

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa atas hikmat dan anugerahNya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul “**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN YANG BELUM BERSERTIPIKAT SEBAGAI OBJEK TRANSAKSI**”. Penulisan tesis ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan. Selama proses penyusunan tesis ini tentunya penulis tidak lepas dari hambatan dan kesulitan namun berkat bimbingan dan bantuan dari berbagai pihak penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik. Sehingga pada kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Dr. Irene Eka Sihombing, S.H., CN.,M.H selaku dosen pembimbing yang telah dengan begitu baik dan sabar memberikan bimbingan kepada penulis, meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan demi mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

4. Seluruh dosen penguji pada sidang tesis ini.
5. Seluruh jajaran Dosen Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah mengajar dan memberikan ilmunya kepada Penulis dan seluruh mahasiswa selama mengikuti perkuliahan.
6. Seluruh Staff Program Studi Magister Kenotariatan dan perpustakaan yang telah membantu Penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian, serta membantu dalam berbagai permasalahan akademik selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
7. Orang tua Ayah Felix Taidi dan Ibu Dortji Rompis atas dukungan serta doa dan juga memberi motivasi kepada Penulis untuk segera menyelesaikan tugas akhir ini.
8. Virgin Marry Kaligis, Istri tersayang pendamping hidup yang setia, selalu memberikan dorongan, motivasi, memberikan koreksi dan masukan dalam menyusun tugas akhir ini serta selalu memberikan semangat kehidupan penulis.
9. Ozora Zihao Taidi, anak tersayang yang selalu memberikan semangat dan keceriaan disetiap harinya.
10. Teman-teman seperjuangan di Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan Batch 12 Kelas Weekends. Semoga kita semua menjadi orang sukses dikemudian hari.

11. Teman-teman, kerabat dan keluarga penulis yang selalu memberikan dukungan

12. Seluruh pihak yang telah membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu penulis terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun dari semua pihak. Akhir kata penulis berharap agar tesis ini bisa bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum serta menambah ilmu pengetahuan dan informasi bagi pihak yang membacanya.

Jakarta, 28 Januari 2021



Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSYARATAN KEASLIAN TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAWAN PUSTAKA	9
A. Tentang Rumah Susun	9
A.1 Rumah Susun	9
A.2 Landasan Hukum Pembangunan Rumah Susun	10
B. Perjanjian.....	11
B.1 Pengertian Perjanjian	11
B.2 Syarat Sahnya Perjanjian	14
B.3 Unsur-Unsur Perjanjian	16
B.4 Berakhirnya Suatu Perjanjian	18

C. Tinjauan tentang akta	23
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	25
D.1 Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	25
D.2 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	27
D.3 Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	28
D.4 Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	28
D.5 Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	30
D.6 Timbul dan Berkembangnya Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	30
D.7 Hak dan kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	33
D.8 Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	35
E. Perlindungan Hukum Konsumen Properti.	37
E.1 Berdasarkan Undang-Undang No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	41
E.2 Berdasarkan Undang-Undang No. 08 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.....	42
E.3 Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah	43

BAB III METODE PENELITIAN	46
A. Jenis Penelitian.....	47
B. Sifat Penelitian/Analisis Bahan Hukum.....	49
C. Sumber Data.....	50
D. Teknik/Cara Pengumpulan Data	52
E. Analisis Data	52
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	54
A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Belum Bersertipikat	54
A.4 Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	72
B. Perlindungan Hukum Konsumen yang Menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Belum Bersertipikat	77
BAB V PENUTUP.....	93
A. Kesimpulan	93
B. Saran.....	96
DAFTAR PUSTAKA	98