiri dari :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat *authoritative*, yang merupakan mempunyai otoritas, yang dapat terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau salah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹⁷

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang memberikan penjelasan bahan hukum primer, seperti hasil penelitian, skripsi, tesis, jurnal hukum, disertasi. Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti kearahmana peneliti melangkah,¹⁸ yang berhubungan dengan mengenai bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

¹⁷ Lilis Mulyani., hlm. 181

¹⁸ Lilis Mulyani. hlm. 195-196

3) **Bahan Hukum Tersier**

Bahan-bahan penunjang lain yang ada keterkaitan dengan pokok-pokok rumusan permasalahan, memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, kamus hukum, surat kabar, sepanjang informasi yang relevan,¹⁹ dengan penelitian yang berhubungan dengan bagaimana seharusnya dibuat akta perjanjian pengikatan jual beli sebelum akta jual beli.

4. **Teknik Pengolahan Bahan Penelitian**

Bahan-bahan hukum yang telah didapatkan kemudian diolah dengan cara mengklarifikasi atau mengelompokkan bahan-bahan hukum melalui proses inventarisasi dan deskripsi sistematis bahan penelitian dengan penghimpunan, menata, dan memaparkan bahan penelitian untuk menentukan aturan hukum tersebut. Pengolahan bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan mensistematisasi bahan hukum tersebut dalam 3 (tiga) tataran, yaitu :²⁰

a. **Tataran Teknis**

Tataran teknis, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan

¹⁹ Prof.Irwansyah *Penelitian Hukum*. hlm.197

²⁰ Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. hlm. 39.Bandung: Mandar Maju.

peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

b. Tataran Teleologik

Merupakan sistematisasi hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara memikirkan, menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis, sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.

c. Tataran Sistematisasi Eksternal

Mensistematisasi hukum dalam rangka mengintergrasikan kedalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsirkan ulang pengertian ada pembentukan pengertian yang baru.

5. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Bahan yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen, merupakan bahan tataran dianalisis secara deskriptif kualitatif, yaitu bahan yang sudah terkumpul selanjutnya dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah yang akan diteliti dan

kemudian ditarik kesimpulan. Analisa dilakukan dengan menggunakan penafsiran hukum yaitu:²¹

a. Penafsiran Autentik

Penafsiran yang diberikan oleh pembentuk undang-undang.

b. Penafsiran Sistematis

Penafsiran dengan cara mempersatukan adanya hubungan antara satu pasal dengan pasal yang lain dalam suatu undang-undang.

c. Penafsiran Sosiologis

Penafsiran dengan mencari maksud atau tujuan dari undang-undang.

d. Penafsiran Teleologis,

Penafsiran yang memperhatikan tentang tujuan Undang-Undang ini, mengingat kebutuhan masyarakat berubah menurut masa atau waktu sedangkan bunyi undang-undang itu tetap.

e. Penafsiran Fungsional

Interpretasi yang tidak mengikatkan diri sepenuhnya kepada kalimat dan kata-kata peraturan, melainkan mencoba untuk memahami maksud sebenarnya dari suatu peraturan dengan menggunakan sumber lain yang dianggap dapat memberikan kejelasan yang lain memuaskan.

²¹ J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto.1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*.hlm. 11-12. Jakarta: Gunung Agung

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan dalam penulisan tesis ini menggunakan logika Deduktif dan Induktif, yaitu logika deduktif adalah penalaran yang berlaku umum pada kasus individual dan konkret yang dihadapi. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkretisasi, karena hal-hal yang dirumuskan secara umum diterapkan pada keadaan khusus.²² Logika induktif dapat didefinisikan sebagai hal yang bersifat khusus ke hal yang bersifat umum yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian.²³

²² Johnny Ibrahim. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. hlm. 248. Malang: Bayumedia.

²³ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, hlm. 14-15.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulloh, 2014, *Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Yang Berkaitan Dengan Pertanahan Dalam Konteks Pendaftaran Tanah*. Malang Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Abdulkadir Muhammad. 2012. *Hukum Acara Perdata Indonesia*.

Bandung: Citra Aditya Bakti. Amiruddin dan Zainal Asikin. 2014.

Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta: Rajawali Pers.

Agus Yudha Hernoko. *Hukum Perjanjian Azas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Yogyakarta, Laksbang Mediatama

Bernard Arief Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju.

Bernhard Limbong. 2011. *Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Regulasi Kompensasi Penegakan Hukum*. Jakarta: CV Rafi Maju Mandiri.

Bintan R. Saragih Dalam Pataniari Siahian. 2012. *Politik Hukum Pembentukan Undang-Undang Pasca Amandemen UUD 1945*. Jakarta: Konpress.

Burhan Ashsofa. 1996. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.

Deviana Yunitasari, "The Role Of Public Notary In Palembang Legal Protection or Standard Contracts For Indonesia Consumers," *JURNAL SRIWIJAYA LAW REVIEW* Vol. 1, Is, no. ISSN: 2541-5298 (2017):

- Gustav Radbruch Dalam Sudarsono. Sudarsono. 2007. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Rineka Cipta.
- G.H.S Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris (Notaris Reglement)*. Hlm. 41. Jakarta: Erlangga.
- H. Salim & Erlies Septiana Nurbani. 2014. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Habib Adjie. 2009. *Meneropong Khasanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung, PT. Reflika aditama. 2008.
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris)*. Bandung, PT. Refika Aditama, 2008.
- Annalisa Y, Febrian, Mada Apriandi, Achmad Syarifudin. "Serba-Serbi Notaris." Universitas Negeri Sriwijaya, 2022
- Herlien Budiono. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Penerbit PT Citra Aditya Bakti.
- Herlien Budiono. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2013

Herlien Budiono. 2007. *Notaris dan Kode Etiknya*. Hlm. 3. Medan : Nasional Ikatan Notaris Indonesia.

Ishaq. 1990. *Dasar-dasar Ilmu Hukum*. Jakarta. Sinar Grafika Indonesia, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1950 tentang Peraturan dasar pokok-pokok agraria.

Lilis Mulyani. 2010. *Pendekatan Sosial Dalam Penelitian Hukum*. Jakarta: Jurnal Masyarakat & Budaya, Edisi Khusus. Pusat Penelitian Kemasyarakatan dan Kebudayaan (PMB) LIPI.

J.C.T Simorangkir dan Woerjono Sastropranoto. 1962. *Peladjaran Hukum Indonesia*. hlm. 11-12. Jakarta: Gunung Agung.

Johnny Ibrahim. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia.

J. R. Raco. 2010. *Penelitian Kualitatif Jenis dan Karakteristik dan Keunggulannya*. hlm. 112-113. Bandung: Gramedia Widiasarana Indonesia. Jujun S. Suriasumantri dan Sidharta. 1995. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

John Stuart Dalam Karen Lebacqz . 2011. *Six Theories of Justice (Teori-Teori)*.

Agus Riyanto. (2018). *Hukum Bisnis Indonesia*. Cetakan ke-I. Batam : CV Batam Publisher.

Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2017). *Hukum Bisnis Properti*. Jakarta : PT Grasindo.

Andika Wijaya, Wida Peace Ananta. (2018). *Hukum Acara Pengadilan Niaga*. Jakarta : Sinar Grafika.

Bambang Sunggono. (1997). *Metode Penelitian Hukum Suatu Pengantar*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Benny Krestian Heriawanto. (2019). Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Fidusia Berdasarkan Title Eksekutorial. *Jurnal Ilmiah Hukum Universitas Muhammadiyah Malang*. 27 (1).

Bernard Nainggolan. (2014). *Peran Kurator Dalam Pembersihan Boedel Pailit*. Cetakan ke-I. Bandung : PT Alumni.

Diah Ayu Saraswita. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Dalam Praktik Pre Project Selling. *Jurnal Media Hukum Dan Peradilan*. 5 (2).

Diny Hedyannur Amelia. (2019). *Tinjauan Yuridis Wanprestasi Perjanjian Jual-Beli Rumah Yang Di Lakukan Oleh Developer Perumahan Yang Mengagunkan Sertifikat Induk Ke Bank Dikaitkan Dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. (Skripsi). Bandung. Universitas Padjadjaran.

Dyah Rahmawati. (2016). *Tinjauan Hukum Terhadap Pelaksanaan Perjanjian*

Pengadaan Perumahan Antara Bank, Developer, Dan Konsumen di PT.Bank Niaga,Tbk Cabang A.Yani Semarang. (Thesis). Semarang. Universitas Diponegoro.

Elyta Ras Ginting. (2018). *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*. Jakarta : Sinar Grafika.

Elyta Ras Ginting. (2019). *Hukum Kepailitan Pengurusan Dan Pembersan Harta Pailit*. Cetakan ke-I. Jakarta : Sinar Grafika.

Eries Jonifianto, Andika Wijaya. (2018). *Kompetensi Profesi Kurator Dan Pengurus*. Jakarta : Sinar Grafika.

Esther Roseline. (2017). Jika Developer Dinyatakan Pailit, Apakah Cicilan KPR Tetap Harus Dibayar. Di akses pada tanggal 17 April 2021.
<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt58b7ab6fb24f9/jika-developer-dinyatakan-pailit--apakah-cicilan-kpr-tetap-harus-dibayar>

Fajar Adithya Nugroho, Sihabudin, Hariyanto Susilo. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual-Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Dibawah Tangan (Studi Kasus Di Kota Malang). *Jurnal Hukum Universitas Brawijaya*. 1 (2).

Ferry Sandi. (2020). Sinyal Kredit Macet Properti: Sudah Jatuh Tertimpa Tangga. Diakses pada tanggal 10 November 2021.

<https://www.cnbcindonesia.com/news/sinyal-kredit-macet-properti-sudah-jatuh-tertimpa-tangga>

Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi. (2005). *Pedoman Menangani Perkara Kepailitan*. (Ed. Revisi-III). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.

Hadi Shubhan. (2008). *Hukum Kepailitan Prinsip Norma Dan Praktik Di Peradilan*. Jakarta : Prenadamedia Group.

Herry Anto Simanjuntak. (2020). Prinsip-Prinsip Dalam Hukum Kepailitan Dalam Penyelesaian Utang Debitor kepada kreditor. *Justiqa*. 2 (2).

Herry Prasetyo. (2020). Cowell Development (COWL) Pailit, Utang Menumpuk, Nasibnya Ditentukan Kreditur. Di akses pada tanggal 10 April 2021. <https://today.line.me/id/v2/article/W8BLzv> Illona, Anna MariaTri Anggraini. (2018). Perlindungan Hukum Konsumen Dalam Hal Pelaku Usaha Pengembang Rumah Susun Yang Sudah Di Nyatakan Pailit (Studi Terhadap Kemanggisan Residence). *Jurnal Hukum Adigama*. 1 (1).

Imran Nating. (2005). *Peranan Tanggung Jawab Kurator Dalam Pengurusan Dan Pemberesan Harta Pailit*. (Ed. Revisi-II). Jakarta : PT RajaGrafindo Persada.