

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI UNIT APARTEMEN YANG
HAK DAN KEWAJIBANNYA TIDAK DITUANGKAN
DALAM AKTA NOTARIS
(Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021)**

¹Indah Miranti, ²Hasim Purba, ³Jelly Leviza, Tony⁴
Universitas Sumatera Utara

ABSTRAK

Pelaksanaan jual-beli apartemen ini dilakukan dengan cara memesan atau *indent* terlebih dahulu yang kemudian dituangkan dalam bentuk perikatan pendahuluan atau perikatan jual beli yang lebih dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang hak dan kewajibannya tidak diikat dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris, bagaimana perjanjian jual beli unit apartemen yang tidak dituangkan dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris, bagaimana penyelesaian sengketa antara pembeli dan developer dalam transaksi jual beli unit apartemen pada putusan Mahkamah Agung RI No 323/Pdt/2021. Penelitian dilakukan menggunakan penelitian hukum, yaitu yuridis normatif yang bersifat deskriptif analitis merupakan penelitian yang bertujuan menggambarkan suatu keadaan atau gejala atau untuk menentukan ada tidaknya hubungan antara suatu gejala dengan gejala lain. Teknik pengumpulan data digunakan adalah studi dokumen. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli yang hak dan kewajibannya tidak diikat dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris adalah perlindungan hukum dalam bentuk preventif. Perjanjian tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Perjanjian jual beli unit apartemen yang tidak dituangkan dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris mengakibatkan ketidakpastian bagi pengembang maupun pembeli. Kekuatan hukumnya terbatas dibandingkan dengan akta otentik atau akta yang dibuat oleh notaris. Penyelesaian hukum terhadap sengketa dalam transaksi jual beli unit apartemen dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 adalah berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan penulis setuju dengan putusan hakim sebab perjanjian jual beli apartemen yang tidak dibuat dalam akta notaris yaitu perjanjian pemesanan sebagai wadah hukum bagi para pihak dalam melakukan hubungan hukum pengikatan jual beli berlaku mengikat bagi para pihak sehingga keterlambatan pengembang menyerahkan unit apartemen merupakan perbuatan wanprestasi.

Kata Kunci : Pembatalan, Akta, Jual Beli Tanah

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan kepemilikan unit apartemen sebagai tempat tinggal memberi kesempatan bagi pelaku usaha yang bergerak di bidang penyelenggaraan perumahan atau sering dikenal dengan pengembang (*developer*) untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang property.⁵ Salah satu jenis rumah yang biasa dibangun oleh pengembang yaitu apartemen. Suriansyah Murhaini berpendapat bahwa apartemen merupakan salah satu bentuk rumah susun yang dibangun dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan, yang mana terdapat pemisahan antara kepemilikan hak atas tanah dengan kepemilikan hak atas bangunan apartemen.⁶

Salah satu cara yang dilakukan oleh pengembang dalam melakukan pemasaran yaitu sistem *pre project selling* yang merupakan pemasaran apartemen sebelum properti dibangun sehingga yang ditawarkan dalam bentuk gambar atau konsep. Tujuan dari pengembang

¹ Masiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

² Dosen Pembimbing I Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

³ Dosen Pembimbing II Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

⁴ Dosen Pembimbing III Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

⁵ Permana, “Keabsahan Pre Project Selling Satuan Rumah Susun Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1 (2020), hlm.105.

⁶ Maharani, “Manusia Sebagai Homo Economicus; Refleksi Atas Kasus-kasus Kejahatan di Indonesia”. *Jurnal Filsafat*, Volume 2 Nomor 6 Thn 2016, hlm.72.

melakukan praktik *pre project selling* adalah untuk mengetahui respon masyarakat terhadap produk apartemen yang hendak dibangun.⁷ Dalam perkembangannya, tes pasar yang semula tertutup, kemudian dalam praktek dibuat terbuka dan dimanfaatkan langsung oleh pengembang. Dengan demikian, pada proses ini diharapkan dapat menarik minat masyarakat agar membeli produk yang dipasarkan oleh pengembang. Pada perkembangannya, ternyata produk apartemen mendapat respon yang baik dari masyarakat sehingga pengembang gencar melakukan praktik ini agar segera mendapat konsumen dan menghasilkan keuntungan.

Perjanjian jual beli apartemen yang masih dalam proses pembangunan biasanya pembeli telah melakukan pemesanan atau pembelian terhadap unit apartemen yang sedang dibangun. Hubungan hukum jual beli apartemen terjadi ketika para pihak yaitu pembeli dan pengembang (*developer*) mengikatkan diri ke dalam perjanjian berupa Surat Pesanan Unit (SPU) yang di dalamnya terdapat syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan pemesanan yang telah ditentukan oleh pengembang (*developer*). Adanya pengikatan diri tersebut, maka timbul hak dan kewajiban pada masing-masing pihak. Surat Pesanan Unit (SPU) tersebut memuat identitas pemesan atau kerangan (informasi) unit apartemen serta cara pembayaran pembelian apartemen-apartemen (termasuk ketentuan pembayaran *booking fee*, *down payment* dan pelunasan).⁸

Problematika dalam transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen biasanya dilakukan dengan pembayaran uang muka (*down payment*) oleh konsumen kepada pengembang, transaksi ini pada praktiknya pengembang hanya membuat surat pemesanan saja tanpa dibuatkan akta dihadapan notaris.⁹ Perjanjian jual beli apartemen yang tidak diikat dengan akta notaris akan merugikan salah satu pihak jika terjadi wanprestasi. Untuk itu peran Notaris sangat diperlukan dalam membuat akta perjanjian notariil yang sangat berguna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik formil maupun materiil.

Perjanjian jual beli unit apartemen yang tidak dilakukan dihadapan notaris walaupun perjanjian tersebut tetap sah selama memenuhi syarat sah perjanjian yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Namun, perjanjian yang tidak dibuat dihadapan notaris atau dibuat dalam bentuk akta notaris, maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat dihadapan notaris.¹⁰

Perjanjian jual beli unit apartemen dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 telah melekat hak dan kewajiban para pihak di dalamnya karena adanya suatu kesepakatan sesuai dengan rumusan Pasal 1320 KUHPerduta sehingga para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut diwajibkan melaksanakannya prestasi sesuai dengan apa yang disepakati, seperti yang terdapat dalam rumusan Pasal 1234 KUHPerduta bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu". Pasal 1474 dan 1475 KUHPerduta menyebutkan tentang kewajiban utama pelaku usaha serta penyerahan benda dalam hal ini apartemen dan Pasal 1513 KUHPerduta menyebutkan tentang kewajiban utama konsumen dalam hal pembayaran sesuai dengan kesepakatan.

Pelaku usaha khususnya di bidang perumahan memiliki kewajiban yang terikat dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dimana terdapat asas-asas yang harus ditaati oleh beberapa pihak. Pihak-pihak tersebut adalah pemerintah, pelaku usaha, dan konsumen. Asas tersebut merupakan asas

⁷ Panca Basuki Rahmat, "Akibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem *Pre Project Selling* Yang Tidak Dibuat Dalam Akta Notaris", *Jurnal Suara Hukum*, Vo. 4 No.2 Thn 2022, hlm.401.

⁸ Panca Basuki Rahmat, *Op.Cit*, hlm.402.

⁹ Samuel Christian, *Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah*, diunduh melalui <http://www.hukumproperti.com>.di akses Senin, 01 Agustus 2022.

¹⁰ Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 4

kemitraan, dimana hubungan tersebut berupa kepercayaan yang harus dibangun oleh pihak pelaku usaha dengan konsumen.

Perlindungan terhadap konsumen saat ini terdapat kelonggaran dimana konsumen yang lemah tidak dapat melindungi haknya karena dengan memperjuangkan hak nya tersebut memiliki potensi untuk mengeluarkan biaya. Sedangkan, dari sisi pelaku usaha yang superior terkesan memiliki kesewenang-wenangan kepada konsumennya yang tidak memikirkan sisi konsumen, kejelasan dan kebenaran terkait kondisi suatu produk menjadi terkesan disembunyikan.

Perlindungan terhadap konsumen saat ini terdapat kelonggaran dimana konsumen yang lemah tidak dapat melindungi haknya karena dengan memperjuangkan haknya tersebut memiliki potensi untuk mengeluarkan biaya. Sedangkan, dari sisi pelaku usaha yang superior terkesan memiliki kesewenang-wenangan kepada konsumennya yang tidak memikirkan sisi konsumen, kejelasan dan kebenaran terkait kondisi suatu produk menjadi terkesan disembunyikan.

Manfaat dari aspek penegakan hukum perlindungan konsumen adalah untuk memberikan kenyamanan terhadap masyarakat (konsumen), karena dengan dilaksanakannya penegakan hukum perlindungan konsumen maka dampak hukum bagi korporasi (pelaku usaha) sebagai produsen akan berhati-hati akan resiko hukum, secara tidak langsung korporasi-korporasi akan berusaha untuk meningkatkan kualitas mutu produknya.¹¹

Konsumen berhak untuk dilindungi kepentingannya oleh hukum dan pemerintah, apabila konsumen tersebut telah melaksanakan kewajibannya atau prestasinya. Atas dasar tersebut akan menimbulkan keseimbangan hak dan kewajiban antara konsumen dan pelaku usaha. Namun, pada kenyataannya hal tersebut tidak selamanya terwujud, dimana terkadang konsumen dirugikan. Ini berarti kepentingan atas suatu perlindungan hukum bagi konsumen, merupakan kepentingan dari seluruh lapisan masyarakat Indonesia.¹²

Pengembang yang tidak melakukan kewajibannya untuk membangun atau terlambat membangun apartemen, maka pengembang dapat dikatakan wanprestasi. Konsumen yang dirugikan atas tindakan pengembang sebagaimana disebutkan di atas dapat mengajukan gugatan wanprestasi. Gugatan wanprestasi tersebut didasarkan pada adanya cidera janji dalam perjanjian yang dilakukan oleh pengembang sehingga harus bertanggungjawab atas tindakannya tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerduta. Gugatan wanprestasi dapat dilakukan apabila antara konsumen dengan pengembang harus didasari hubungan hukum perjanjian.¹³

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

Konsumen/pembeli dirugikan sebab telah melaksanakan kewajibannya dengan membayarkan *booking fee* dan seluruh cicilan *down payment* untuk masing-masing apartemen

¹¹ Ali Mansyur dan Irsan Rahman, 'Penegakan Hukum Perlindungan Konsumen Sebagai Upaya Peningkatan Mutu Produksi Nasional', *Jurnal Pembaharuan Hukum*, Volume II Nomor 1 Thn 2019, hlm. 3.

¹² Az. Nasution, *Sekilas Hukum Perlindungan Konsumen*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2018, hlm. 568.

¹³ Panca Basuki Rahmat, *Op. Cit.*, hlm.405.

dengan total keseluruhan sebesar Rp. 774.333.344,- (tujuh ratus tujuh puluh empat tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah). Masing-masing apartemen tersebut dengan harga untuk tower I sebesar Rp. Rp. 1.240.000.000 (satu milyar dua ratus empat puluh juta rupiah) dan tower II Rp. Rp. 1.250.000.000 (satu milyar dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga sisa yang seharusnya penggugat bayar sebesar Rp.1.675.666.656 (satu milyar enam ratus tujuh puluh lima juta enam ratus enam puluh enam ribu enam ratus lima puluh enam rupiah). Antara konsumen/pembeli dan pengembang tidak terdapat kesepakatan diakibatkan pengembang tidak bersedia mengembalikan uang penggugat 100% (seratus persen), melainkan harus dipotong sebesar 15% (lima belas persen) dari total uang yang telah dibayarkan oleh konsumen/pembeli.

Berdasarkan kasus di atas, maka diketahui bahwa tergugat terlambat melakukan penyerahan unit apartemen kepada penggugat sehingga pembeli menuntut agar tergugat mengembalikan uang *booking fee* dan seluruh cicilan *down payment* yang telah dibayarkan tetapi tergugat tidak memenuhi pengembalian uang yang dituntut oleh penggugat sehingga tergugat dikatakan wanprestasi.

Adanya kasus tersebut menjadi salah satu alasan untuk mengkaji mengenai perlindungan konsumen bidang perumahan karena rumah merupakan benda pokok yang paling dibutuhkan oleh manusia. Rumah tersebut dapat digunakan sebagai tempat berlindung dari panas dan dinginnya suhu bumi, serta dapat digunakan sebagai investasi bagi para pihak yang tertarik. Hal tersebut menimbulkan banyak orang yang tertarik untuk membeli unit apartemen. Pelanggaran hak terhadap konsumen/pembeli unit apartemen harus mendapatkan perhatian yang lebih dari berbagai pihak terutama pemerintah agar dapat melindungi konsumen/pembeli unit apartemen. Konsumen/pembeli unit apartemen harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi, dimana tidak semua pelaku usaha (*developer*) dapat bertanggung jawab apabila terdapat pelanggaran dalam proses transaksi dengan konsumen/pembeli unit apartemen.

Adapun rumusan masalah yang akan diteliti dalam penelitian tesis ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang hak dan kewajibannya tidak diikat dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris?
2. Bagaimana perjanjian jual beli unit apartemen yang tidak dituangkan dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris ?
3. Bagaimana penyelesaian sengketa antara pembeli dan developer dalam transaksi jual beli unit apartemen pada putusan Mahkamah Agung RI No 323/Pdt/2021 ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif yaitu “suatu penelitian yang menempatkan norma sebagai obyek penelitian, baik norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, norma hukum yang bersumber dari suatu undang-undang”¹⁴. Disebut juga penelitian hukum doktrinal yaitu “penelitian hukum yang menggunakan data sekunder. Penelitian hukum normatif dikenal sebagai penelitian hukum yang bersifat kualitatif”¹⁵.

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu “penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini”.¹⁶ Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah “untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan

¹⁴Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014, hlm. 70

¹⁵Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia, Jakarta, 2008, hlm.10.

¹⁶Kontjaraningrat, *Op.Cit*, hlm. 41.

frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam masyarakat”.¹⁷ Maksud utama analisis terhadap bahan hukum adalah “mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan undang-undang secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik”.¹⁸

Penelitian ini menggunakan pendekatan ilmu hukum normatif dengan maksud “untuk mengadakan pendekatan terhadap masalah dengan cara melihat dari segi peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen-dokumen dan berbagai teori hukum”.¹⁹ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu :

- a. Pendekatan Kasus (*Case Approach*),²⁰ dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021.
- b. Pendekatan Konseptual (*Copceptual Approach*),²¹ dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, yang akan menemukan ide-ide yang dapat melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.
- c. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani. Dalam metode pendekatan perundang-undangan peneliti perlu memahami hirarkhi, dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan.²²

PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Hak Dan Kewajibannya Tidak Diikat Dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dihadapan Notaris

Praktiknya dalam perjanjian jual beli apartemen dapat dilakukan sebelum bangunan apartemen selesai dibangun maupun sertifikat apartemen yang belum pecah. Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang juga memuat ketentuan tentang Rumah Susun, pada Pasal 3 angka 2, pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran pembangunan rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan dan dalam praktiknya satuan apartemen yang masih dalam tahap proses pembangunan dipasarkan melalui sistem pemesanan (*indent*). Pada saat pemesanan calon pembeli menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan *developer* atau pengembang. Setelah penandatanganan surat pesanan tersebut, pemesan (calon pembeli) dan *developer* sudah harus menandatangani PPJB yang memuat penjelasan mengenai obyek yang akan diperjualbelikan.²³

PPJB biasanya dibuat sebagai kesepakatan awal agar kesepakatan jual beli dapat terlaksana di kemudian hari. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

¹⁷ *Ibid*, hlm. 42.

¹⁸ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2008, hlm. 310

¹⁹ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 87.

²⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 94

²¹ *Ibid*, hlm. 95

²² Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Op. Cit*, hlm.43

²³ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, *Op.Cit*, hlm.72.

AJB belum dapat dilaksanakan, karena adanya persyaratan yang belum terpenuhi atau belum diselesaikan. PPJB sangat menguntungkan bagi para pengembang apartemen, karena pengembang tetap dapat melakukan pemasaran dan penjualan meskipun pembangunan apartemen belum selesai dibangun atau pecah sertifikat belum selesai atau masih dalam tahap pengurusan.

PPJB disebut juga sebagai perjanjian *inoominaat* atau perjanjian tidak bernama. Perjanjian tidak bernama diatur dalam Dalam Pasal 1319 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur mengenai PPJB, namun buku III KUHPerdata yang bersifat terbuka dapat dijadikan dasar dalam pembuatan PPJB, berdasarkan Pasal 1319 KUHPerdata : “Semua perjanjian baik yang mempunyai suatu nama khusus, maupun yang tidak terkenal dengan suatu nama tertentu, tunduk pada peraturan-peraturan umum yang termuat dalam bab ini dan bab yang lalu”. Meskipun, PPJB merupakan perjanjian tidak bernama yang tidak diatur dalam KUHPerdata seperti perjanjian jual beli dan sewa menyewa, namun masuk dalam ruang lingkup Perjanjian pada buku ke III tentang Perikatan.

Sistem terbuka pada Buku III KUHPerdata, memungkinkan para pihak membuat suatu perjanjian sesuai dengan kehendaknya yang lebih dikenal dengan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak, terdapat dalam Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdata, bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.” Azas Kebebasan Berkontrak berarti perjanjian dalam bentuk apapun yang dibuat oleh para pihak secara sah sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesesuaian dan kepentingan umum mengikat para pihak yang menyetujuinya.

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 angka 2 Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, PPJB harus dinyatakan dalam bentuk Akta Notaris. PPJB yang dibuat antara *developer* dan calon pembeli akan menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak yang membuatnya tetapi belum ada penyerahan hak milik (SHMSR) yang merupakan objek perjanjian dalam PPJB apartemen ini. Menurut Pasal 1313 KUHPerdata suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. PPJB lahir karena adanya kesepakatan yang terlahir dari para pihak yang membuat perjanjian.

Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, menyebutkan proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris. PPJB yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yaitu calon pembeli dan pengembang merupakan kehendak dari para pihak, meskipun seringkali PPJB dibuat oleh salah satu pihak yaitu pihak pengembang. PPJB dibuat sebagai pengikatan sementara, sebelum AJB resmi dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Di dalam PPJB selain terdapat hak dan kewajiban para pihak, biasanya juga terdapat kalusul, bahwa Akta Jual Beli (AJB) akan ditanda tangani di hadapan PPAT di kemudian hari, setelah semua persyaratan dalam jual beli terpenuhi.

Penandatanganan PPJB oleh para pihak, belum menyebabkan obyek PPJB beralih kepada pembeli meskipun telah dilunasi oleh pihak pembeli. Berdasarkan ketentuan Pasal 1459 KUIHPerdata, bahwa “Hak Milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan menurut Pasal 612, 613 dan 616”. Hubungan hukum para pihak dalam PPJB Apartemen belum berakhir, selama PPJB Apartemen yang dibuat belum berakhir (belum terlaksananya prestasi dalam perjanjian).

PAkta PPJB yang dibuat oleh notaris pada dasarnya merupakan akta otentik yang tidak akan disengketakan apabila salah satu pihak tidak merasa dirugikan, tetapi dengan adanya isi perjanjian didalam PPJB yang memuat hal-hal yang telah disebutkan diatas, maka dapat timbul suatu permasalahan jika salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya. Adapun isi

perjanjian yang penting untuk dibahas secara rinci adalah mengenai hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, harga obyek jual beli dan tata cara pembayaran. Klausul tersebut dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak setelah menghadap ke notaris. Perumusan jangka waktu didalam akta disebutkan mengenai kapan pembeli akan melunasi dengan jangka waktu yang telah tertulis di dalam akta, dan juga mengenai waktu kelengkapan persyaratan yang harus dilengkapi sebelum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat.²⁴

Perlindungan hukum dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dirumuskan sendiri oleh calon penjual, biasanya berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri oleh calon penjual itu sendiri. Misalnya ada calon penjual yang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuatnya memintakan kepada pihak pembeli agar melakukan pembayaran uang pembeli dengan jangka waktu tertentu yang disertai dengan syarat batal dan sanksi apabila terlambat membayar, ada pula yang apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang telah dibuat dan disepakati menjadi batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengambilkan uang yang telah dibayarkan kecuali pihak pembeli meminta pengecualian. Kebijakan yang dibuat oleh penjual tersebut adalah salah satu sanksi yang diberikan kepada calon pembeli bahwa dia tidak dapat memenuhi kewajibannya.²⁵

Transaksi jual beli unit apartemen banyak dilakukan hanya dengan menggunakan Surat Pesanan Unit (SPU). Cara pembelian dengan SPU berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen. Hal ini karena pada praktiknya, pemasaran unit apartemen dilaksanakan sebelum apartemen tersebut dibangun. Calon pembeli unit apartemen membuat surat pemesanan diikuti dengan *booking fee* atas unit tersebut.²⁶ Praktik demikian umum terjadi, seperti pada transaksi jual beli unit apartemen yang dibangun oleh PT. Prospek Duta Sukses, yang menggunakan Surat Pesanan Unit (SPU) yang menggunakan konfirmasi pesanan atau pernyataan penegasan pemesanan unit, kemudian menjadi bagian tidak terpisahkan dari surat penegasan dan persetujuan pemesanan unit.

Konsumen yang ingin membeli unit apartemen tersebut harus menandatangani surat pesanan dan pembayaran *booking fee* terlebih dahulu dari penawaran yang diberikan pengembang berupa sebuah perancangan, desain atau ilustrasi dari unit apartemen sebelum pembangunan apartemen dilaksanakan. Praktik tersebut dimungkinkan berdasar Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa “Pemasaran dapat dilakukan sebelum pembangunan rusun dilaksanakan”. Pemasaran tersebut dilakukan bila pengembang setidaknya telah mempunyai: “Kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rusun; perizinan pembangunan rusun; dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin”. Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menyatakan bahwa “Segala sesuatu yang dijanjikan saat pemasaran adalah mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli PPJB) bagi para pihak.

²⁴ Made Gede Arthadana, “Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Dihadapan Notaris”, *Jurnal Konstitusi*, Vol.1 Nomor1 Thn 2022, hlm.33.

²⁵ *Ibid*, hlm.35.

²⁶ Aulia Rahmawati, “Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia,” *Justitia et Pax* Vol. 34, No. 1 (2018), hlm. 20

Surat pesanan unit (SPU) dapat digolongkan sebagai perjanjian pendahuluan (*voor overeenkomst/pactum de contrahendo*)²⁷ yang merupakan perjanjian awal untuk mengadakan perjanjian yang lebih pasti, yakni akta jual beli.²⁸

B. Perjanjian Jual Beli Unit Apartemen Yang Tidak Dituangkan Dalam Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Dihadapan Notaris

Penggunaan PPJB terhadap transaksi jual beli apartemen dapat dibenarkan karena pengikatan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang bersifat riil dan tunai. Perjanjian pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan biasanya digunakan terhadap transaksi jual beli dengan cara mencicil atau angsuran. Dengan demikian perjanjian pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan dapat dijadikan sebagai wadah hukum untuk mengikat pengembang dan konsumen dalam melakukan perbuatan hukum jual beli apartemen dengan sistem pemesanan. Namun, peralihan hak unit apartemen tidak dapat dilakukan menggunakan PPJB melainkan melalui AJB yang dibuat oleh PPAT. AJB baru dapat dibuat apabila telah terbit SHM yang dijadikan dasar bagi pengembang dan konsumen untuk melakukan jual beli.²⁹

PPJB yang dibuat dihadapan notaris setidaknya dapat memberikan perlindungan kepada konsumen karena notaris berkewajiban untuk bersikap netral dan tidak memihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris serta notaris juga mempunyai kewenangan untuk melakukan penyuluhan hukum terkait akta yang dibuatnya sesuai dengan Pasal 15 ayat (2) huruf e. Penyuluhan hukum berupa masukan atau saran berkaitan dengan perjanjian yang akan dibuat oleh para pihak, namun masukan atau saran menjadi kehendak para pihak apakah akan memasukannya ke dalam perjanjian atau tidak.³⁰

Notaris berkewajiban untuk membacakan akta kepada para pihak sebelum ditandatanganinya akta PPJB, bagi konsumen yang kurang memahami mengenai beberapa hal yang diatur dalam perjanjian, maka konsumen dapat menanyakan kepada notaris dan notaris akan berkewajiban untuk menjelaskan hal tersebut kepada konsumen. Pembuatan PPJB dihadapan notaris dapat mengurangi kedudukan yang tidak seimbang antara pengembang dengan pembeli sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli.

Perjanjian pemesanan unit apartemen lahir sebagai akibat dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdata. Asas kebebasan berkontrak menjadi alasan bagi para pihak yang bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian. Namun, berkaitan dengan transaksi jual beli apartemen dengan sistem pemesanan, pengembang oleh UU Rumah Susun diberikan pembatasan yakni sebelum melakukan jual beli unit apartemen pengembang harus memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rusun sebagaimana telah dirubah dalam Pasal 51 UU Cipta Kerja. Pembatasan tersebut dilakukan untuk melindungi konsumen agar terhindar dari praktik perjanjian pemesanan (*pre project selling*) yang tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.³¹

²⁷ Perjanjian pendahuluan dalam sistem *common law* selain disebut dengan *pactum de contrahendo*, lazim disebut juga sebagai *preliminary agreement*. Bila merujuk pada praktik bisnis internasional, perjanjian pendahuluan sering disebut dengan *Memorandum of Understanding* (MoU) dan *Letter of Intent* (LoI). Ronald Fadly Sopamena, "Kekuatan Hukum MoU Dari Segi Hukum Perjanjian," *Batulis Civil Law Review*, Vol. 2 No. 1 (2021), hlm. 5

²⁸ Irwan Gomulja and Habib Adjie, "Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling," *Law and Justice*, Vol. 5, No. 1 (2020), hlm. 43

²⁹ Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, *Op. Cit*, hlm.78.

³⁰ KD. Permana, *Op. Cit*, hlm.495.

³¹ Panca Basuki Rahmat, *Op. Cit*, hlm.404.

Selain itu, asas *pacta sunt servanda* juga berperan penting dalam pembuatan perjanjian pemesanan. Para pihak dalam perjanjian pemesanan satu sama lain saling terikat untuk memenuhi prestasi masing-masing. Pengembang dalam perjanjian pemesanan sebagai PPJB bawah tangan berjanji akan menyelesaikan pembangunan dan akan menyerahkan apartemen kepada konsumen, sedangkan konsumen berjanji akan menyelesaikan pembayaran atas apartemen yang hendak dibelinya. Perjanjian pemesanan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.³²

Pelaksanaan perjanjian pemesanan tidak hanya didasari oleh asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*, tetapi juga harus dilandari oleh asas itikad baik. Perjanjian pemesanan harus dilaksanakan dengan itikad baik, dimana para pihak yakni pengembang dan konsumen dalam melaksanakan isi kontrak harus berdasarkan kepercayaan dan kemauan bahwa mereka sanggup memenuhi setiap prestasinya masing-masing. Tanpa adanya itikad baik dari para pihak, ada kemungkinan salah satu pihak tidak memenuhi prestasinya. Ketiga asas tersebut mempunyai peranan penting yang satu sama lain tidak dapat berdiri sendiri.³³

C. Penyelesaian Sengketa Antara Pembeli Dan Developer Dalam Transaksi Jual Beli Unit Apartemen Pada Putusan Mahkamah Agung RI NO. 323 K/PDT/2021

Kasus antara PT. Prospek Duta Sukses dengan pembeli/konsumen yang menuntut ganti rugi akibat dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan prestasinya untuk menyerahkan unit apartemen yang telah dipesan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati dan PT. Prospek Duta Sukses mendalilkan hal itu sebagai *force majeure* dengan alasan bahwa penyebab terjadinya keterlambatan pelaksanaan serah terima unit karena keadaan memaksa (*force majeure*) terkait adanya kegiatan proyek pembangunan/pelebaran ruas jalan tol Depok – Antasari oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia.

PT. Prospek Duta Sukses tidak setuju terhadap gugatan wanprestasi yang diajukan oleh pembeli/konsumen karena wanprestasi sebagaimana dituduhkan kepada PT. Prospek Duta Sukses belum terjadi dan keterlambatan penyerahan Unit Apartemen disebabkan bukan karena kelalaian melainkan adanya suatu kondisi yang memaksa (*force majeure*) sehingga PT. Prospek Duta Sukses tidak dapat dikatakan wanprestasi, terlebih lagi PT. Prospek Duta Sukses telah menjelaskan Unit Apartemen akan diserahkan pada tahun 2020. PT. Prospek Duta Sukses juga telah memberikan penjelasan penyebab keterlambatan penyerahan Unit Apartemen sejak Desember 2016. Disamping itu, telah pula diatur mekanisme denda atas keterlambatan penyerahan Apartemen, yang dikecualikan apabila penyebab keterlambatan tersebut adalah karena *force majeure*. Dengan demikian gugatan pembeli/konsumen yang telah menuntut pembatalan SPU dan ganti kerugian baik material maupun immaterial serta sita jaminan adalah sangatlah tidak berdasarkan hukum.

Berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 dan dihubungkan dengan teori pertanggung jawaban hukum, maka penyelesaian hukum terhadap pelanggaran hak konsumen dalam transaksi jual beli unit apartemen, maka *developer* harus bertanggung jawab. Hal ini sesuai dengan pendapat Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Lebih lanjut

³² KD. Permana, “Keabsahan Pre Project Selling Satuan Rumah Susun Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah”. *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No. 1 Thn 2020, hlm.540.

³³ *Ibid.*

Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.³⁴

Perjanjian jual beli unit apartemen antara Debora Ammy Novida B dengan PT. Prospek Duta Sukses terjadi perselisihan karena terjadinya wanprestasi dari pihak *developer*. Pembeli yang merasa dirugikan karena sudah melakukan kewajiban atas pembayaran tanda jadi/*booking fee* namun sebaliknya pengembang melakukan wanprestasi akibat tidak melaksanakan serah terima unit apartemen-apartemen sebagaimana diperjanjikan, maka pembeli menuntut pengembang/*developer* untuk membayar ganti kerugian materil.

PT. Prospek Duta Sukses mempunyai kewajiban dan tanggung jawab menyelesaikan pendirian bangunan unit apartemen dan menyerahkan kepada pembeli pada bulan Oktober 2017 ditambah *grace periode* selama 6 (enam) bulan yaitu bulan April 2018. Namun pada faktanya, hingga melewati bulan Oktober 2017 atau tidak kunjung melakukan serah terima apartemen-apartemen. PT. Prospek Duta Sukses terlambat menyelesaikan bangunan dan terlambat menyerahkan unit yang tidak disebabkan oleh *force majeure* dalam jangka waktu tersebut, sehingga *developer* tidak melaksanakan kewajibannya tersebut, maka sebagai upaya melindungi hak pembeli/konsumen dan pemenuhan amanat ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata, pembeli/konsumen melalui kuasa hukumnya telah mengirimkan Surat Peringatan/Somasi dan Undangan Pertemuan kepada PT. Prospek Duta Sukses selaku pengembang/*developer* yang pada pokoknya adalah PT. Prospek Duta Sukses tidak kunjung melaksanakan kewajibannya yakni melakukan serah terima apartemen-apartemen sesuai dengan waktu yang telah disepakati di dalam SPU-SPU sementara pembeli/konsumen selalu melakukan pembayaran, maka pembeli/konsumen meminta untuk membatalkan pemesanan/pembelian apartemen-apartemen dan meminta agar pembeli/konsumen segera mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli/konsumen.

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam penyelesaian sengketa ini memutuskan bahwa PT. Prospek Duta Sukses melakukan perbuatan cidera janji (*wanprestasi*) dan putusan ini dikuatkan dalam tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta serta Mahkamah Agung menolak kasasi yang diajukan oleh PT. Prospek Duta Sukses.

Berdasar uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa kepastian hukum kedudukan surat pesanan unit dalam transaksi jual beli unit apartemen dapat dilihat dari dua hal yaitu surat pesanan unit sebagai rangkaian kegiatan pemasaran dapat dipersamakan sebagai PPJB bila telah memenuhi syarat ketentuan dalam UU Rusun, antara lain kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rusun; perizinan pembangunan rusun; dan jaminan atas pembangunan rusun dari lembaga penjamin; dan kedua, surat pesanan unit tidak dapat dipersamakan dengan PPJB bila pelaksanaan pembuatan surat pesanan unit tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan (UU Rusun). Solusi yang ditawarkan terhadap surat pesanan tersebut seyogyanya memuat klausul bahwa manakala dalam pesanan sudah terdapat pembayaran, segera ditindaklanjuti dengan pembuatan PPJB secara Notariil.

KESIMPULAN

Perlindungan hukum terhadap pembeli yang hak dan kewajibannya tidak diikat dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris adalah perlindungan hukum dalam

³⁴Hans Kelsen sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien *Lo.Cit.*

bentuk preventif. Perjanjian tersebut dapat dijadikan suatu bentuk perlindungan hukum karena dapat menjadi suatu alat bukti dengan kekuatan pembuktian yang lemah. Hal tersebut dapat ditemukan dalam Pasal 1866 KUH Perdata dan dipertegas dalam Pasal 1874 KUH Perdata yang menyebutkan tentang suatu alat bukti dapat merupakan suatu tulisan yang dibuat secara dibawah tangan sehingga hukum telah melindungi pihak pembeli apabila suatu saat terjadi sengketa.

Perjanjian jual beli unit apartemen yang tidak dituangkan dalam akta pengikatan perjanjian jual beli dihadapan notaris mengakibatkan ketidak pastian bagi pengembang maupun pembeli. Kekuatan hukumnya terbatas dibandingkan dengan akta otentik atau akta yang dibuat oleh notaris dan dalam beberapa kasus, pengakuan atau keabsahan akta ini dapat dipertanyakan atau dianggap tidak sah di pengadilan sehingga terjadi kesulitan untuk diakui sebagai bukti yang kuat dalam perselisihan hukum. Pengadilan memerlukan bukti tambahan atau saksi lain untuk memvalidasi isi atau keabsahan dokumen tersebut. Keterbatasan proses akta ini tidak melibatkan proses resmi seperti yang dilakukan oleh notaris atau pejabat pembuat akta dan hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian atau kesalahan dalam pembuatan atau penafsiran dokumen tersebut.

Penyelesaian hukum terhadap sengketa dalam transaksi jual beli unit apartemen dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 adalah berupa penggantian biaya rugi dan bunga seperti yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 maka pengembang yang terlambat menyerahkan unit apartemen untuk membayar ganti kerugian materiil berupa sejumlah uang yang telah dibayarkan penggugat kepada tergugat dengan total sebesar Rp.774.333.344,- (tujuh ratus tujuh puluh empat tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh empat rupiah), bunga atas tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp. 3.871.666,72 (tiga juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah enam ratus enam puluh enam ribu rupiah tujuh puluh dua sen) perbulan sampai denan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap serta denda keterlambatan Tergugat sebesar Rp. 23.230.000,- (dua puluh tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah). Penulis setuju dengan putusan hakim sebab perjanjian jual beli apartemen yang tidak dibuat dalam akta notaris yaitu perjanjian pemesanan sebagai wadah hukum bagi para pihak dalam melakukan hubungan hukum pengikatan jual beli berlaku mengikat bagi para pihak sehingga keterlambatan pengembang menyerahkan unit apartemen merupakan perbuatan wanprestasi sebab pengembang tidak dapat membuktikan bahwa keterlambatan tersebut disebabkan peristiwa *force majeure*.

DAFTAR PUSTAKA**Buku**

- Adjie, Habib, 2009, *Hukum Notaris Indonesia Tafsir Telematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Bandung: Refika Aditama.
- Agustining, 2021, *Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Perumahan Dalam Perspektif Kepastian Hukum Yang Berkeadilan*, Pasuruan-Jawa Timur: CV. Percetakan Qiara Media.
- Amiruddin dan Zainal Asikin, 2016, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Anwar, Syarifudin, 2013, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Ashshofa, Burhan, 2008, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Rineka Cipta.
- Barkatullah, Abdul Halim, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung : Nusa Media.
- Christie, Shinta, 2012, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Jakarta : Universitas Indonesia.
- Hernoko, Agus Yudha, 2014, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Hidayat, Rahman, 2010, *Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Tak Bernama*, Jakarta : Sinar Grafika.
- HS, Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- HS, Salim, 2013, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Mansyur, M. Ali, 2017, *Penegakan Hukum Tentang Tanggung Gugat Produsen Dalam Perwujudan Perlindungan Konsumen*, Yogyakarta : Genta Press,.
- Murhaini, Suriansyah, 2015, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, Palangkaraya : LaksBang Grafika.
- Nico, 2013, *Tanggungjawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Yogyakarta: CDSBL.
- Notodisoerjo, R. Soegondo, 2003, *Hukum Notaris di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Persada.
- Rahdini, Charles, 2015, *Perbuatan Hukum Wanprestasi*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Putro, Widodo Dwi, 2016, *Penjelasan Hukum : Pembeli Beritikad Baik Dalam Sengketa Perdata Berobjek Tanah*, Jakarta : LeIP.

Jurnal/Artikel/Karya Ilmiah

- Afifah, Kunni, 2017, *Tanggung Jawab dan Perlindungan Hukum bagi Notaris secara Perdata Terhadap Akta yang Dibuatnya*, Jurnal Lex Renaissance No. 1 Vol. 2.
- Agustina, I Made Hendra, 2020, "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen," *Jatiswara* Vol. 35 No. 2 .
- Alpayid, Dodi, Ferdy Rahmadiansyah, and Henrico Munthe, 2023, "Kontradiksi Batasan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Terhadap Kepastian Hukum," *Samudera Hukum*, Vol. 1 No. 2.
- Aman, 2019, "Perlindungan Hukum Bagi Notaris dalam Melaksanakan Jabatannya", *Recital Review*, Vol 1 No. 2.
- Daniella, Margaretha Donda, William Tandy Putra dan Erich Kurniawan Widjaja, 2019, "Asas Itikad Baik Dalam Memorandum Of Understanding Sebagai Dasar Pembuatan Kontrak," *Jurnal Notaire*, Vol. 2 No. 2.
- Darminto, Seto, 2018, "Kekuatan Mengikat Perjanjian Pemesanan Sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Atas Satuan Rumah Susun Berdasarkan Pasal

- 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol.1 No.1.
- Dewi, Ni Made Trisna, 2020, “Perlindungan Hukum Bagi *Developer* Yang Melakukan Pengikatan Jual Beli Lahan Yang Belum Dilunasi”, *Jurnal Hukum Positum*, Vol.5, No.2.
- Dwitanto, Hendri, 2017, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Mutlak Atas Tindakan Perbuatan Melawan Hukum Menurut Pasal 1367 KUHPerdara*, *Jurnal Bidang Hukum Perdata*, Vol. 1 (1).
- Dyani, Vina Akfa, 2017, *Pertanggungjawaban Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Notaris dalam Membuat Party Acte*, *Jurnal Lex Renaissance* No. 1 Volume 1.
- Fajaruddin, 2017, *Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf*, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 2.
- Gaol, Selamat Lumban, 2020, “Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)”, *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Volume 11 No. 1.
- Gomulja, Irwan and Habib Adjie, 2020, “Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sistem Pre Project Selling,” *Law and Justice*, Vol. 5, No. 1.
- Gunawan, Johannes, 2018, “Kontroversi Strict Liability Dalam Hukum Perlindungan Konsumen,” *Veritas et Justitia*, Vol. 4 No. 2.
- Halim, Arivan, 2022, “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang dalam Pre Project Selling,” *Justice Voice*. Vol.1 No. 2.
- Halim, Henry, 2020, “Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli”, *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 1 No. 1.