

**ANALISIS YURIDIS AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN
PENDAHULUAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN
AKIBAT *FORCE MAJEUR* (Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323
K/Pdt/2021)**

Oleh:

Iqbal Hanafi Hasibuan¹, Tajuddin Noor², Danialsyah³
^{1,2,3} Universitas Islam Sumatera Utara

Email: iqbalhanafihhasibuan.99@gmail.com, tajuddin.noor@fh.uisu.ac.id,
danialsyah@fh.uisu.ac.id

ABSTRAK

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*). Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh konsumen/pembeli akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen, bagaimana perlindungan hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh konsumen/pembeli akibat dibatalkan oleh pengadilan, bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 terkait pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen. Penelitian yang dilakukan adalah penelitian yuridis normatif yaitu menganalisis peraturan perundang-undangan dihubungkan dengan permasalahan dalam tesis ini. Sifat penelitian ini adalah deskriptif dan analisis data yang digunakan adalah analisis data kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa akibat hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh pengadilan akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen adalah membayar ganti kerugian.

Kata Kunci: Akibat Hukum, Pembatalan, Perjanjian, Apartemen, *Force Majeur*.

ABSTRACT

The legal relationship of buying and selling an apartment occurs when the parties, namely the buyer and the developer (developer) bind themselves to an agreement in the form of a Unit Order Letter (SPU) in which there are terms and conditions for the order that have been determined by the developer (developer). The problem in this thesis is what are the legal consequences of canceling the preliminary agreement binding the sale and purchase of apartment units by consumers/buyers due to delays in handing over the apartment units, what is the legal protection for canceling the preliminary agreement binding sale and purchase of apartment units by consumers/buyers as a result of being canceled by the court, what are the legal considerations of judges? in the Decision of the Supreme Court of the Republic of Indonesia Number 323 K/Pdt/2021 regarding the cancellation of the preliminary agreement for the sale and purchase of

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

apartment units. The research carried out is normative juridical research, namely analyzing statutory regulations related to the problems in this thesis. The nature of this research is descriptive and the data analysis used is qualitative data analysis. Based on the research results, it is known that the legal consequence of canceling the preliminary agreement for the sale and purchase of an apartment unit by the court due to a delay in handing over the apartment unit is paying compensation.

Keywords: *Legal Consequences, Cancellation, Agreement, Apartment, Force Majeure*

PENDAHULUAN

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

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

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

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

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

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

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mengikat para pihak yang sama-sama berjanji akan melakukan perbuatan jual beli dikemudian hari. PPJB ini lahir sebagai konsekuensi dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdara dan sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Adanya asas kebebasan berkontrak para pihak berhak menentukan isi dan bentuk dari perjanjian tersebut, baik berbentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan. Isi dari PPJB pada umumnya berisi janji-janji akan melakukan perbuatan hukum jual beli dikemudian hari. Dengan demikian, dengan adanya klausula janji-janji dalam perjanjian, walaupun perjanjian tersebut judulnya bukan PPJB, perjanjian tersebut dapat dikatakan dan dianggap sebagai PPJB.

Prinsip yang terpenting adalah perjanjian tersebut berisi klausula-klausula yang diperlukan sesuai dengan kepentingan dan kesepakatan para pihak, serta hak-hak dan kewajiban (prestasi) yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh penjual dan pembeli. PPJB merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, karena pada perjanjian ini barang yang diperjanjikan belum beralih dari penjual kepada pembeli. Sebagaimana ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara menyebutkan bahwa:

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

“jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.

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

METODE PENELITIAN

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan serta menganalisa peraturan perundang-undangan yang berkaitan pada tujuan penelitian ini. Tujuan dalam penelitian deskriptif adalah untuk menggambarkan secara tepat sifat-sifat individu, keadaan, gejala atau kelompok tertentu, atau untuk menentukan frekuensi atau penyebaran suatu gejala atau frekuensi adanya hubungan tertentu antara gejala dan gejala lain dalam Masyarakat.

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

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

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

memperoleh data sekunder dengan membaca, mempelajari, meneliti, mengidentifikasi dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian. Analisis bahan-bahan hukum dalam penelitian ini akan dilakukan secara kualitatif yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang hidup dan berkembang dalam Masyarakat. Mengingat penelitian ini bersifat deskriptif dan analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, maka penarikan kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yaitu menganalisis data yang bersifat umum kemudian mengarah kepada kesimpulan yang bersifat khusus.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada umumnya, PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPerduta. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerduta tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.

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

Selain itu, asas *pacta sund servanda* juga berperan penting dalam pembuatan perjanjian pemesanan. Para pihak dalam perjanjian pemesanan satu sama lain saling terikat untuk memenuhi prestasi masing-masing. Pengembang

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

dalam perjanjian pemesanan sebagai PPJB bawah tangan berjanji akan menyelesaikan pembangunan dan akan menyerahkan apartemen kepada konsumen, sedangkan konsumen berjanji akan menyelesaikan pembayaran atas apartemen yang hendak dibelinya. Perjanjian pemesanan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang terlibat di dalamnya.

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

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

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

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

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi untuk mengikat para pihak yang sama-sama berjanji akan melakukan perbuatan jual beli dikemudian hari. PPJB ini lahir sebagai konsekuensi dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdara dan sebagai perwujudan dari asas kebebasan berkontrak. Adanya asas kebebasan berkontrak para pihak berhak menentukan isi dan bentuk dari perjanjian tersebut, baik berbentuk akta otentik maupun akta di bawah tangan. Isi dari PPJB pada umumnya berisi janji-janji akan melakukan perbuatan hukum jual beli dikemudian hari. Dengan demikian, dengan adanya klausula janji-janji dalam perjanjian, walaupun perjanjian tersebut judulnya bukan PPJB, perjanjian tersebut dapat dikatatan dan dianggap sebagai PPJB.

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

Kedudukan tidak seimbang dalam klausul perjanjian misalnya, konsumen wajib membayar biaya angsuran unit apartemen yang dibelinya pada waktu yang ditentukan setiap bulannya, apabila konsumen terlambat membayar maka akan dikenakan sanksi berupa denda. Sedangkan bagi pengembang yang terlambat melakukan pembangunan apartemen seperti yang dijanjikan tidak dikenakan sanksi.

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

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

Pada klausula perjanjian pengembang berjanji akan menyelesaikan proses pembangunan apartemen sesuai dengan waktu yang disepakati sedangkan konsumen berjanji akan menyelesaikan pembayaran unit apartemen yang dibeli baik secara tunai maupun angsuran. Perjanjian pemesanan merupakan perantara bagi para pihak sebelum melakukan perjanjian jual beli. Pembuatan akta jual beli tidak dapat dilakukan karena UUPA tidak mengenal jual beli terhadap objek yang belum ada, hal ini sesuai dengan prinsip dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) yang berlandaskan hukum adat. Sedangkan dalam KUHPerdana mengenal jual beli terhadap objek yang belum atau masih akan ada sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 ayat (1) KUHPerdana. Dengan demikian, wadah hukum yang dapat

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

mengikat para pihak yaitu PPJB yang lahir sebagai akibat dari sifat terbukanya Buku III KUHPerdara dan asas kebebasan berkontrak.

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

Pembatalan sepihak atas suatu perjanjian dapat diartikan sebagai ketidaksediaan salah satu pihak untuk memenuhi prestasi yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian. Pada saat mana pihak yang lainnya tetap bermaksud untuk memenuhi prestasi yang telah dijanjikannya dan menghendaki untuk tetap memperoleh kontra prestasi dari pihak yang lainnya itu. Seperti yang diketahui bahwa perjanjian yang sah, dalam arti memenuhi syarat sah menurut undang-undang, maka berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya seperti yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sedangkan pada ayat (2) menyebutkan bahwa: “persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Timbulnya hak dan kewajiban diantara para pihak, maka melalui peristiwa hukum ini muncul suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara, perikatan dilahirkan baik karena perjanjian ataupun undang-undang. Selanjutnya Pasal 1234 KUHPerdara

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikatan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam perikatan yang timbul diantara para pihak, maka timbul suatu hak dan kewajiban. Adapun hak dari pembeli adalah untuk mendapatkan barang yang dibeli dari penjual sedangkan kewajiban dari pembeli adalah memberikan uang yang telah disepakati sebagai harga dari suatu barang. Sebaliknya, hak dari penjual adalah menerima uang dari pembeli yang telah menyetujui harga barang yang akan dibeli dan kewajiban dari penjual adalah memberikan barang yang telah dibeli. Jual beli di era sekarang ini selalu ada dimanapun dan kapanpun, misalnya jual beli di bidang *property*. Berbicara mengenai *property*, di kota-kota besar banyak sekali terjadi perikatan dalam jual beli *property*. Contohnya jual beli apartemen, rumah, rumah susun, apartemen, dan masih banyak lagi.

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

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

Tujuan dibuatnya PPJB untuk mengamankan kepentingan pengembang dan pemesan satuan rumah susun/ apartemen, maka oleh pemerintah dirasakan perlunya pengaturan secara khusus mengenai PPJB satuan rumah susun/ apartemen dan penerapan pedoman PPJB satuan rumah susun/ apartemen perlu

*Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27*

pengawasan dan pengendalian yang dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah, yang kemudian dituangkan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 disebut Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, dengan diberlakukannya Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tersebut maka setiap adanya perikatan jual beli satuan rumah susun wajib mengikuti pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera Nomor 11 Tahun 1994 tersebut. Permasalahan yang terjadi antar para pihak dalam jual beli apartemen yang dapat berakibat pada pembatalan PPJB yang dilakukan oleh pembeli karena pembeli merasa dirugikan oleh pihak *developer*. Hal ini dilandasi karena berhentinya pembangunan apartemen dan belum diserahkan unit apartemen sesuai dengan jadwal yang telah ditentukan.

KESIMPULAN

Akibat hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen oleh pengadilan akibat keterlambatan menyerahkan unit apartemen adalah 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 dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap serta denda keterlambatan Tergugat sebesar Rp. 23.230.000,- (dua puluh tiga juta dua ratus tiga puluh ribu rupiah).

Perlindungan hukum pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen terhadap konsumen/pembeli akibat dibatalkan oleh pengadilan adalah *developer* harus dapat membuktikan bahwa wanprestasi tersebut karena *force majeure*, maka *developer* tidak perlu membayar ganti rugi (Pasal 1244

Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27

KUHPerdata), membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim, serta tidak membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim.

Pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 323 K/Pdt/2021 terkait pembatalan perjanjian pendahuluan pengikatan jual beli unit apartemen adalah tergugat yaitu pengembang/*developer* tidak dapat membuktikan bahwa tidak terpenuhi prestasi tersebut bukan dikarenakan adanya suatu keadaan memaksa (*force majeure*) melainkan karena lambatnya Tergugat mengurus perizinan terkait pembangunan Apartemen Antasari 45 setelah adanya Revisi Trace Simpang Jalan Antasari dan Jalan T.B. Simatupang, padahal revisi tersebut hanya mengenai kantor pemasaran milik Tergugat, dan bukan mengenai lahan yang akan dibangun unit-unit Apartemen Antasari 45.

DAFTAR PUSTAKA

- Koentjaraningrat, 2017, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Mattulesya, Deni, 2011, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta : Raja Grafinso Persada.
- Miru, Ahmadi, 2011, *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Purba, Hasim, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Sinar Grafika, Jakarta, 2022.
- Purba, Hasim dan Muhammad Hadyan Yunhas Purba, *Dasar-Dasar Pengetahuan Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2019.
- Rahardjo, Sajipto, 2016, *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni.
- Situmorang, Victor M dan Cormentyna Sitanggang, 2011, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Sjachran, R. 2021, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 2016, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Raja Grafindo,.
- Nst, V. F. H., Asmuni, A., & Anggraini, T. (2024). Review Of Fiqh Muamalah On The Forms Of Online Buying And Selling Contracts In The Tiktok Shop Application. *Jurnal Review Pendidikan dan Pengajaran (JRPP)*, 7(3), 10804-10812.
- Ichsan, R. N., Nst, V. F. H., Nasution, L., & Hutabarat, L. (2024). The effect of halal labeling on the performance of small and medium enterprise (SME) in medan city. *Jurnal Mantik*, 8(1), 421-427.
- Lubis, M. R., Ichsan, R. N., Nasution, L., Nst, V. F. H., & Lubis, D. (2024). Analysis Of Factors Affecting The Amount Of People's Business Credit

- Loans In Lubuk Pakam District, Deli Serdang Regency, North Sumatra Province. *Jurnal Ekonomi*, 13(02), 915-923.
- Nst, V. F. H., Majid, M. S. A., & Harahap, I. (2024). The Role Of Imports In Development According To Islamic And Conventional Macroeconomic Perspectives. *Moneter: Jurnal Keuangan dan Perbankan*, 12(1), 100-106.
- Devi, R. S., Lubis, M. A., Nst, V. F. H., & Sihombing, A. (2024). Persaingan Usaha Tidak Sehat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat. *Jurnal Ilmiah METADATA*, 6(1), 108-118.
- Nasution, L., Ichsan, R. N., Nst, V. F. H., & Rizkina, S. (2024). Pendampingan Akreditasi Institusi Perguruan Tinggi Di Akademi Keperawatan Hkbp Balige. *Pedamas (Pengabdian Kepada Masyarakat)*, 2(01), 113-117.
- Nst, V. F. H., Nasution, M. Y., & Sugianto, S. (2024). Relationship ushul Fiqh, Qowa'id Fiqh dan Maqashid Al-Syariah With Islamic Economy. *Jurnal Ilmiah Ekonomi Islam*, 10(1), 1017-1023.
- Nst, V. F. H., Tarigan, A. A., & Nasution, Y. S. J. (2023). Prinsip Equilibrium Perilaku Berkonsumsi Dalam Perspektif Al Qur'an Surat Al Furqon Ayat 67. *Management Studies and Entrepreneurship Journal (MSEJ)*, 4(6), 10024-10034.
- Lubis, M. R., Siregar, G. T., Nurita, C., Nst, V. F. H., & Lubis, D. (2023). Peningkatan Kesadaran Hukum Masyarakat: Memahami Perbedaan Tindak Pidana Penipuan dan Penggelapan. *Bulletin of Community Engagement*, 3(2), 261-270.
- Ichsan, R. N., Nst, V. F. H., Nasution, L., & Hutabarat, L. (2024). The effect of halal labeling on the performance of small and medium enterprise (SME) in medan city. *Jurnal Mantik*, 8(1), 421-427.
- Lubis, M. A., Siregar, G. T., Lubis, M. R., Nst, V. F. H., & Ichsan, R. N. (2023). Prosedur Jual Beli Tanah Dan Bangunan Warisan Yang Dilakukan Dihadapan Ppat (Procedure For Sale And Purchase Of Heritage Land And Buildings Carried Out Before The Ppat). *PKM Maju UDA*, 4(3), 1-13.
- Ichsan, R. N., Syahbudi, M., & Nst, V. F. H. (2023). Development of Islamic Human Resource Management in The Digital Era For MSMEs and Cooperatives in Indonesia. *IQTISHODUNA: Jurnal Ekonomi Islam*, 12(2), 497-512.
- Ichsan, R. N., Tanjung, A. M., & Nst, V. F. H. (2023). Pemanfaatan Website Online Single Submission (Oss) Dalam Kegiatan Usaha Mikro Kecil Menengah Dikota Medan Berbasis Maqashid Syariah. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(2), 57-72.
- Ichsan, R. N., Lubis, M. A., Nst, V. F. H., & Panggabean, N. R. (2023). Sosialisasi Peningkatan Usaha Mikro Kecil Dan Menengah Berbasis Manajemen Syariah Di Kecamatan Medan Area Kota Medan. *PKM Maju UDA*, 4(2), 42-49.
- Nst, V. F. H., Suma, D., Siregar, B. A., Ichsan, R. N., Panggabean, N. R., & Sibarani, J. P. (2023). Pendampingan Pemasaran Keripik Ubi Dalam Meningkatkan Penjualan Berbasis Digital Di Desa Marendal 1 Kecamatan



Jurnal Ilmiah Metadata, ISSN :2723 -7737, Vol.6 No.3, Edisi September 2024
Published : 19-09-2024, Page : 14-27

Patumbak, Deli Serdang-Sumatera Utara. *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 45-52.

Ammar, D., Danialsyah, D., Lubis, M. F. R., Purba, A. R., & Nst, V. F. H. (2023). Pelaksanaan Pemberian Marga Dalam Sistem Perkawinan Etnik Mandailing (Studi di Lembaga Adat Budaya Mandailing Medan). *Jurnal PKM Hablum Minannas*, 2(1), 68-79.

Siregar, G., Lubis, M. A., Lubis, M. R., Nst, V. F. H., & Nasution, L. (2023). Perbuatan Melawan Hukum Akibat Membangun Di Atas Tanah Wakaf (Unlawful Actions Caused By Building On The Waqf Land). *PKM Maju UDA*, 4(1), 31-38.