

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS PEMBATALAN
SEPIHAK OLEH PENJUAL DALAM PERJANJIAN JUAL BELI
APARTEMENT CERVINO VILLAGE BERDASARKAN PASAL 1320-1338
KUHPER (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr)**

SKRIPSI

Oleh:

Rachma Juniarti

201610115201



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2020**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual-Beli Apartement Cervino Village Berdasarkan Pasal 1320-1338 Kuhper (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.sus bpsk/2019/Pn Jkt Utr)

Nama Mahasiswa : Rachma Juniarti

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115201


Program Studi/ Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum


Bekasi, 24 Juli 2020

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Panti Rahayu, S.H., M.H., M.Kn
NID.011606047


Sugeng, S.H., M.H
NID. 011611058

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual-Beli Apartement Cervino Village Berdasarkan Pasal 1320-1338 Kuhper (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.sus bpsk/2019/Pn Jkt Utr)**

Nama Mahasiswa : **Rachma Juniarti**

Nomor Pokok Mahasiswa : **201610115201**

Program Studi/Fakultas : **Ilmu Hukum/Hukum**

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **18 Juli 2020**

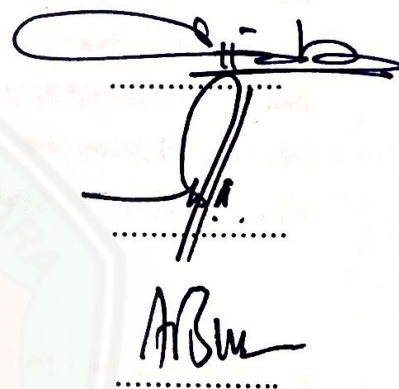
Bekasi, 24 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Elfirda Ade Putri, SH., MH**
NID.011512043

Penguji I : **Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag**
NID.011507040


Penguji II : **Ahmad Baihaki, S.H.I., MH**
NID.011108023




MENGETAHUI

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum



Jantarda Mauli Hutagalung, SH., MH
NIP. 1901378



Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM
NIP.2001450

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rachma Juniarti
NPM : 201610115201
TTL : Bekasi, 09 juni 1998
Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli atas pembatalan sepihak oleh penjual dalam perjanjian jual-beli apartement Cervino Village Berdasarkan Pasal 1320-1338 Kuhper (studi Kasus putusan nomor 689/pdt.sus bpsk/2019/pn jkt utr*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 15 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



Rachma Juniarti

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rachma Juniarti
NPM : 201610115201
TTL : Bekasi, 09 Juni 1998
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli atas pembatalan sepihak oleh penjual dalam perjanjian jual-beli apartement Cervino Village Berdasarkan Pasal 1320-1338 Kuhper (studi Kasus putusan nomor 689/pdt.sus bpsk/2019/pn jkt utr”

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*) mendistribusikannya. Menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 15 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



ABSTRAK

Rachma Juniarti, 201610115201, Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Apartement Cervino Village Berdasarkan Pasal 1320-1338 KHUPerdata (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN. Jkt.Utr), Jumlah 85 halaman, 2020.

Di Indonesia setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan, adapun yang menjadi suatu permasalahan pada pembatalan sepihak atas jual beli apartement contoh konkrit seperti adanya pembatalan sepihak ini karena pemohon keberatan telah mengalihkan unit kepada pihak ke tiga tanpa sepengetahuan termohon Unit Apartemen Cervino Village Unit GF A dan B yang sudah menjadi milik pihak ketiga berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 97/2017 tertanggal 19 Desember 2017 dan Akta Jual Beli Nomor 98/2017, diketahui permasalahan tersebut adalah Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN. Jkt.Utr Pada penelitian ini yang akan di bahas adalah pembatalan sepihak yang terjadi dari penjual kepada pembeli yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis-normatif, dengan metode pendekatan kepustakaan terhadap data sekunder dan data primer.

Kesimpulan Penelitian ini adalah pembatalan sepihak yang dilakukan oleh pihak pemohon tidak mendasar karena ketentuan Peraturan perundang-undangan pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Jo Pasal 11 Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, dan Putusan tersebut tidak mendasar untuk mengabulkan permohonan, yang seharusnya putusan Nomor 690/Pdt.Sus-BPSK.2019/PN.Jkt.Utr menolak permohonan dari pemohon .

Kata Kunci: Teori Keadilan, pembatalan sepihak, Ganti Rugi.



ABSTRACT

Rachma Juniarti, 201610115201, *Legal Protection of Buyers for the Unilateral Cancellation by the Seller in the Sale and Purchase Agreement of Cervino Village Based on Article 1320-1338 KHUPerdata (Case Study of Decision Number 689 / Pdt.Sus-BPSK / 2019 / PN. Jkt.Utr)*, Total 85 pages, 2020.

In Indonesia everyone has the right to live in physical and spiritual prosperity, to live and to get a good and healthy living environment and the right to obtain health services. transferring the unit to a third party without the knowledge of the respondent of the Cervino Village Apartment Unit GF A and B that already belong to a third party based on the Sale and Purchase Deed Number 97/2017 dated December 19, 2017 and the Sale and Purchase Deed Number 98/2017, the problem is known is the Decision Number 689 / Pdt.Sus-BPSK / 2019 / PN. Jkt.Utr In this study, what will be discussed is the unilateral cancellation from the seller to the buyer that is not in accordance with the provisions of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

In this study using the juridical-normative research method, with the method of literature approach to secondary data and primary data.

Conclusion This research is a unilateral cancellation carried out by the applicant is not fundamental because the provisions of the legislation article 7 of Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection Jo Article 11 PUPR Ministerial Regulation Number 11 / PRT / M / 2019 concerning the Preliminary Purchase Agreement System The house, and the Decision are not fundamental to grant the request, which should be the decision Number 690 / Pdt.Sus-BPSK.2019 / PN.Jkt.Utr reject the request from the applicant.

Keywords: *Justice Theory, unilateral cancellation, compensation.*

KATA PENGANTAR

Segala puji serta syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT atas limpahan berkah dan rahmatnya kepada kita semua sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik dan lancar serta dapat selesai tepat pada waktu yang ditetapkan. Skripsi yang berjudul **“Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Atas Pembatalan Sepihak Oleh Penjual Dalam Perjanjian Jual Beli Apartement Cervino Village Berdasarkan pasal 1320-1338 Kuhper (Studi Kasus Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN Jkt Utr)”**. Sebagai salah satu persyaratan dalam menyelesaikan program studi strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Adapun penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian Sarjana Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, mengingat keterbatasan pengetahuan dan pengalaman penulis. Oleh karena itu penulis sangat mengharapkan tanggapan dan saran yang bersifat membangun untuk penyempurnaan skripsi ini, penulis juga berharap bahwa skripsi ini dapat bermanfaat yang dapat digunakan oleh penulis maupun pembaca.

Penulis menyadari skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Dari awal sampai dengan selesainya skripsi ini penulis banyak mendapat bantuan dan doa dari berbagai pihak baik berupa arahan, bimbingan, maupun saran. Atas segala bantuan yang telah diberikan, penulis mengucapkan terima kasih kepada:

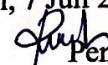
1. Dr. Drs.Bambang Karsono, SH., MM. Selaku Rektor Univresitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima SH.MH.MM Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangjara Jakarta raya.
3. Ibu Panti Rahayu SH, MH.,M.Kn Selaku pembimbing I (satu) yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi,

pemikiran dan bimbingan kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Bapak Sugeng, S.H., M.H Selakau pembimbing II (dua) yang telah meluangkan waktu ditengah-tengah kesibukannya untuk memberikan arahan dan bimbingan kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini
5. Terimakasih Kepada kedua Orang Tua ku tercinta Ibunda Etty Maryati dan Ayahnda Taya Sudrajat Tercinta yang memberikan motivasi dan selalu mendoakan dan memberikan semangat hingga skripsi ini selesai.
6. Terimakasih kepada saudara-saudara ku Widiani Ashari, Nazwa Afefa, Fathan abdul aziz, Faradilla Maori, Deandra Naomita, Fahmi Rahman yusuf, Adi Fahrian yang memberikan semangat hingga skripsi ini selesai.
7. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh civitas akademik yang tidak mungkin penulis sebutkan satu-satu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran penulis.
8. Untuk Sahabat-sahabatku tersayang terimakasih kepada Andika Satria wibawa, Aprilia mashitoh, Princess anggung, Ainun syifa, Evidwi, Alief Iqbal, Fatur zain, Arvin fernaldy, Wawan Febry, Alifah Mariana, Dini khairia, Aisyah Arpi, Rhesa Rayendra, Angga Dwi P, yang selalu mendoakan dan meberikan semangat hingga skripsi ini selesai.
9. Terimakasih kepada teman spesialku Farhan Junianto yang sudah memberikan Suport tiada henti-henti nya sehingga skripsi ini selesai.
10. Teman-teman satu angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah sama-sama berjuang dari awal sampai akhir dan membentuk kekeluargaan dan menciptakan suasana pembelajaran yang baik dilingkungan penulis.

Sebagai insan manusia biasa penulis sangat menyadari didalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekeliruan dan kekurangan. Oleh karena itu penulis mengharapkan saran dan kritikan yang membangun dari pembaca demi kesempurnaan skripsi ini. Akhirnya penulis ucapkan Wabillahi Taufik Wallihidaya Wassallammullaikum Warohmattullahi Wabarohkatuh.

Bekasi, 7 Juli 2020


Penulis

MOTTO

“sukses adalah saat persiapan dan kesempatan bertemu”



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
MOTTO.....	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah	4
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	4
1.2.2. Rumusan Masalah	5
1.3. Tujuan dan Manfaat penelitian.....	5
1.3.1. Tujuan Penelitian.....	5
1.3.2. Manfaat Penelitian.....	5
1.4. Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran	6
1.4.1. Kerangka Teoritis	6
1.4.2. Kerangka Konseptual.....	6
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	8
1.5. Sistematika Penulisan.....	9
BAB II TINJAUAN PUSATAKA	
2.1. Teori Keadilan.....	10
2.1.1. Pengertian Keadilan.....	11
2.1.2. Teori Keadilan Menurut Aritoteles.....	11
2.1.3. Teori Keadilan Menuru Thomas Hobbes.....	11
2.1.4. Teori Keadilan Menuru Hans Kelsen.....	12

2.2. Perlindungan Hukum	12
2.3. Tinjauan umum tentang Perikatan.....	15
2.3.1. Pengertian Perikatan.....	15
2.3.2. Jenis-jenis Perikatan.....	17
2.4. Tinjau umum tentang Perjanjian.....	23
2.4.1. Pengertian Perjanjian.....	21
2.4.2. Syarat Sah dalam Perjanjian.....	22
2.4.3. Asas-Asas dalam Perjanjian.....	22
2.4.4. Jenis-Jenis Perjanjian	23
2.4.5. Bentuk-Bentuk Perjanjian.....	24
2.5. Wanprestasi	28
2.5.1. Pengertian Wanprestasi	25
2.5.2. Bentuk-Bentuk dan Wujud Wanprestasi.....	27
2.6. Ganti Rugi	29
 BAB III METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian.....	33
3.2. Metode Pendekatan.....	34
3.3. Sumber Bahan hukum.....	34
3.4. Metode Pengumpulan Bahan hukum.....	35
3.5. Metode Analisis Bahan hukum.....	36
 BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN	
4.1. Analisa Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Mengalami Pembatalan Perjanjian Jual Beli Secara Sepihak Telah Sesuai dengan Hukum Positif Di Indonesia.....	37
4.1.1. Putusan Pengadilan Nomor 208/K/Pdt.Sus-BPSK/ 2019.....	38

4.1.2. Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Nomor 208/K/Pdt. Sus-BPSK/ 2019.....	39
4.1.3. Putusan	Hakim 40
4.1.4. Putusan Perkara Nomor 539/Pdt.Sus-BPSK/2017/PN	Bks..... 45
4.1.5. Pertimbangan Majelis Hakim Putusan Nomor 539/Pdt Sus- BPSK/2017/PN	Bks..... 49
4.1.6. Putusan Hakim	49
4.1.7. Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Jkt.Utr.....	63
4.1.8. Pertimbangan Hakim Putusan Nomor 689/Pdt.Sus- BPSK/2019/PN.Jkt.Utr.....	63
4.1.9. Putusan Hakim	74
4.2. Analisa Putusan Nomor 689/Pdt.Sus-BPSK/2019/PN.Jkt.Utr apa telah Sesuai dengan Rasa Keadilan yang Dilihat dari Prespektif Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	78

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan.....	84
5.2. Saran.....	85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN