

**PERANAN NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI
ANTARA KONSUMEN DAN PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN
BASILICA DI KOTA PALEMBANG.**

TESIS



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

Oleh :

Nama : Deborah Anggraini Aritonang

NIM : 02022681620056

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS SRIWIJAYA

2018

**PERANAN NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI
ANTARA KONSUMEN DAN PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN
BASILICA DI KOTA PALEMBANG**

Oleh :

**Nama : Deborah Anggraini Aritonang
NIM : 02022681620056**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus pada hari
Senin, Tanggal 24 Juli 2018**

Menyetujui :

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



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

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya,



**Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya,



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

UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

Menyatakan bahwa Tesis dengan Judul :

“PERANAN NOTARIS
DALAM PEMBUATAN AKTA PEMBATALAN PENGIKATAN JUAL BELI
ANTARA KONSUMEN DAN PENGEMBANG (DEVELOPER) APARTEMEN
BASILICA DI KOTA PALEMBANG”

Diajukan Oleh :

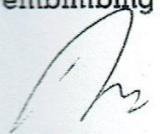
Nama : DEBORAH ANGGRAINI ARITONANG
NIM : 02022681620056

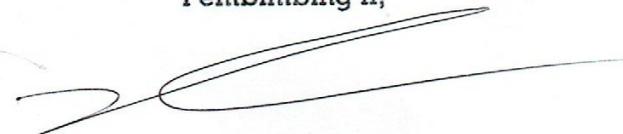
Telah Dibaca Dengan Seksama Dan Dianggap Telah Memenuhi
Standar Ilmiah, Sebagai Tesis Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2)
Magister Kenotariatan

Menyetujui,

Pembimbing I,

Pembimbing II,


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


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

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,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan


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

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Deborah Anggraini Aritonang.

NIM : 02022681620056.

Alamat : Jalan Demang V No:18, RT:45 RW:15, Kelurahan Lorok Pakjo, Kecamatan Ilir Barat I, Kota Palembang.

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 lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan orang lain, kecuali secara 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 di kemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya siap 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, Juli 2018
Yang membuat pernyataan,



Anggraini Aritonang
NIM. 02022681620056

KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, yang telah memberikan rahmat karunianya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Konsumen dan Pengembang (Developer) Apartemen Basilica Di Kota Palembang” sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya.

Penulis sangat menyadari bahwa Tesis ini masih banyak terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membantu dari pembaca, agar penulis dapat berkarya lebih baik lagi.

Akhir kata, Penulis mohon maaf atas segala kekurangan. Semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan mendapatkan sedikit pengetahuan dan informasi bagi pembaca.

Palembang, Juli 2018

Penulis,

Deborah Anggraini Aritonang

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TESIS SETELAH DIUJI.....	iii
HALAMAN DAFTAR TIM PENGUJI.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....	v
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	v
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK (INDONESIA).....	xi
ABSTRAK (INGGRIS).....	xii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
1. Secara Teoretis.....	15
2. Secara Praktis.....	15
E. Kerangka Teori.....	16
1. Grand Theory.....	17
2. Middle Theory.....	19
3. Applied Theory.....	21
F. Kerangka Konseptual.....	24
1. Akta Notaris.....	24
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	26
3. Rumah Susun/Apartemen.....	27
G. Metode Penelitian.....	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Pendekatan Penelitian.....	29
3. Sumber Bahan Penelitian.....	31
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	34
5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian.....	34
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian.....	36
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	41

BAB II KAJIAN TEORITIK TENTANG APARTEMEN, PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN, AKTA DAN PERANAN NOTARIS

A. Tinjauan Umum Tentang Apartemen.....	42
1. Pengertian Apartemen.....	42
2. Dasar Hukum Apartemen.....	44
3. Hak Untuk Kepemilikan Apartemen.....	47
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	49
1. Pengertian dan Asas Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	49
2. Syarat Sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	58
3. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	64
4. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	65
5. Berakhirnya Perikatan.....	66
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen	68
1. Pengertian Konsumen.....	68
2. Pengertian Pelaku Usaha.....	70
3. Hak Konsumen dan Pelaku Usaha.....	71
4. Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha.....	74
5. Penyelesaian Sengketa.....	76
D. Tinjauan Umum Tentang Akta dan Peranan Notaris.....	78
1. Pengertian, Jenis dan Fungsi Akta.....	78
2. Kekuatan Pembuktian Akta.....	82
3. Pembatalan Akta.....	83
a.) Tata Cara Pembatalan Akta.....	84
b.) Akibat Pembatalan Akta.....	85
4. Tugas Notaris.....	86
5. Kewenangan Notaris.....	88

BAB III TEMUAN DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	92
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	92
2. Alasan Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	100
3. Akibat Hukum Dari Akta Pembatalan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	108

B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	112
1. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	112
2. Hak-Hak Konsumen Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica	122
C. Peranan Notaris Terhadap Pembatalan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica	128
1. Peranan Notaris Di Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	128
2. Peranan Notaris Terhadap Akta Pembatalan Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica.....	138
 BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	146
B. Saran.....	148
C. Rekomendasi.....	149
 DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

ABSTRAK

Tesis yang berjudul "Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Antara Konsumen Dan Pengembang (Developer) Apartemen Basilica Di Kota Palembang" mengkaji permasalahan hukum mengenai apa akibat hukum dari akta pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Apartemen Basilica dengan pihak konsumen, bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak konsumen akibat pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Basilica serta bagaimana peranan Notaris terhadap pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Basilica. Jenis penelitian yang dilakukan menggunakan penelitian secara normatif, dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan analitis. Data penelitian yang dipergunakan adalah data sekunder berupa bahan hukum primer yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata(KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bahan hukum sekunder yaitu buku, artikel, laporan dan/atau berbagai karya tulis ilmiah yang membahas mengenai apartemen, perjanjian pengikatan jual beli, dan bahan hukum tersier yaitu kamus Bahasa Indonesia. Data tersebut diolah secara sistematisasi dan dianalisis dengan mempergunakan penafsiran hukum secara gramatikal, historis, sistematik, sosiologis, otentik, interdisipliner, multidisipliner, serta dilakukan penarikan kesimpulan secara induktif. Hasil penelitian dan kesimpulan yang diperoleh adalah akibat hukum pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Apartemen Basilica dengan pihak konsumen adanya pemutusan hubungan hukum dalam bentuk pengembalian uang secara tunai, namun tidak diikuti oleh pembayaran denda, perlindungan hukum konsumen terhadap batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Basilica adalah lemah, hal ini terlihat dari penerapan Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 karena tidak adanya uang ganti rugi berupa denda dan yang terakhir peranan Notaris terhadap pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Basilica adalah wajib memberikan penyuluhan hukum kepada para penghadap sesuai dengan Pasal 15 ayat 2 huruf (e) UUJN, Notaris wajib memberikan informasi terkait dengan fakta-fakta hukum yang akan dituangkan di dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Kata Kunci : akta pembatalan, perjanjian pengikatan jual beli, apartemen, notaris.

Menyetujui,

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



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

ABSTRACT

The thesis entitled "The Role of Notary in the Formation of Deed of Bond Sale and Purchase Creation Between Consumers and Developers of Basilica Apartment In Palembang City" examines the legal issues concerning what the legal consequences of the cancellation of the Sale and Purchase Agreement between the Basilica Apartments and the consumer, how to protect the law against the consumer due to the cancellation of Basilica Apartment Sale and Purchase Agreement and how the Notary's role on cancellation of Basilica Bond Agreement. Type of research conducted using the study normatively, with the approach legislation, cases and analytical. The research data used is secondary data in the form of primary law material namely Book of Civil Law (Civil Code), Law Number 20 Year 2011 about Flats, Law Number 8 Year 1999 and Law Number 2 Year 2014 about Changes of Law Number 30 Year 2004 concerning Notary Position. Secondary law materials are books, articles, reports and / or various scientific papers that discuss about the apartment, purchase binding agreement, and tertiary legal material is an Indonesian dictionary. The data is processed systematically and analyzed by using legal interpretation grammatically, historically, systematically, sociologically, authentically, interdisciplinary, multidisciplinary, and inductive withdrawal. The result of the research and the conclusion obtained is the result of the law of cancellation of the Sale and Purchase Agreement between the Basilica Apartment and the consumer with the termination of legal relationship in the form of cash refund, but not followed by the payment of the fine, the protection of the consumer law against the cancellation of Basilica Apartment Bonding Agreement This is evident from the application of Kepmenpera Number 11 / KPTS / 1994 due to the absence of compensation in the form of penalties and the last of the Notary's role on the cancellation of the Bonding Agreement of Bonding and Sale Agreement is obliged to provide legal counseling to the constituents in accordance with Article 15 paragraph 2 (e) UUJN, the Notary is required to provide information related to legal facts to be contained in the Deed of Sale and Purchase Agreement.

Kata Kunci : deed of cancellation, binding agreement of sale and purchase, apartment, notary.

Menyetujui,

Pembimbing I,



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

Pembimbing II,



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

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Seiring berkembangnya populasi masyarakat di Indonesia, maka meningkat pula kebutuhan akan rumah, yang merupakan kebutuhan dasar bagi setiap manusia. Terbatasnya lahan yang tersedia serta tingginya nilai lahan menjadi salah satu fenomena umum yang terjadi hampir di setiap kota-kota besar di Indonesia. Pertumbuhan jumlah penduduk yang semakin bertambah membuat jumlah permintaan dan jumlah penyediaan akan lahan menjadi tidak seimbang. Banyaknya permintaan rumah tinggal dengan lahan yang semakin terbatas terutama di daerah perkotaan memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha di bidang perumahan, yang disebut dengan pengembang (developer). Keterbatasan ini membuat para pengembang (developer) menciptakan berbagai solusi untuk

menyiasatinya. Salah satunya yaitu dengan cara melakukan pembangunan rumah susun.¹

Pengaturan terkait rumah susun diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (UURS). Menurut Pasal 1 UURS, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pengertian satuan rumah susun diatur di Pasal 1 ayat 3 UURS, yang mana pengertian dari satuan rumah susun adalah unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Akhir-akhir ini pembangunan rumah susun yang tentunya dibangun oleh pengembang untuk memenuhi kebutuhan atas rumah bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas, namun dasar hukum yang mengatur mengenai perumahan dalam bentuk rumah

¹ Lintang Yudhantaka. 2017. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling". *Jurnal Yuridika*, Volume 32, No.1, Hlm. 85.

susun komersial didasarkan atas UURS, sehingga jika didasarkan atas UURS sebenarnya adalah kurang tepat.²Seharusnya dengan perkembangan di bidang apartemen yang kian bertumbuh pesat diimbangi dengan regulasi yang tepat sasaran sehingga nantinya menjamin perlindungan hukum baik bagi pihak pengembang (developer) maupun pihak konsumen atau pihak ketiga yang terkait.

Pengertian rumah susun komersial menurut Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Dalam penelitian ini, yang akan dijadikan sebagai fokus pembahasan adalah jenis rumah susun komersial yaitu apartemen. Apartemen adalah istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun dimana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya pula dari hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah.³Menurut Endy Marlina dalam bukunya yang berjudul Perancangan

² Rakhma Yulia Hastuty. 2015. "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun*", Tesis, Tidak Diterbitkan. Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 3.

³ Suriansyah Murhaini. 2015. *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*, Surabaya: Laksbang Grafika, hlm. 39.

Bangunan Komersial mengatakan bahwa, apartemen adalah bangunan yang membuat beberapa grup hunian, yang berupa rumah flat atau petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan tingkat hunian dari keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan.⁴ Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, apartemen memiliki pengertian yaitu tempat tinggal (terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya) yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah, dilengkapi dengan berbagai fasilitas (kolam renang, pusat kebugaran, toko, dan sebagainya).⁵

Hak untuk kepemilikan apartemen disebut Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Hak tersebut meliputi hak pemilikan perseorangan atas satuan-satuan rumah susun yang dapat digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian dari rumah susun, hak bersama atas benda-benda, dan hak bersama atas tanah yang kesemuanya merupakan satu kesatuan hak yang secara fungsional tidak terpisahkan. Hak pemilikan perseorangan dikelola sendiri oleh pemiliknya, sedangkan yang merupakan hak bersama

4 Endy Marlina. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*, Yogyakarta: Andi, hlm.86.

5 Pengertian Apartemen, diakses dari <https://kbbi.web.id/apartemen>, pada tanggal 26 Januari 2018.

harus digunakan dan dikelola secara bersama karena menyangkut kepentingan dan kehidupan orang banyak.⁶

Kepemilikan atas unit apartemen dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun jika rumah susun tersebut didirikan di atas tanah dengan hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai. Sedangkan untuk rumah susun yang dibangun di atas barang milik negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa dibuktikan dengan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun.

Untuk melakukan pembelian unit apartemen, konsumen dapat melakukan pengikatan terlebih dahulu dengan pihak pengembang (developer). Hal ini dapat dilakukan dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tentang apartemen diatur di Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Dewasa ini, jual beli satuan rumah susun atau apartemen yang belum selesai dibangun semakin meningkat, bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun atau apartemen masih berada dalam perencanaan. Pelaksanaan jual beli

⁶Pradya Paramita A, Tamsil Rahman. 2017. "Analisis Yuridis Putusan PN. Surabaya Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY". *Jurnal Novum*, Volume 2, No.2.

satuan unit apartemen yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit apartemen yang akan dibeli, yang kemudian dituangkan dalam perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli atau yang lebih dikenal dengan sebutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan di hadapan Notaris, sebagai pejabat yang berwenang (Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris). Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, segala sesuatu yang dijanjikan oleh pihak pembangun (developer) mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak sebagaimana tercantum di Pasal 42 UURS⁷, yaitu :

(1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

(2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a. kepastian peruntukan ruang;
- b. kepastian hak atas tanah;
- c. kepastian status penguasaan rumah susun;
- d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

(3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud

⁷Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam prakteknya sering dibuat dalam bentuk akta otentik oleh Notaris sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya karena Notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. ⁸Biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dibuat para pihak di hadapan Notaris karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Perjanjian ini dilakukan jika sertifikat induk belum dipecah oleh pihak

⁸ Setiawan Rahmat. 2008. Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bandung: Putra Abardin, hlm. 5.

pengembang (developer). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB), yang mana Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli. Syarat kepastian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur di Pasal 43 UURS, yaitu:

- (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. kepemilikan IMB;
 - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
 - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
 - e. hal yang diperjanjikan.

Di dalam penelitian ini, pokok bahasan yang akan diangkat yaitu mengenai apartemen Basilica di Kota Palembang. Ada pun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat di hadapan Notaris berinisial E pada tanggal 4 Juli 2014. Hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 43 ayat 1 UURS, bahwa pihak pengembang (developer) dapat melakukan proses jual beli apartemen sebelum pembangunan apartemen tersebut selesai dengan dibuat di hadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

tersebut dibuat antara pihak pengembang (developer) dan pihak konsumen. Berdasarkan pasal 43 ayat 2 UURS, seharusnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat apabila telah memenuhi syarat kepastian atas hal-hal sebagaimana telah diuraikan dalam pasal tersebut. Namun pada kenyataannya, apartemen Basilica tidak memiliki kepastian atas pasal 43 ayat 2 huruf (d) UURS, yang mana seharusnya apartemen Basilica memiliki keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Hal ini dapat dilihat secara fisik pada lokasi pembangunan apartemen Basilica di Kota Palembang. Padahal secara tegas telah diatur di dalam Pasal 8 ayat 1 poin (a) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa pelaku usaha dilarang memproduksi/memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selain itu, pihak konsumen telah melakukan kewajibannya yaitu membayarkan *booking fee* dan *down payment* (DP) pertama secara tunai kepada pihak pengembang (developer). Namun pihak pengembang (developer) lalai dalam melaksanakan kewajibannya yaitu

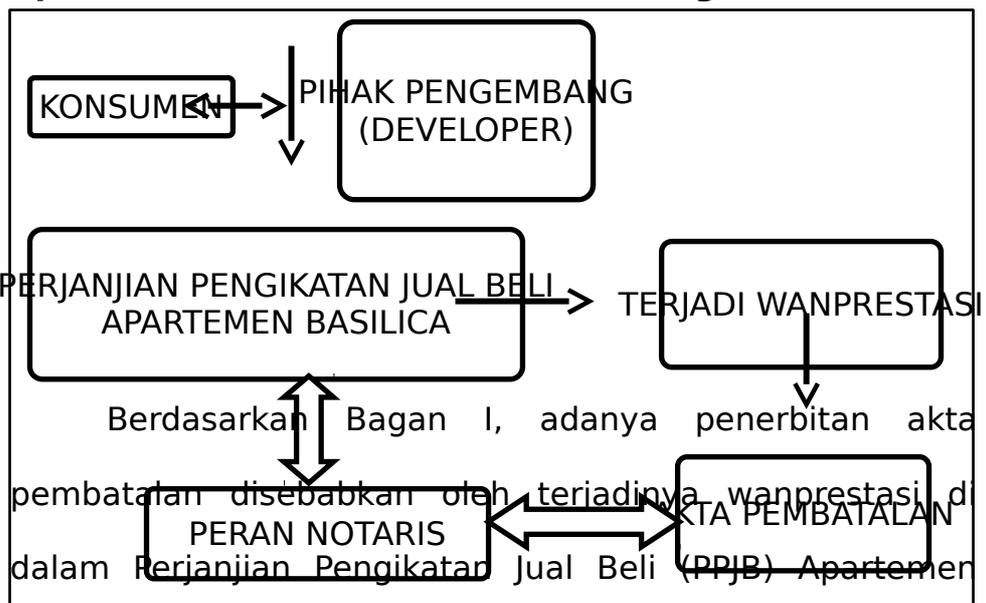
sampai dengan bulan Maret 2016, obyek yang dijanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica tersebut belum bisa dikuasai secara fisik oleh Pihak Kedua (pihak konsumen). Pada Pasal 5 angka 2 huruf (a) tentang Pembangunan dan Penyerahan, di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica tertulis bahwa "Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik objek perjanjian ini secara bertahap dimulai pada bulan Maret tahun 2016 dan selambat-lambatnya sampai dengan tanggal 30 bulan Juni tahun dua ribu enam belas (30-06-2016)". Pihak konsumen merasa dirugikan dengan hal ini.

Atas alasan tersebut di atas maka pihak konsumen memutuskan untuk membuat Akta Pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica. Pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik dan dibuat di depan Notaris. Hal ini dikarenakan akta merupakan alat bukti dari sebuah perjanjian, dimana isi dari akta merupakan implementasi dari apa yang diinginkan oleh para pihak dalam perjanjian⁹, yaitu pihak pertama (pihak developer) dan pihak kedua (pihak konsumen). Selain itu,

9 Idris Aly Fahmi. 2013. "Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut Pasal 84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Jurnal Arena Hukum*, Volume 6, No. 2, Hlm. 152-289.

Notaris memiliki kapasitas untuk membuat peraturan tentang setiap tindakan atau kontrak yang ditetapkan oleh undang-undang untuk didokumentasikan menjadi akta otentik. Seorang Notaris memiliki hak untuk melakukan akta otentik, hanya jika diminta oleh pihak yang berkepentingan dan bukan oleh permintaan Notaris sendiri.¹⁰

Bagan I Proses Terjadinya Penerbitan Akta Pembatalan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Basilica Di Kota Palembang.



Basilica. Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang (developer) Apartemen Basilica berupa tidak terpenuhinya syarat kepastian keterbangunan apartemen sesuai dengan pasal 43 ayat 2 huruf d UURS serta tidak

10 Deviana Yuanitasar. 2017. "The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers". *Sriwijaya Law Review*, Volume 1, No.2, Hlm. 179-190.

terpenuhinya waktu penyerahan fisik Apartemen Basilica sesuai dengan Pada Pasal 5 angka 2 huruf (a) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Basilica. Wanprestasi terjadi apabila salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan atau lalai melaksanakan prestasi (kewajiban) yang menjadi objek perjanjian antara mereka dalam kontrak.¹¹ Ada 3 (tiga) faktor yang menyebabkan terjadinya pembatalan dalam suatu pengikatan jual beli yaitu:¹²

1. Karena adanya kesepakatan dari para pihak;
2. Karena syarat batal sebagaimana yang tercantum

dalam

3. Karena pembatalan oleh pengadilan atas tuntutan

dari

salah satu pihak.

Dalam kasus Apartemen Basilica di Kota Palembang, alasan pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu karena adanya kesepakatan dari para pihak. Khusus mengenai pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Rumah Susun, di dalam Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tidak diatur secara khusus mengenai syarat-syarat batalnya suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun di dalam peraturan tersebut diatur bahwa

11 Alfian Pedana. 2014. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik". *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, No.1, Hlm. 52-57.

12 T. Baswedan. 2013. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Dihadapan Notaris". *Premise Law Journal*, Hlm. 3.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat menjadi batal akibat adanya kelalaian dari pihak Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Permukiman untuk menyerahkan satuan rumah susun, termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan. Hal ini tercantum di dalam Bab III angka 5.3 Poin ke-10 Lampiran Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994, seperti yang ter kutip sebagai berikut ini:

“Kewajiban developer adalah menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan, dan jika pengusaha belum dapat menyelesaikan pada waktu tersebut diberi kesempatan menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender, dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut. Apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka perikatan jual beli batal demi hukum, dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase, kepada perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah dengan denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.”

Di Pasal 5 angka 2 huruf (d) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica pun diatur bahwa apabila Pihak Pertama (pihak developer) tidak melakukan serah terima fisik dan bertahap mulai tanggal serah terima, maka Pihak Pertama (pihak developer) akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil)

per hari yang dihitung dari sisa pekerjaan yang harus diselesaikan oleh Pihak Pertama (pihak developer), dan apabila pekerjaan tersebut dalam waktu 3 (tiga) bulan dari tanggal serah terima tersebut ternyata belum dapat diselesaikan oleh Pihak Pertama (pihak pengembang/developer) maka Pihak Kedua (pihak pembeli) berhak untuk mengajukan pembatalan perjanjian tersebut.

Menurut pasal 1365 KUHPerdata, tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, yaitu ganti rugi karena wanprestasi dan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam Buku III KUH Perdata, yang dimulai dari Pasal 1243-1252 KUH Perdata, sedangkan ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.¹³Selain itu, di dalam Bab III angka 5.3 Poin ke-10 Lampiran Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994, dapat dilihat bahwa terdapat konsekuensi atas terjadinya pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yaitu pengenaan denda dan bunga terhadap pihak developer, setiap bulannya sesuai dengan suku

13 Umul Khair. 2017. "Analisis Yuridis Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Di Indonesia". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 3, No. 1, Hlm. 32-45.

bunga bank yang berlaku. Namun dalam praktiknya, pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica yang dilakukan oleh pihak pembeli tidak diikuti dengan pembayaran denda yang seharusnya dikenakan kepada pihak developer.

Pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen masih banyak menimbulkan permasalahan bagi pihak pembeli. Oleh karena itu maka penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut yang kemudian ditulis dalam bentuk tesis dengan judul : **“PerananNotaris TerhadapAkta Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Antara Konsumen dan Pihak Pengembang (Developer) Apartemen Basilica Di Kota Palembang.”**

B. Permasalahan

Dari latar belakang penelitian diatas, maka permasalahan yang timbul adalah sebagai berikut :

1. Apa akibat hukum dari akta pembatalan terhadapPerjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)antara Apartemen Basilica dengan pihak konsumen?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pihak konsumenakibatpembatalanPerjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica?

3. Bagaimana peranan Notaris terhadap pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Basilica ?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk menemukan dan menganalisis akibat hukum yang timbul dari akta pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen Basilica.
2. Untuk menemukan dan menganalisis perlindungan hukum bagi pihak konsumen terhadap batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen Basilica.
3. Untuk menganalisis peranan Notaris terhadap pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen Basilica.

D. Manfaat Penelitian

Apabila tujuan penelitian ini dapat tercapai, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi secara teoritis maupun secara praktis.

1. Secara Teoretis

Secara teoritis, hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat menambah wawasan dan kajian yang mendalam terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum terkhususnya bidang hukum perdata.

2. Secara Praktis

Dapat memberikan masukan pada pihak-pihak yang terkait untuk dapat memberikan kepastian hukum bagi

masyarakat luas, yaitu :

- a. Pihak Pengembang (Developer);
Memberikan pengetahuan mengenai akibat hukum dari perjanjian pengikatan jual beli apartemen,
- b. Pihak Konsumen;
Memberikan pengetahuan mengenai hak-hak konsumen terkait perjanjian pengikatan jual beli apartemen,
- c. Notaris;
Memberikan pengetahuan mengenai peranan notaris terkait dengan penyuluhan hukum kepada para pihak.
- d. Pemerintah.
Memberikan pandangan mengenai *urgensi* mengenai pembaharuan pengaturan di bidang apartemen dan perjanjian pengikatan jual beli.

E. Kerangka Teori

Menurut Mochtar Kusumaatmadja dalam buku Chidir Ali, bahwa hukum jika diartikan dalam artinya yang luas, maka tidak saja merupakan keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah yang mengatur kehidupan manusia dalam masyarakat, melainkan meliputi lembaga-lembaga dan proses-proses yang mewujudkan berlakunya kaidah itu dalam kenyataan.¹⁴

14 Chidir Ali. 1990. *Badah Hukum*. Bandung: Alumni. Hlm 21.

Penelitian ini akan menggunakan beberapa teori untuk menganalisa secara sistematis dan komprehensif tentang akibat hukum akta pembatalan terhadap perjanjian pengikatan jual beli apartemen, guna menemukan suatu kesimpulan yang menjawab permasalahan yaitu :

1. Grand Theory

Penelitian tesis ini menggunakan teori Kepastian Hukum. Kesetaraan hukum adalah latar belakang yang memunculkan teori tentang kepastian hukum. Hukum diciptakan untuk memberikan kepastian perlindungan kepada subjek hukum yang lebih lemah kedudukan hukumnya.¹⁵

Menurut Hans Kelsen, hukum adalah sebuah sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek “seharusnya” atau *das sollen*, dengan menyertakan beberapa peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-Undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum menjadi pedoman bagi individu bertingkah laku dalam bermasyarakat, baik dalam hubungan dengan sesama individu maupun dalam hubungannya dengan masyarakat. Aturan-aturan

15 Bernard L. Tanya. 2006. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Jakarta: CV. Kita.Hlm. 108.

itu menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan itu dan pelaksanaan aturan tersebut menimbulkan kepastian hukum.¹⁶

Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian:

1. Adanya aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui dan memahami perbuatan-perbuatan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan;
2. Adanya keamanan hukum berupa jaminan kepastian hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum sehingga individu dapat mengetahui apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu.¹⁷

Kepastian hukum merupakan salah satu penganut aliran positivisme yang lebih melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom atau hukum dalam bentuk peraturan tertulis, artinya karena hukum itu otonom, sehingga semata-mata untuk kepastian hukum dalam melegalkan kepastian hak dan kewajiban seseorang.

Vant Kant berpendapat bahwa tujuan hukum adalah

¹⁶ Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: , Kencana, hlm.158.

¹⁷Ibid.

menjaga setiap kepentingan manusia agar tidak diganggu dan terjamin kepastiannya.¹⁸

Teori kepastian hukum yang digunakan dalam menganalisis permasalahan dalam tesis ini adalah, yaitu teori yang menjelaskan bagaimana akibat hukum dari akta pembatalan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen Basilica. Apakah dengan adanya akta pembatalan, maka terdapat hubungan hukum yang baru antara pihak pertama (pihak pembeli) dan pihak kedua (pihak developer).

2. Middle Theory

Penelitian penulisan ini menggunakan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh Fitzgerald, Salmond dan Philipus M. Hadjon. Fitzgerald saat menjelaskan teori perlindungan hukum yang dikembangkan oleh salmon, menguraikan bahwa: "hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat, dengan cara membatasinya, karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap

¹⁸ Jonathan Sarwono. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*. Yogyakarta: Graha Ilmu. Hlm. 74

kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi kepentingan di lain pihak.¹⁹

Teori perlindungan hukum juga dikembangkan oleh Philipus M. Hadjon, yang menjelaskan bahwa perlindungan hukum adalah suatu kondisi subjektif yang menyatakan suatu keharusan diri pada sejumlah subjek hukum untuk segera memperoleh sejumlah sumber daya, guna kelangsungan eksistensi subjek hukum yang dijamin dan dilindungi oleh hukum, agar kekuatannya segera terorganisasi dalam proses pengambilan keputusan politik maupun ekonomi, khususnya ada distribusi sumber daya baik pada perangkat individu maupun struktural.²⁰ Hadjon dengan menitikberatkan pada “tindakan pemerintahan” membedakan perlindungan hukum bagi rakyat dalam 2 (dua) macam yaitu :

1. Perlindungan Hukum Preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintahan bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan hukum represif yang bertujuan

19 J.P. Fitzgerald. 1996. *Salmon on jurisppudence*. London : swet dan mazwell “dikutip dari Satjipto Rahardjo. 2000. *Ilmu hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, Hlm.53.

20Ibid.

menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganan dilembaga peradilan.

2. Perlindungan Hukum Represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa yang telah muncul dengan cara-cara yang lazim.

Salah satu fungsi hukum adalah sebagai pelindung kepentingan manusia. Perlindungan hukum merupakan gambaran dari berkerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum yakni keadilan, kemaanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan, baik itu bersifat preventif (pencegahan) maupun dalam bentuk represif (pemaksaan), baik secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.²¹

Berdasarkan substansi teori Karl Marx, Meijers dan Houwing dan teori perlindungan hukum Fitzgerald oleh Salmond bahwa dalam pelaksanaan perjanjian, teori perlindungan hukum diterapkan melalui asas keseimbangan kedudukan antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian. Maksud asas ini adalah bahwa kedudukan para pihak dalam merumuskan kontrak yang

21 Ibid, hlm 14

akan dibuat harus dalam keadaan seimbang, hal ini sangat penting dirumuskan dalam perjanjian agar tidak terjadi kedudukan yang tidak seimbang bagi para pihak, sehingga tidak memberikan kerugian bagi para pihak yang membuat perjanjian, dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

3. Applied Theory

Penelitian penulisan ini menggunakan Teori Fungsi Kontrak (Perjanjian). Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana seseorang tersebut berjanji untuk melakukan suatu hal²². Dari peristiwa ini timbulah suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian merupakan suatu rangkaian yang mengandung janji-janji yang diungkapkan atau ditulis.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, dimana yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak

22 Subekti. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta : Intermasa, Hlm 122.

yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut.

Van dunne mengemukakan bahwa perjanjian terjadi melalui suatu proses dimana antara kedua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, yang terdiri dari 3 (tiga) fase sebagian berikut²³ :

1. Fase Prakontrak yaitu penawaran dan penerimaan.
2. Fase Kontrak yaitu adanya penyesuaian pernyataan kehendak antara dua pihak.
3. Fase Pasca Kontrak yaitu pelaksanaan perjanjian.

Perjanjian timbul akibat adanya hubungan perbuatan hukum antara dua orang atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya dua orang tertentu yang masing-masing menduduki tempat berbeda (pihak pembeli dan pihak pengembang/developer). Masing-masing pihak inilah yang mejadi subjek perjanjian. Pihak pembeli mempunyai hak prestasi dan pihak pengembang/developer wajib memenuhi pelaksanaan prestasi.

²³Van dunne dalamSubekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Hlm 14.

Dalam hukum perjanjian berlaku suatu asas, yang dinamakan asas konsensualisme. Asas konsensualisme bukanlah berarti suatu perjanjian disyaratkan adanya persetujuan. Berarti dua pihak telah setuju atau sepakat mengenai suatu hal. Asas konsensualisme yang mengatur syarat sah perjanjian yaitu²⁴:

1. Cakap;
2. Sepakat;
3. Suatu Hal tertentu (objek tertentu);
4. Kausa Halal.

Berdasarkan pendapat di atas maka dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen Basilica sudah seharusnya dapat memberikan keamanan dan keuntungan bagi pihak yang membuat perjanjian, dimana antara perjanjian tersebut maka timbulah hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak yang membuat perjanjian. Dengan kata lain para pihak tunduk dan mematuhi perjanjian yang telah mereka buat. Dalam hal ini fungsi perjanjian sama dengan fungsi undang-undang, tetapi hanya berlaku khusus bagi para pihak yang membuat perjanjian saja.

24 Pasal 1320 KUH Perdata.

F. Kerangka Konseptual

1. Akta Notaris

Akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUHPerdara pasal 1870 yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama tidak kebenarannya tidak dapat dibuktikan. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara dan HIR 165, akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting.

Akta notaris memiliki fungsi sangat penting sebagai fungsi formal yang memiliki arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat dalam bentuk akta. Akta Notaris juga sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian sengaja ditujukan untuk pembuktian di hari kemudian, serta sebagai alat pembuktian yang sempurna bagi para pihak dalam perjanjian beserta ahli warisnya yang mendapatkan hak

darinya tentang apa yang di muat dalam akta tersebut. Akta otentik juga merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran atas sesuatu atau hal-hal yang tertulis dalam akta otentik tersebut harus diakui oleh hakim. Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya.

Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 2 Tahun 2014. Dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya.

Mengenai kewenangan Notaris, Pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, berwenang membuat Akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta Otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta,

memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dsb) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan

yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak sebelum melakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak dapat disamakan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli.

3. Apartemen

Apartemen adalah istilah lain dari salah satu bentuk rumah susun dimana terdapat pemisahan hak atas bangunan dengan segala sesuatu yang menjadi bagiannya, hak atas tanah yang bersangkutan serta bagian-bagiannya pula dari hak atas tanah yang khusus atas bagian tertentu dari bangunan yang dipergunakan secara terpisah.²⁵

Pengaturan mengenai apartemen diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Menurut Pasal 1 UU Rumah Susun, pengertian rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk

25 Suriansyah Murhaini. *Loc.Cit.*

tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, maksudnya adalah penelitian ini merupakan penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, serta menganalisis permasalahan mengenai akibat hukum akta pembatalan terhadap perjanjian jual beli apartemen. Menurut Jonny Ibrahim, dalam bukunya *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*, mengatakan bahwa penelitian hukum normatif adalah prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Logika keilmuan dalam penelitian hukum normatif dibangun berdasarkan disiplin ilmiah dan cara-cara kerja ilmu hukum normatif.²⁶

Pendapat di atas, diperkuat oleh pendapat Peter Mahmud Marzuki, dalam bukunya *Penelitian Hukum*, yang menjelaskan bahwa penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna

²⁶Jonny Ibrahim.2006.*Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*.Malang: Bayumedia,hlm.47

menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif ilmu hukum. Berbeda dengan penelitian yang dilakukan di dalam keilmuan yang bersifat deskriptif yang menguji kebenaran ada tidaknya sesuatu fakta disebabkan oleh suatu faktor tertentu, penelitian hukum dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi".²⁷

Lebih lanjut Bambang Waluyo dalam bukunya *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, mengatakan bahwa penelitian ini merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya.²⁸

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini dimaksudkan untuk melakukan pendekatan terhadap permasalahan yang diteliti, untuk kemudian dikaji dari berbagai aspek hukum yang ada hubungannya dengan isu hukum (*legal issue*) yang diteliti. Adapun metode pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah:

²⁷Peter Mahmud Marzuki. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm.35.

²⁸Bambang Waluyo. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm.8.

a) Pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Approach*)

Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum yang mengatur mengenai konsekuensi atas terjadinya pembatalan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seperti yang diatur di dalam ketentuan Bab III angka 5.3 Poin ke-10 Lampiran Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

Pendekatan perundang-undangan, dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dengan undang-undang lainnya atau antara undang-undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argument untuk memecahkan isu yang dihadapi. Bagi penelitian untuk kegiatan

akademis, peneliti perlu mencari *ratio legis* dan dasar *ontologis* lahirnya undang-undang tersebut.²⁹

b) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Pendekatan kasus digunakan untuk menelaah kasus batalnya perjanjian pengikatan jual beli apartemen yang dituangkan di dalam akta pembatalan.

Bahan kajian pokok di dalam pendekatan kasus adalah *ration decidendi* atau *reasoning*, yaitu perlindungan hukum bagi pihak pembeli terhadap pembatalan perjanjian pengikatan jual beli apartemen. Baik untuk keperluan praktis maupun untuk keperluan akademis, *ratio decidendi* atau *reasoning* tersebut merupakan referensi bagi penyusunan argumentasi dalam pemecahan isu hukum.³⁰

c) Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*)

Pendekatan analitis digunakan untuk mengetahui dan memahami istilah-istilah dan konsep-konsep yang terkandung dalam peraturan yang mengatur mengenai pembatalan terhadap pengikatan jual

²⁹Peter Mahmud Marzuki. *Loc.Cit.*Hlm. 93.

³⁰Peter Mahmud Marzuki.*Ibid.*Hlm. 94.

beli seperti yang diatur di dalam ketentuan Bab III angka 5.3 Poin ke-10 Lampiran Kepmenpera Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, sehingga dari pendekatan analisis ini dapat mencegah terjadinya perbedaan penafsiran (*interpretasi*) dalam menjawab permasalahan hukum dalam penelitian ini.

Maksud utama dari pendekatan analitis terhadap bahan hukum adalah mengetahui makna yang terkandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konseptual, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktek putusan-putusan hukum.³¹

3. Sumber Bahan Penelitian

Penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Dari penelitian kepustakaan dikumpulkan bahan-bahan hukum yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Menurut Abdul Kadir Muhammad, dalam bukunya *Hukum dan Penelitian Hukum*, mengatakan bahwa dalam penelitian

³¹Jonny Ibrahim. *Loc.Cit.*Hlm. 256.

normatif, data yang diperlukan adalah data sekunder. Data sekunder tersebut mempunyai ruang lingkup yang sangat luas, sehingga meliputi surat-surat pribadi, buku-buku harian, sampai pada dokumen-dokumen resmi yang dikeluarkan oleh pemerintah.³²

Mengacu pada tata cara penyusunan sumber bahan-bahan hukum menurut Soerjono Soekanto, maka bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tertier, dalam penelitian ini meliputi:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan-bahan hukum yang mengikat, yang terdiri dari:

- a) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 (Sebelum dan Sesudah Perubahan);
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer);
- c) Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang, yaitu:
 - (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

³²Abdul Kadir Muhammad. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Citra Aditya Bakti. Bandung, hlm 122.

- (2) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- (3) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN).
- (4) Peraturan Pemerintah No 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.
- (5) Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor:11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- (6) Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.
- (7) Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Perda Rumah Susun

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan tentang bahan hukum primer antara lain: tulisan dan hasil karya ilmiah dan/atau

pendapat dan doktrin para ahli hukum yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini

3) Bahan Hukum Tertier

Bahan Hukum Tertier adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan lain-lain yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini.³³

4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Pengumpulan bahan-bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi peraturan perundang-undangan, meneliti bahan pustaka (tulisan dan hasil karya ilmiah) dan sumber-sumber bahan hukum lainnya yang ada relevansinya dengan isu hukum dalam penelitian ini.

5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Pengolahan bahan-bahan hukum, diolah dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan peraturan hukum mengenai pembatalan

³³Soerjono Soekanto. *Loc.Cit.*Hlm. 52.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen Basilica di kota Palembang. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum dari hasil penelitian kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang didapatkan dengan cara mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis. Sistematisasi berarti membuat klasifikasi terhadap bahan-bahan hukum unyuk memudahkan pekerjaan analitis dan konstruksi.³⁴

Mengacu pada tata cara pengolahan bahan-bahan hukum menurut Marck Van Hoecke, pengolahan bahan-bahan hukum dapat dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan menyistematisasi bahan-bahan hukum tersebut dalam dua tataran, yaitu:

- 1) Tataran Teknis

Tataran teknis, yaitu menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika, sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.

³⁴*Ibid.*

2) Tataran Teleologis

Tataran teleologis, yaitu menyistematisasi peraturan 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.³⁵

6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Analisis bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan dan diolah, dilakukan dengan cara analisis dan penafsiran (*interpretasi*) hukum, antara lain:

1) Menafsirkan undang-undang menurut arti perkataan (istilah) atau biasa disebut Penafsiran Gramatikal.

Antara bahasa dengan hukum terdapat hubungan yang erat sekali. Bahasa merupakan alat satu-satunya yang dipakai pembuat undang-undang

³⁵Marck Van Hoecke, dalam Bernard Arief Sidharta, 2000. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung: Manda Maju. Hlm. 39. Lebih lanjut Marck Van Hoecke, menjelaskan bahwa tataran yang ketiga adalah Tataran Sistematisasi Eksternal, yaitu menyistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat, sehingga dapat menafsir ulang pengertian yang ada pembentukan pengertian yang baru dengan menerapkan metode interdisipliner atau transdisipliner, yakni memanfaatkan metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya, dengan pendekatan antisipatif ke masa depan (*futureology*)

untuk menyatakan kehendaknya. Karena itu, pembuat undang-undang yang ingin menyatakannya kehendaknya secara jelas harus memilih kata-kata yang tepat. Kata-kata itu harus singkat, jelas dan tidak bisa ditafsirkan secara berlainan. Adakalanya pembuat undang-undang tidak mampu memakai kata-kata yang tepat. Dalam hal ini hakim wajib mencari arti kata yang dimaksud, yang lazim dipakai dalam percakapan sehari-hari, dan hakim dapat menggunakan kamus bahasa atau meminta penjelasan dari ahli bahasa.³⁶

2) Menafsirkan undang-undang menurut sejarah atau biasa disebut Penafsiran Historis.

Setiap ketentuan perundang-undangan mempunyai sejarah. Dari sejarah peraturan perundang-undangan, hakim dapat mengetahui maksud pembuatnya. Terdapat dua macam penafsiran sejarah yaitu penafsiran menurut sejarah dan sejarah penetapan ketentuan peraturan perundang-undangan.³⁷

³⁶Utrecht, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Loc.Cit.*Hlm. 9.

³⁷Utrecht, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisata. *Ibid.*Hlm. 10.

3) Menafsirkan undang-undang menurut sistem yang ada dalam hukum atau biasa disebut dengan Penafsiran Sistematis.

Perundang-undangan suatu negara merupakan kesatuan, artinya tidak sebuah pun dari peraturan tersebut dapat ditafsirkan, seolah-olah ia berdiri sendiri. Pada penafsiran peraturan perundang-undangan selalu harus diingat hubungannya dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Penafsiran sistematis tersebut dapat menyebabkan kata-kata dalam undang-undang diberi pengertian yang lebih luas atau yang lebih sempit daripada pengertiannya dalam kaidah bahasa yang biasa. Hal yang pertama disebut penafsiran meluaskan dan yang kedua disebut penafsiran menyempitkan.³⁸

4) Menafsirkan undang-undang menurut cara tertentu sehingga undang-undang itu dapat dijalankan sesuai dengan keadaan sekarang yang ada di dalam masyarakat, atau biasa disebut dengan Penafsiran Sosiologis.

³⁸Appeldorn, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Ibid.*

Setiap penafsiran perundang-undangan yang dimulai dengan penafsiran gramatikal harus diakhiri dengan penafsiran sosiologis. Apabila tidak demikian, keputusan yang dibuat tidak sesuai dengan keadaan yang benar-benar hidup dalam masyarakat. Karena itu, setiap peraturan hukum mempunyai suatu tujuan sosial, yaitu membawa kepastian hukum dalam pergaulan antara anggota masyarakat. Hakim wajib mencari tujuan sosial baru dari peraturan yang bersangkutan. Apabila hakim mencarinya, masuklah ia ke dalam lapangan pelajasan sosiologi. Melalui penafsiran sosiologi, hakim dapat menyelesaikan adanya perbedaan atau kesenjangan antara sifat positif dari hukum (*rechtpositiviteit*) dengan kenyataan hukum (*rechtswelkijheid*), sehingga penafsiran sosiologi atau teleologis menjadi sangat penting.³⁹

5) Penafsiran Otentik atau Penafsiran Secara Resmi.

Adakalanya pembuat undang-undang itu sendiri memberikan tafsiran tentang arti atau istilah yang digunakannya di dalam peraturan perundang-

³⁹Utrecht, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisasta. *Ibid.* Hlm.11.

undangan yang dibuatnya. Tafsiran ini dinamakan tafsiran otentik atau tafsiran resmi. Di sini hakim tidak diperkenankan melakukan penafsiran dengan cara lain selain dari apa yang telah ditentukan pengertiannya di dalam undang-undang itu sendiri.⁴⁰

6) Penafsiran Interdisipliner

Penafsiran jenis ini biasa dilakukan dalam suatu analisis masalah yang menyangkut berbagai disiplin ilmu hukum. Di sini digunakan logika lebih dari satu cabang ilmu hukum. Misalnya adanya keterkaitan asas-asas hukum dari satu cabang ilmu hukum, seperti asas-asas hukum perdata dengan asas-asas hukum publik.⁴¹

7) Penafsiran Multidisipliner

Berbeda dengan penafsiran interdisipliner yang masih berada dalam rumpun disiplin ilmu yang bersangkutan, dalam penafsiran multidisipliner seorang hakim harus juga mempelajari suatu atau beberapa disiplin ilmu lainnya di luar ilmu hukum. Dengan lain perkataan, di sini hakim

⁴⁰Utrecht, dalam Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Ibid*

⁴¹Yudha Bhakti Ardhiwisastra. *Ibid*. Hlm.12

mempunyai verifikasi dan bantuan dari lain-lain disiplin ilmu.⁴²

Analisis bahan-bahan hukum juga dapat dilakukan dengan konstruksi hukum, antara lain:

- 1) Analogi (*Analogis*), yaitu peluasan berlakunya kaidah undang-undang, dengan cara memberlakukan suatu ketentuan dalam suatu undang-undang yang lain terhadap suatu peristiwa dalam suatu undang-undang tertentu yang ketentuannya tidak ada dalam undang-undang yang bersangkutan. Terhadap peristiwa tersebut, diberlakukan ketentuan undang-undang yang lain tadi dengan peristiwa yang ketentuannya tidak ada dalam undang-undang yang bersangkutan.
- 2) Penghalusan hukum (*Rechtsverfijning*), yaitu penghalusan berlakunya suatu kaidah undang-undang;
- 3) Penggunaan *Argumentum a Contrario*, yaitu menggunakan sesuatu yang tidak disebut oleh Pasal Undang-Undang secara kebalikan.⁴³

⁴²*Ibid.*

⁴³Saut P. Panjaitan. 1998. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematis)*. Palembang: Universitas Sriwijaya. Hlm. 158-159

Selanjutnya dilakukan upaya penemuan hukum (*rechtsvinding*) dan pembentukan hukum (*rechtsvorming*) yang bersifat praktis-fungsional, dengan cara penguraian teleologis-konstruktif, sehingga ditemukan konsep hukum dari dibuatnya akta pembatalan terhadap perjanjian pengikatan jual beli apartemen.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan terhadap bahan penelitian menggunakan metode penarikan kesimpulan secara deduktif-induktif untuk memperoleh jawaban-jawaban atas permasalahan yang ada pada penelitian ini. Metode penarikan kesimpulan secara deduktif adalah penarikan kesimpulan yang bersifat khusus.⁴⁴ Metode penarikan kesimpulan secara induktif adalah pembahasan yang dimulai dari fakta yang ada bersifat khusus dan konkrit kemudian menuju kepada generalisasi yang bersifat umum.⁴⁵

DAFTAR PUSTAKA

a. Buku

Ali, Chidir. 1990. *Badah Hukum*. Bandung: Alumni.

⁴⁴Bambang Sunggono. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Press, hlm:120.

⁴⁵*Ibid*.

Anshori, Abdul Ghofur. 2009. *Lembaga Kenotariatan Indonesia*.

Yogyakarta:Ull Press.

Adjie, Habib. 2008. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

_____. 2008. *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Tematik Terhadap UU No 30. Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*. Bandung:Refika Aditama.

Budiono, Herlien. 2011. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Jakarta : Citra Aditya.

Harahap, M.Yahya. 2004. *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hadjon, Philipus M. 1987. *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*.

Surabaya: PT.Bina Ilmu.

HS, Salim dkk. 2007. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of*

Understanding (MoU). Jakarta: PT Sinar Grafika.

_____. *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*.

2003. Jakarta: PT Sinar Grafika.

Ibrahim, Jonny. 2006. *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*.

Malang:Bayumedia.

Kusumaatmadja, Mochtar. 1975. *Pengantar Hukum Internasional*.

Bandung: Bina Cipta.

Marlina, Endy. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*,

Yogyakarta:Andi.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana

Prenada Media Group.

_____. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta:

Kencana Prenada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*.

Yogyakarta: Liberty.

Muhammad, Abdul Kadir. 2004. *Hukum dan Penelitian Hukum*.

Bandung: Citra Aditya Bakti.

_____. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.

Murhaini, Suriansyah. 2015. *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*. Surabaya: Laksbang Grafika.

Panjaitan, Saut P. 1998. *Dasar-Dasar Ilmu Hukum (Asas, Pengertian, dan Sistematis)*. Palembang: Universitas Sriwijaya.

Rahardjo, Satjipto. 2000. *Ilmu hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Rahmat, Setiawan. 2008. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin.

Sarwono, Jonathan. 2006. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif*.

Yogyakarta: Graha Ilmu.

Shidarta. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta:

Grasindo.

Sidharta, Bernard Arief. 2000. *Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum*.

Bandung: Manda Maju.

Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengantar Penelitian Hukum*.
Jakarta: UI

Press.

Soerojo, Herlien. 2003. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya: Arkola.

Soeroso.R. 2010. *Perjanjian Di Bawah Tangan: Pedoman Praktis*

Pembuatan dan Aplikasi Hukum, Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti. 2010. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermedia.

_____. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.

Sudaryat. 2008. *Hukum Bisnis Suatu Pengantar*. Bandung: Jendela

Mas Pustaka.

Sunggono, Bambang. 2011. *Metodologi Penelitian Hukum*.
Jakarta:

Rajawali Press.

Syahdeni, Sutan Remi. 1993. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan*

Yang Seimbang bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit

Bank di Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia (IBI).

Tanya, Bernard L. 2006. *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas*

Ruang dan Generasi. Jakarta: CV. Kita.

Waluyo, Bambang. 1996. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*.
Jakarta:

Sinar Grafika.

b. Tesis

Eryunica, Zakyah. 2006. *Tinjauan Yuridis Pertanggungjawaban Produsen Atas Pernyataan Kadaluarsa Pada Produk*

Makanan dan Minuman Berdasarkan Undang-Undang
No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Tesis.
Jakarta: Magister Hukum Universitas Indonesia.
Miru, Ahmadi. 2000. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi
Konsumen di Indonesia. Disertasi. Surabaya: Program
Pascasarjana Universitas Airlangga.
Rakhma Yulia Hastuty. 2015. "*Perlindungan Hukum Terhadap
Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial
Yang
Belum Dibangun*", Tesis, Tidak Diterbitkan. Malang:
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Brawijaya.

- c. Jurnal
Baswedan, T. 2013. "Kajian Yuridis Pembatalan Akta
Pengikatan Jual
Beli (PJB) Tanah Yang Dibuat Di hadapan Notaris".
*Premise
Law Journal*.
- Brahmanta, Dewa Gede Ari Yudha. 2016. Hubungan Hukum
Antara
Pelaku Usaha Dengan Konsumen. *Jurnal Penelitian
Hukum*.
- Dewi, I Gusti Ayu Agung Winda Utami dkk. 2016. "Perlindungan
Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian
Pengikatan
Jual - Beli Apartemen Melalui Pemesanan". *Jurnal
Penelitian Hukum*.
- Dewi, Retno Puspo. 2017. "Pembatalan Akta Perjanjian
Pengikatan
Jual Beli Akibat Wanprestasi (Studi Kasus Putusan
Nomor:
200/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel)". *Jurnal Repertorium*,
Volume
IV, No.2.
- Fahmi, Idris Aly. 2013. "Analisis Yuridis Degradasi Kekuatan
Pembuktian Dan Pembatalan Akta Notaris Menurut
Pasal
84 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang
Jabatan
Notaris". *Jurnal Arena Hukum*, Volume 6, No.2.

- Hendra, Rahmad. 2016. "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Penghadapnya Mempergunakan Identitas Palsu Di Kota Pekanbaru". *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 3, No. 1.
- Khair, Umul. 2017. "Analisis Yuridis Perjanjian Pembiayaan Konsumen Dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen Di Indonesia". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 3, No. 1.
- Maxellia, Lupita. 2014. "Tinjauan Yuridis Tentang Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris Dalam Perspektif Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris". *Privat Law Journal*, Volume 2, No.4.
- Pedana, Alfian. 2014. "Penyelesaian Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Melalui Media Elektronik". *Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 2, No.1.
- Pradya Paramita A, Tamsil Rahman. 2017. "Analisis Yuridis Putusan PN.Surabaya Nomor: 869/Pdt.G/2013/PN.SBY". *Jurnal Novum*, Volume 2, No.2.
- Prayogo, Sedyo. 2016. "Penerapan Batas-Batas Wanprestasi Dan Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian". *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume III, No. 2.
- Purwaningsih, Endang. 2011. "Penegakan Hukum Jabatan Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Berdasarkan Pancasila Dalam Rangka Kepastian Hukum". *Jurnal Adil: Jurnal Hukum FH Yarsi*. Vol. 2, No. 3.
- Yuanitasari, Deviana. 2017. "The Role of Public Notary in Providing Legal Protection on Standard Contracts for Indonesian Consumers". *Sriwijaya Law Review*, Volume 1, No.2.

Yudhantaka, Lintang. 2017. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling". *Jurnal Yuridika*, Volume 32. No.1.

- d. Peraturan Perundang-undangan
Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor:11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli.
- e. Majalah
Budiono, Herlien. "Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak".
Majalah Renvoi. Edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.
- f. Sumber dari Internet
[http://www.academia.edu/16221894/Presentasi.Apartemen,28 November 2017.](http://www.academia.edu/16221894/Presentasi.Apartemen,28November2017)
<https://kbbi.web.id/apartemen>, pada tanggal 26 Januari 2018.
<http://www.indonesianotarycommunity.com/karakter-yuridis-akta-notaris>, pada tanggal 2 Mei 2018.

