

**PENERAPAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH
AKIBAT TERJADI KETERLAMBATAN PENYERAHAN UNIT**

(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)



TESIS

**Diajukan Sebagai Persyaratan Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) Pada Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh:

NAMA : SHOFA KHAIRUNNISA AS

NIM : 02022682125011

Dosen Pembimbing Tesis:

- 1. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.**
- 2. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

2023

TESIS

**PENERAPAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH
AKIBAT TERJADI KETERLAMBATAN PENYERAHAN UNIT
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)**

Oleh :

**SHOFA KHAIRUNNISA AS
02022682125011**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada 2023.**

Palembang, 2023

Pembimbing I,

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

Pembimbing II,

H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui :

Koordinator Program Studi Magister Kenofarian,

**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606111990011001**

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya



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

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Shofa Khairunnisa As
NIM : 02022682125011
Asal Instansi : Universitas Sriwijaya
Fakultas : Hukum
Program Studi : Magister Kenotariatan

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Kenotariatan (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di Perguruan Tinggi Lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis dan dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (footnote) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, Mei 2023

Yang Membuat Pernyataan

Shofa Khairunnisa As



**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**

Menyatakan Bahwa Tesis Dengan Judul :

**PENERAPAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH
AKIBAT TERJADI KETERLAMBATAN PENYERAHAN UNIT
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)**

Diajukan Oleh:

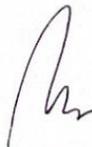
**SHOFA KHAIRUNNISA AS
02022682125011**

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

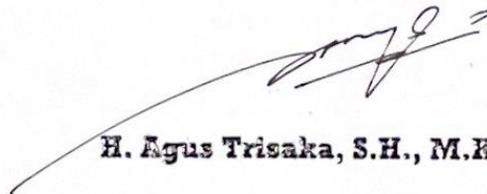
Pembimbing I,

Menyetujui,

Pembimbing II,



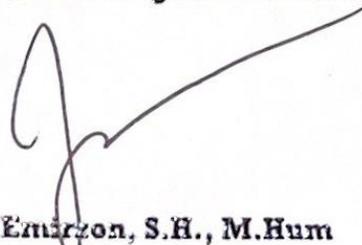
**Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum.
NIP. 196210251967032002**



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

**Tesis Ini Telah Diserahkan Kepada Bagian Akademik
Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Sriwijaya, dan Telah Diterima Sebagai Syarat Untuk Memenuhi
Jenjang Pendidikan Strata 2 (S2) Magister Kenotariatan**

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan**



**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum
NIP. 196606191990011001**

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS

JUDUL TESIS

**PENERAPAN PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH
AKIBAT TERJADI KETERLAMBATAN PENERAHAN UNIT
(Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)**

Disusun oleh:

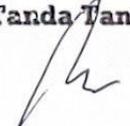
**SHOFA KHAIRUNNISA AS
02022682125011**

**Telah Diuji Oleh Tim Penguji Pada Ujian Tesis dan Dinyatakan Lulus
Pada 2023 serta telah Diperbaiki
Berdasarkan Saran dan Masukan dari Tim Penguji**

Tim Penguji:

Tanda Tangan

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

()

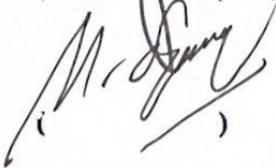
Sekretaris : H. Agus Triakata, S.H., M.Kn., BKP.

()

Anggota : 1. Prof. Dr. Jesti Emirzen, S.H., M.Hum

()

2. Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum

()

UCAPAN TERIMAKASIH

Bismillahirrahmannirrahim,

Melalui kesempatan ini dengan segala kerendahan hati, perkenankanlah saya mengucapkan banyak terima kasih atas segala bantuan, bimbingan, kritik dan saran, serta pengetahuan yang telah diberikan terutama kepada orang-orang yang berjasa dalam penyelesaian Tesis dan studi penulis pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu:

1. Allah SWT, Tuhan Pencipta Alam yang paling mulia atas nikmat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini, serta sholawat dan syukur senantiasa saya limpahkan kepada junjungan besar Nabi Muhammad SAW, keluarga dan para sahabatnya;
2. Kedua orang tuaku Ayah dan Ibu yang telah mencintai, membesarkan, mendidik, dan memberikan segala kasih sayang serta dukungan dan doa teruntuk saya. Semoga kelak saya bisa membanggakan ayah dan ibu;
3. Kedua adikku M. Ariq Gumilang As dan M. Edric Rayhan As yang selalu memberikan kasih sayang serta dukungan dan motivasi untuk saya menyelesaikan penulisan tesis ini;
4. Keluarga besar nenek, kakek, om, tante dan sepupu-sepupuku yang telah memberikan dukungan dan do'a;
5. Hamzah Reza Utama yang menjadi support system dan selalu bersama-sama dengan saya selama perkuliahan dan perjuangan membuat tesis ini;

6. Sahabat seperjuanganku di perkuliahan, Nginggar Ajeng, Sonya Santika, Yoanva, Refsi Biyen, Kamal Alhabsyi, Raka Agustra, Madin yang selalu saling menyemangati dan bersama-sama untuk meraih gelar M.Kn;
7. Sahabat-sahabatku tersayang, Beby, Bellmus, Bellnov, Elcha, Fanny, Laras, Lia, yang telah menghabiskan waktu bersamaku dalam setiap petualangan, kebahagiaan, kesedihan dan segala hal yang terjadi selama ini, yang selalu mendengarkan keluh kesah dan memberikan semangat dan dukungan;
8. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
10. Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Dr. Zulhidayat, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
12. Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., selaku ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
13. Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku pembimbing akademik penulis;
14. Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah bersedia membimbing saya dan memberikan nasihat-nasihat serta pengarahan yang sangat berguna;
15. H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP., selaku pembimbing kedua yang telah bersedia membimbing penulisan tesis ini sampai dengan selesai;

16. Seluruh staff akademik Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan informasi administrasi akademik kepada penulis;
17. Teman-teman seperjuangan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Angkatan Tahun 2021;
18. Seluruh pihak yang telah berperan di dalam kehidupan penulis yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian Tesis dan pihak-pihak yang telah mendukung serta mendoakan penulis, semoga Tuhan Yang Maha Esa membalas jasa dan amal baik semua pihak.

Palembang, Mei 2023
Penulis,

Shofa Khairunnisa As
NIM. 02022682125011

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Miracle is another name for hard work”

(Unknown)

Tesis ini penulis persembahkan kepada :

❖ *Ayah & Ibu*

❖ *Keluarga*

❖ *Sahabat Seperjuangan*

❖ *Almamater yang kubanggakan*

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas nikmat, rahmat, karunia, dan perlindungan-Nya yang telah diberikan kepada peneliti untuk menyelesaikan hasil penelitian tesis ini. Tesis berjudul “Penerapan Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Jika Terjadi Keterlambatan Penyerahan Unit (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)”, diteliti dengan tujuan untuk memberikan sumbangsih pemikiran dan pengetahuan kepada para pembaca khususnya di dunia kenotariatan dan ilmu pertanahan terkait dengan isu hukum dan masalah yang dibahas.

Peneliti menyadari masih banyak kekurangan dalam tesis ini, baik dalam pemaparan materi, substansi, maupun tata cara penelitiannya. Oleh karena itu kritik dan saran dari semua pihak amatlah peneliti harapkan demi perbaikan kedepannya. Semoga penelitian ini dapat bermanfaat bagi pembaca dalam memperkaya khasanah ilmu pengetahuan.

Palembang, 21 Mei 2023

Penulis,



Shofa Khairunnisa As

ABSTRAK

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris, menganalisis perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan serta untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam memberikan putusan.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian secara normatif dengan menggunakan pendekatan berdasarkan kasus, dan menggunakan bahan hukum seperti undang-undang, filsafat, karya ilmiah, buku-buku, jurnal yang berkaitan dengan tema penulisan. Penelitian ini menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Penggunaan PPJB dalam pelaksanaan perjanjian pembelian rumah dengan developer sering kali menimbulkan konflik pada akhirnya, beberapa kemungkinan bisa saja terjadi diantaranya karena tidak pahamnya pembeli dengan esensi PPJB sampai dengan seringnya pihak developer melakukan wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi para konsumennya yang berujung pada saling gugat dalam persidangan. Hasil penelitian ini menjelaskan jika PPJB bukan lah merupakan suatu perjanjian jual beli, melainkan perjanjian akan dilakukan jual beli, artinya pelaksanaan jual beli belum terlaksana karena prinsip tunai dan terang belum terpenuhi, PPJB dibuat dengan akta notaris memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan bernilai autentik sebagai alat bukti tertulis. Dan dalam hal pembelian rumah terjadi wanprestasi oleh developer sedangkan pembeli sudah melakukan dan memenuhi kewajibannya maka developer dapat digugat dan dimintai pertanggungjawaban, dalam kasus pembeli selaku penggugat dan developer selaku tergugat menyelesaikan sengketa konsumen ini pada lembaga arbitrase yaitu Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang memiliki kekuatan final dan tanpa banding.

Kata Kunci: Akta Autentik; Konsumen; PPJB; Wanprestasi;

Pembimbing I



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

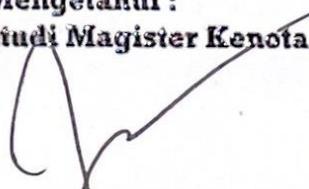
Pembimbing II



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Prof. Dr. H. Ioni Emirzon, S.H., M.Hum.

NIP. 196606171990011001

ABSTRACT

The purpose of this study is to analyze the legal force of a house sale and purchase binding agreement (PPJB) made with a notarial deed, analyze the legal protection of consumers in a sale and purchase binding agreement (PPJB) whose delivery of housing units is delayed and to analyze the legal considerations of judges in giving decisions. This research uses a normative research method using a case-based approach, and uses legal materials such as laws, philosophies, scientific papers, books, journals related to the theme of writing. This research uses primary, secondary and tertiary legal materials. The use of PPJB in the implementation of a house purchase agreement with a developer often causes conflict in the end, several possibilities can occur, including because the buyer does not understand the essence of the PPJB until the developer often defaults, causing losses to consumers which lead to mutual lawsuits in court. The results of this study explain that the PPJB is not a sale and purchase agreement, but an agreement to sell and purchase, meaning that the sale and purchase has not been carried out because the principle of cash and light has not been fulfilled, the PPJB is made by notarial deed has binding legal force and authentic value as written evidence. And in the event of a home purchase default by the developer while the buyer has carried out and fulfilled his obligations, the developer can be sued and held accountable, in the case of the buyer as the plaintiff and the developer as the defendant resolving this consumer dispute at the arbitration institution, namely the Consumer Dispute Resolution Agency which has final power and without appeal.

Keywords: Authentic Deed; Consumer; PPJB; Default:

Pembimbing I



Dr. Hj. Annalisa Y. S.H., M.Hum.
NIP. 196210251987032002

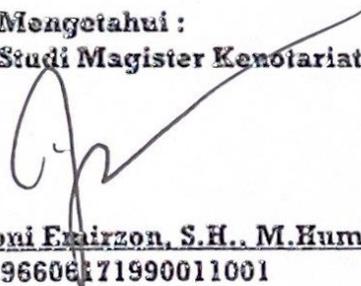
Pembimbing II



H. Agus Trisaka, S.H., M.Kn., BKP.

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,



Prof. Dr. H. Joni Emirzon, S.H., M.Hum.
NIP. 196606171990011001

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINAL TESIS.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....	iv
HALAMAN TIM PENGUJI.....	v
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH.....	vi
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	10
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	10
D. Kerangka Teori.....	11
E. Definisi Konsepsual.....	19
F. Metode Penelitian.....	22
1. Jenis Penelitian.....	22
2. Pendekatan Penelitian.....	23
3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum.....	24
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	24
5. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	25
6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	25
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	27
A. Perlindungan Hukum Konsumen	27
1. Pengertian Perlindungan Hukum.	27
2. Pemberian Perlindungan Hukum pada Konsumen.....	30
B. Pejabat Umum Pembuatan Akta Autentik.....	33
1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik.....	33
2. Peranan Notaris dalam Membuat Akta Pengikatan Jual Beli	37
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli	48
1. Perjanjian.....	48
2. Pengalihan Tanah Melalui Jual Beli.....	58
3. Pengertian Pengikatan Jual Beli.....	70

4. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	76
BAB III PEMBAHASAN	87
A. Kekuatan Hukum PPJB Rumah yang di buat dengan Akta Notaris.....	87
1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	87
2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli	96
B. Perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan	123
1. Wanprestasi dalam Peralihan Hak.....	123
2. Perlindungan Hukum Konsumen yang penyerahan Unit Rumahnya mengalami Keterlambatan	126
C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016	135
1. Pertimbangan Hukum Hakim.....	135
2. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016	139
BAB IV PENUTUP.....	145
A. Kesimpulan.....	145
B. Saran.....	146
DAFTAR PUSTAKA.....	148

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia sebagai makhluk individu dan makhluk sosial, mempunyai berbagai macam kebutuhan hidup yaitu kebutuhan pokok atau primer (sandang, pangan, dan papan) dan kebutuhan tambahan (sekunder). Papan (rumah) merupakan salah satu bentuk kebutuhan pokok manusia selain kebutuhan sandang (pakaian) dan kebutuhan pangan (makanan). Manusia memandang kebutuhan akan rumah merupakan suatu hal yang sangat penting dan harus dipenuhi dengan sebaik-baiknya.

Kebutuhan rumah menjadi hal yang sangat penting untuk setiap keluarga, bahkan seringkali dianggap bahwa suatu kehidupan terasa belum lengkap jika belum memiliki rumah sendiri, sekalipun tidak terlalu besar dan mewah. Hal ini dikarenakan rumah mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia yaitu sebagai tempat tinggal, tempat membina keluarga dan sebagai tempat untuk melindungi keluarga. Selain fungsi-fungsi tersebut, alasan orang membeli rumah adalah untuk investasi. Secara sosial rumah juga berfungsi sebagai simbol status sosial dalam masyarakat.

Penyelenggaraan perumahan merupakan tanggung jawab bagi negara. Hal ini tertuang di dalam konsideran huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mengamanatkan bahwa “Negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui

penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia”.¹ Ketentuan tersebut merupakan amanat dari 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI Tahun 1945) yang mengamanatkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”.²

Kebutuhan perumahan yang semakin tinggi, banyak dimanfaatkan oleh para pelaku usaha untuk bersaing dalam membangun perumahan. Tak heran jika banyak pihak, terutama masyarakat yang tertarik untuk membeli rumah. Keadaan tersebut menjadi faktor pendorong bukan hanya bagi pemerintah saja, tetapi juga bagi pihak swasta untuk melakukan pembangunan dibidang perumahan, karena memiliki peluang bisnis yang sangat menguntungkan.

Masyarakat banyak membeli rumah melalui perusahaan pengembang atau perusahaan *developer* yang biasanya membangun rumah dalam suatu kompleks, kemudian dipasarkan secara bersamaan kepada para konsumen. Konsumen banyak membeli rumah di perusahaan *developer* karena perusahaan *developer* menawarkan berbagai program seperti kredit dan fasilitas perumahan yang cukup baik. Pada umumnya, pemasaran perumahan dilakukan dengan menggunakan sarana iklan

¹ H. Riza Sirait, Rudi Salam Sinaga, and Maksum Syahri Lubis, “Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Medan,” *PERSPEKTIF* 11, no. 1 (2022): 131–39

² Andi Aulia Febrianti, “Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT . Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk),” *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP)* 5, no. 4 (2021): 691–97

atau brosur sebagai sarana mengkomunikasikan produk-produk yang dibuat dan/atau dipasarkan oleh pengembang kepada konsumennya. Kegiatan promosi dilakukan oleh pengembang untuk memperkenalkan atau menyebarluaskan informasi dari produk yang telah dibuat pengembang. Iklan melalui brosur tersebut, juga untuk menarik minat beli konsumen terhadap produk yang diperdagangkan, dalam hal ini adalah perumahan.

Keunggulan lain yang umumnya ditawarkan oleh perusahaan *developer* pada iklan-iklan jual beli rumah adalah transaksi yang cepat, konsep bangunan modern, tersedia beberapa ukuran dan model bangunan yang dapat dipilih sesuai dengan keinginan untuk perumahan tertentu, serta mendapatkan fasilitas umum diwilayah kompleks perumahan. Sebagai konsumen, masyarakat tentu menginginkan rumah yang bagus sesuai dengan apa yang ditawarkan oleh *marketing* perusahaan *developer* pada saat menjelaskan atau memperkenalkan unit perumahan yang tersedia.

Hal tersebut sejalan dengan ketentuan mengenai hak konsumen yang diatur dalam Pasal 4 huruf b dan huruf c Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK) bahwa:³

“Hak konsumen adalah hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan; serta hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.”

³ Marten Bunga, “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen,” *Gorontalo Law Review* 4, no. 2 (2021): 331–47.

Salah satu dari banyak perjanjian yang sering dilakukan adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli sebagaimana terdapat pada Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian itu sendiri adalah suatu hal yang menimbulkan suatu perikatan, yang mana dalam perjanjian itu ada dua pihak, yang satu dengan hak dan yang lain dengan kewajiban. Dengan kata lain, satu pihak berhak untuk melakukan prestasi dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi prestasi itu sendiri.⁴

Berdasarkan pasal 1233 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dikatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”. Hubungan hukum antara perikatan dan perjanjian merupakan perjanjian yang menghasilkan suatu perikatan, dengan kata lain perjanjian merupakan sumber hukum yang sah disamping sumber-sumber lainnya. Dan suatu perikatan dapat lahir melalui adanya suatu perjanjian atau juga karena ketentuan undang-undang.⁵

Hukum perjanjian di Indonesia sangat terbuka, yaitu memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada siapa saja yang mengadakan perjanjian tentang isi dan sifat yang diinginkan. Sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Syarat mutlak untuk lalu lintas hukum yang baik ialah bila para pihak dalam perjanjian adalah solvabel (mampu membayar), dimana masing-masing dapat menunaikan kewajibannya dengan jujur dan baik. Kemungkinan,

⁴ Finiria Elindra, Kartika Dewi Irianto, and Mahlil Adriaman, “Perlindungan Hukum Dalam Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Antara Distributor Dengan Pedagang,” *Sakato Law Journal* 1, no. 1 (2023): 67–74.

⁵ Elindra, Irianto, and Adriaman.

bahwa salah satu pihak adalah “insolvabel” (tidak mampu membayar) adalah telah banyak sekali menjadi kenyataan.⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan notaris sebelum terjadinya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya perjanjian ini dilakukan karena adanya syarat-syarat atau unsur-unsur yang belum dipenuhi oleh salah satu atau kedua belah pihak yang memungkinkan terjadinya pembuatan Akta Jual Beli. PPJB sendiri tidak dapat disamakan dengan AJB karena AJB merupakan alat bukti yang sah telah terjadinya pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.⁷

PPJB berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli Rumah pada Pasal 1 angka (2) yaitu:

“PPJB adalah 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 rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris.”

Setidaknya ada beberapa hal yang dimuat dalam PPJB berdasarkan Pasal 11 ayat (2) Permen PUPR No. 11 Tahun 2019, antara lain:

⁶ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Prenada Media, 2019). hlm. 110

⁷ Christopher Nicolas Cowandy, “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang Dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 1–4.

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;
- f. waktu serah terima bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k. penyelesaian sengketa.⁸

Berdasarkan Pasal 16 huruf a Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen:

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk:

- a. tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;

Tetapi masih saja sering terjadi permasalahan dalam pembelian atau jual beli unit hunian yang masih dalam tahap pembangunan, yaitu terlambatnya serah terima bangunan.⁹ Serah terima bangunan seringkali tidak dapat dilakukan pada waktu

⁸ Denok Tri Ambiwidyjayanti, "Urgensi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Rumah Susun Menurut Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019," *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan Terakreditasi* 18, no. 3 (2021): 767–781.

⁹ Avina Permatasari, "Hak Kompensasi Denda Keterlambatan Sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No

yang telah ditetapkan di dalam PPJB. Hal ini tentu saja merugikan pihak konsumen atau pembeli.¹⁰

Jika hal seperti penjelasan diatas terjadi, tentu saja pihak pelaku pembangunan (developer) telah melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan di mana seseorang melakukan kelalaian atau kealpaan terhadap sebuah perjanjian yang ia buat, yang dapat berupa:

- a. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
- b. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- c. melakukan apa yang dijanjikannya tapi terlambat;
- d. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹¹

Tidak jarang pula permasalahan-permasalahan yang pada akhirnya berujung di pengadilan. Salah satu sengketa terjadi antara DH sebagai Penggugat dan PT. WBL sebagai Tergugat. PT. WBL adalah pemilik, pengembang sekaligus pengelola Kawasan Balikpapan Superblock termasuk juga di dalamnya, yaitu bangunan gedung bertingkat Kondominium Hotel bernama “Astara”. Sengketa ini diambil dari direktori laman *website* Mahkamah Agung. Pada tahun 2015, kedua belah pihak bersepakat untuk mengadakan perjanjian jual beli atas 2 (dua) unit Kondotel Astara. Selanjutnya tahun 2018, DH menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan ia juga telah melunasi unit kondotel tersebut. Namun hingga waktu yang

8 Tahun 1999 (Studi Kasus : Putusan MA No 930/Pdt.Sus-BPSK/2016),” *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1–23.

¹⁰ A Setiawati, “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB,” *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum* 1, no. 2 (2019): 1–9

¹¹ Abel Agustian, “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Kondominium Akibat Wanprestasi,” *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 77–92.

telah ditentukan pada perjanjian tersebut, pihak pengembang tidak dapat memenuhi prestasi sebagaimana kesepakatan bersama oleh para pihak. DH kemudian menggugat PT. WBL atas dasar wanprestasi. Dalam Putusan Pengadilan Tinggi No. 5/PDT/2020/PT SMR, Majelis Hakim menyatakan bahwa PT. WBL telah cidera janji atau wanprestasi atas dasar telah gagal menyerahkan unit-unit kondotel dan *Return of Investment (ROI)* yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada saat PPJB.

Namun dalam penulisan tesis ini, penulis akan fokus menganalisa tentang kasus keterlambatan serah terima bangunan oleh PT. Jaya Real Property selaku pengembang kepada Mery Kurniaty selaku pembeli. Keterlambatan penyerahan unit rumah ini terjadi pada kasus Putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 yaitu Transaksi jual beli yang terjadi antara Mery Kurniaty dengan PT. Jaya Real Property sampai dengan kedua belah pihak sepakat membuat suatu perjanjian dan perjanjian yang kedua belah pihak laksanakan tidak dapat mencapai prestasi dan pihak yang merasa dirugikan membawa permasalahan ini sampai dengan ke muka Pengadilan.

PT. Jaya Real Property merupakan perusahaan ternama yang mana perusahaan ini melakukan kegiatan usahanya dalam bidang property kawasan elit di Kota Tangerang Selatan, Banten. Wilayah tempat properti yang dibangun oleh PT. Jaya Real Property ini berdiri di kawasan yang strategis, segala fasilitas dan bentuk hunian yang ditawarkan PT. Jaya Real Property ini cukup membuat para konsumen ingin memiliki hunian yang dibangun oleh PT. Jaya Real Property ini. Mery Kurniaty tertarik untuk membeli salah satu hunian yang dibangun oleh

developer PT. Jaya Real Property, maka pada akhirnya Mery Kurniaty dan PT. Jaya Real Property sepakat antara keduanya mengikatkan diri mereka untuk membuat perikatan yang tertuang dalam sebuah perjanjian jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tertanggal 27 Mei 2013 (untuk selanjutnya di sebut PPJB). PPJB yang dibuat oleh PT. Jaya Real Property ini memuat dan/atau mengatur hal-hal yang meliputi kesepakatan kedua belah pihak meliputi harga jual beli, akibat hukum dari perjanjian apabila salah satu pihak lalai, waktu penyerahan bangunan rumah dari pihak developer kepada pihak konsumen, kewajiban-kewajiban pihak developer maupun konsumen dan hak-hak dari kedua belah pihak baik itu pihak developer maupun pihak konsumen.

Maka sejak tanggal PPJB itu dibuat Mery Kurniaty membayarkan kewajiban-kewajibannya sebagai konsumen kepada pelaku usaha dengan harapan pelaku usaha pun dapat memenuhi kewajibannya dan konsumen mendapatkan hak yang seharusnya ia dapat di waktu yang tepat sesuai dengan perjanjian. Dalam PPJB yang dibuat oleh PT. Jaya Real Property bahwa PT. Jaya Real Property akan menyerahkan bangunan rumah tinggal yang telah dibeli oleh Mery Kurniaty dengan batas akhir penyerahan pada tanggal 27 Januari 2015, namun akan tetapi Pihak developer telah lalai dan tidak menepati janjinya untuk menyerahkan bangunan rumah pada tanggal 27 Januari 2015, sehingga Mery Kurniaty merasa dirugikan akan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Jaya Real Property karena Mery Kurniaty merasa telah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen perihal pembayaran biaya pembelian rumah. Atas dasar itulah penulis tertarik untuk melakukan penelitian dalam bentuk tesis dengan judul **“PENERAPAN**

PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH AKIBAT TERJADI KETERLAMBATAN PENYERAHAN UNIT (Studi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016)"

B. Rumusan Masalah

Rumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

1. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris?
2. Bagaimana perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan?
3. Bagaimana pertimbangan hukum hakim dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan dan Manfaat dalam penelitian ini yaitu :

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk Menganalisis kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris.
- b. Untuk menganalisis perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan.

- c. Untuk menganalisis pertimbangan hukum hakim dalam putusan nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016.

2. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

- a. Bagi konsumen

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengetahuan kepada konsumen terutama mengenai materi muatan perjanjian pengikatan jual beli sebelum dianggap sepakat dan mengerti ketika perjanjian pengikatan jual beli dibuat agar konsumen tidak mengalami kerugian.

- b. Bagi pelaku usaha

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan tentang tanggung jawab pelaku usaha dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan dan upaya hukum yang dapat dilakukan agar konsumen tidak dirugikan.

D. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan wadah yang menerangkan variabel atau pokok permasalahan yang terkandung dalam penelitian. Teori-teori tersebut digunakan sebagai bahan acuan untuk pembahasan selanjutnya. Dengan demikian, kerangka teoretis disusun agar penelitian diyakini kebenarannya.¹² Adapun teori-teori yang digunakan dalam menjawab rumusan masalah di atas adalah :

¹² I Dewa Gede Atmadja and I Nyoman Putu Budiarta, *Teori-Teori Hukum* (Malang: Setara Press, 2018), hlm. 12

1. *Grand Theory*

Grand Theory merupakan teori keseluruhan atau yang secara garis besar menjelaskan suatu permasalahan atau fakta hukum.¹³ Dalam penelitian tesis ini, Grand Theory yang digunakan oleh peneliti adalah teori keadilan.

Makna keadilan hakikatnya bukan terbatas pada definisi atau konsep dalam kaitannya dengan hukum alam (*the natural law*), tetapi lebih pada soal praktis menurut Derrida menegakkan hukum tidak sekaligus menciptakan keadilan. Pandangan Leon Petrazycki keadilan adalah fenomena yang konkrit yang dapat ditangkap melalui penelitian intuisi kita. Gunawan Setiardi mendefinisikan keadilan adalah dalam arti subjektif suatu kebiasaan baik jiwa yang mendorong manusia dengan kemauan tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang menjadi haknya.¹⁴

Selain itu, Aristoteles dalam karyanya *Nichomachean Ethics* juga mengungkapkan, "Keadilan mengandung arti berbuat kebajikan, atau dengan kata lain, keadilan adalah Kebijakan yang utama. *Justice consists in treating equals equality and un-equals un-equality, in proportion to their inequality.* (untuk hal-hal yang sama diperlakukan secara sama, dan yang tidak sama juga diperlakukan tidak sama, secara proporsional)".¹⁵

¹³ Atmadja and Budiarta. hlm. 205

¹⁴ Al Andang L Binawan, "Empat Problematik Filosofis Hukum Dalam Dinamika Hubungan Keadilan Dan Kepastian," *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 3 (2022): 314–24.

¹⁵ Dany Try Utama Hutabarat et al., "Hukum Dan Keadilan," *Nusantara Hasana Journal* 1, no. 10 (2022): 76–85

Aristoteles dalam bukunya "Rhetorica" juga mengatakan bahwa:

Tujuan dari hukum adalah menghendaki keadilan semata-mata dan isi dari pada hukum ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang dikatakan adil dan apa yang dikatakan tidak adil. Menurut teori ini hukum mempunyai tugas suci dan luhur ialah keadilan dengan memberikan kepada tiap-tiap orang apa yang berhak ia terima serta memerlukan peraturan tersendiri bagi tiap-tiap kasus. Untuk terlaksananya hal tersebut, maka menurut teori ini hukum harus membuat apa yang dinamakan *Algemeene Regels* (peraturan/ ketentuan umum).¹⁶

Teori keadilan digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai pertimbangan hukum hakim dalam putusan nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016.

2. *Middle Range Theory*

a. Teori Kepastian Hukum

Middle range theory merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle range theory* dalam penelitian ini menggunakan teori kepastian hukum.

Mochtar Kusumaatmadja menyatakan bahwa untuk mencapai ketertiban diusahakan adanya kepastian hukum dalam pergaulan manusia di masyarakat, karena tidak mungkin manusia dapat mengembangkan bakat dan kemampuan yang diberikan Tuhan kepadanya secara optimal tanpa adanya kepastian hukum dan ketertiban. Indonesia adalah Negara hukum, demikian ketentuan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang mengandung makna bahwa dalam penegakan hukum terdapat

¹⁶ Emnovita Sari br Sembiring, "Analisis Hukum Keabsahan Sita Eksekusi Oleh Pengadilan Terhadap Objek Eksekusi Yang Beralih Kepada Pihak Ketiga (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 210/PDT.BTH/2017/PN MDN)," *Indonesia of Journal Business Law* 1, no. 2 (2022): 69–82

tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan, dan keadilan.¹⁷

Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak mengetahui apa yang harus diperbuat, tidak mengetahui perbuatannya benar atau salah, dilarang atau tidak dilarang oleh hukum. Kepastian hukum ini dapat diwujudkan melalui penormaan yang baik dan jelas dalam suatu undang-undang dan akan jelas pula penerapannya. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya.¹⁸

Teori kepastian hukum digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris.

b. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan Hukum menurut Satjipto Raharjo adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) masyarakat yang dirugikan agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Melaksanakan dan memberikan perlindungan hukum membutuhkan suatu media dalam pelaksanaannya yang disebut dengan sarana perlindungan hukum. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi:

¹⁷ H.R.M Anton Suyatno, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan* (Jakarta: Prenada Media, 2018). hlm. 25

¹⁸ Edi Kurniawan La Ode, "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2019): 93–108.

1) Sarana perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif memberikan subyek hukum kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Perlindungan hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya permasalahan atau sengketa.

2) Sarana perlindungan hukum yang represif

Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah yang bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia. Konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

3. *Applied Theory*

Applied Theory adalah teori yang memiliki cakupan khusus dan pembahasannya pada tataran praktis.¹⁹ Yang akan digunakan sebagai applied theory (teori aplikasi) dalam penelitian ini adalah :

a. Teori Perjanjian

Teori perjanjian atau kontrak mempunyai keterkaitan dengan teori keadilan dalam arti bahwa setiap kontrak harus mengandung nilai keadilan. Istilah kontrak dan perjanjian tidak jarang didefinisikan secara berbeda. *Burgelijk Wetboek* yang diterjemahkan menjadi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menggunakan

¹⁹ Atmadja and Budiarta, *Teori-Teori Hukum*. hlm. 208

istilah *overeenkomst* dan *contract* untuk pengertian yang sama, Hal ini sesuai dengan judul Buku III titel Kedua, yaitu "*van verbintenissen die uit contract of overeenkomst geboren worden*" (perikatan-perikatan yang lahir dari kontrak atau perjanjian).²⁰

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. Setiawan menyebutkan bahwa perbuatan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum, kemudian menambahkan kata atau saling mengikatkan dirinya dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sehingga rumusannya menjadi perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²¹

Adapun Purwahid Patrik menyatakan bahwa kata mengikatkan merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya ditambah dengan rumusan saling mengikatkan diri. Sedangkan kata perbuatan menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain dan perbuatan melawan hukum.²² Menurut Mariam Darus

²⁰ A Rahim, *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik* (Makassar: Humanities Genius, 2022), hlm. 17

²¹ Nurasih Harahap, "Penyuluhan Tentang Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 1, no. 1 (2020): 194–205.

²² Taufik Hidayat Lubis, "Hukum Perjanjian Di Indonesia," *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 3 (2022): 177–90.

Badruzaman (dkk) dalam bukunya Kompilasi Hukum Perikatan, ada beberapa kelemahan dari pengertian perjanjian yang diatur dalam ketentuan di atas, yaitu:

Definisi perjanjian yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah tidak lengkap dan terlalu luas, tidak lengkap karena yang dirumuskan itu hanya mengenai perjanjian sepihak saja. Definisi itu dikatakan terlalu luas karena dapat mencakup perbuatan-perbuatan di dalam lapangan hukum keluarga, seperti janji kawin yang merupakan perjanjian juga, tetapi sifatnya berbeda dengan perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III, perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III kriterianya dapat dinilai secara materil, dengan kata lain dinilai dengan uang.²³

Menurut teori klasik, yang disebut perjanjian adalah "Perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Tampak dalam definisi ini adanya asas konsensualisme dan timbulnya akibat hukum (tumbuh/lenyapnya hak dan kewajiban)." Teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, yang diartikan dengan perjanjian adalah "Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum." Teori baru tersebut tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus dilihat perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya. Ada tiga tahap dalam membuat perjanjian, menurut teori baru, yaitu:

- a. Tahap *pra-contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;

²³ Harahap, "Penyuluhan Tentang Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."

- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post-contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.²⁴

Teori perjanjian digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan.

b. Teori Perikatan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak memberikan rumusan, definisi, maupun arti istilah “perikatan”. Diawali dengan ketentuan pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan yang sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan adalah hubungan hukum antara dua orang atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut.²⁵

Dari rumusan di atas dapat dijelaskan bahwa ada empat unsur dalam suatu perikatan, yaitu :

- 1) Bahwa perikatan itu adalah suatu hubungan hukum;

²⁴ Bernadeta Resti Nurhayati, “Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian,” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 5, no. 1 (2019): 1–10.

²⁵ Iga Bagus Prasadha Sidhi Nugraha and I Gede Yusa, “Legalitas Kontrak Perdagangan Secara Elektronik Ditinjau Dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata,” *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 5 (2020): 689-698

- 2) Hubungan hukum tersebut melibatkan dua atau lebih orang (pihak);
- 3) Hubungan hukum tersebut adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum harta kekayaan;
- 4) Hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam perikatan.²⁶

Teori perikatan digunakan untuk menjawab rumusan masalah mengenai perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan.

E. Definisi Konseptual

1. Perjanjian Jual Beli

Perjanjian termasuk dalam hukum privat umum. Perikatan dan perjanjian menunjuk pada dua hal yang berbeda. Perikatan merupakan suatu istilah atau pernyataan yang bersifat abstrak, yang menunjuk pada hubungan hukum dalam lapangan harta kekayaan antara dua atau lebih orang atau pihak, hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban kepada salah satu pihak yang terlibat dalam hubungan hukum tersebut. Pada umumnya perikatan yang lahir dari perjanjian paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari.²⁷

Perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain atau ketika orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dalam perjanjian maka timbul suatu hubungan hukum antara dua orang tersebut/perikatan. Dengan demikian jelaslah bahwa perjanjian melahirkan perikatan. Perjanjian dalam

²⁶ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan* (Jakarta: Bumi Aksara, 2021). hlm. 1

²⁷ Rustam Magun Pikhulan, *Hukum Perikatan* (Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2019). hlm. 23

dunia bisnis disebut dengan kontrak. Hukum kontrak adalah sebagai aturan hukum yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian atau persetujuan. Sistem pengaturan hukum kontrak adalah sistem terbuka (*open system*). Bahwa setiap orang bebas untuk mengadakan perjanjian, baik yang sudah di atur maupun yang belum di atur dalam undang-undang.²⁸

Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu perjanjian bertimbang balik antara pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanji untuk membayarkan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Unsur- unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga. Sesuai dengan asas "konsensualisme", perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya "sepakat" Mengenai barang dan harga, begitu kedua pihak setuju tentang barang dan harga, maka lahir lah perjanjian jual beli yang sah.²⁹

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Kehendak para pihak yang diwujudkan dalam kesepakatan adalah merupakan dasar mengikatnya suatu perjanjian. Kehendak itu dapat dinyatakan dengan berbagai cara baik lisan maupun tertulis dan mengikat para pihak dengan segala akibat hukumnya. Suatu perjanjian dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

²⁸ Sri Hidayani and Mahalia Nola Pohan, "Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Emas Dengan Jaminan Tanah Sawah Dalam Masyarakat Pidie Society," *Jurnal Mercatoria* 13, no. 2 (2020): 205–215.

²⁹ Ahmadi Miru and Sakka Pati, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2020). hlm. 5

Yang dimaksud dengan asas kebebasan berkontrak atau yang sering juga disebut sebagai system terbuka adalah adanya kebebasan seluas-luasnya yang diberikan oleh undang-undang kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian tentang apa saja, asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan, dan ketertiban umum. Asas kebebasan berkontrak merupakan asas yang menduduki posisi sentral dalam hukum kontrak, meskipun asas ini tidak ditungkan dalam aturan hukum namun mempunyai pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat *liberalism* yang mengagungkan kebebasan individu. Menurut paham individualism setiap orang bebas untuk memperoleh apa yang dikehendaki, sementara itu di dalam hukum perjanjian falsafah ini diwujudkan dalam asas kebebasan berkontrak.³⁰

Menurut Subekti, cara menyimpulkan asas kebebasan berkontrak adalah dengan jalan menekankan pada perkataan "semua" yang ada di muka perkataan "perjanjian". Dikatakan dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu seolah-olah membuat suatu pernyataan (proklamasi) bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu mengikat kita, sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban umum dan kesusilaan".³¹

³⁰ Hernoko, *Hukum Perjanjian*. hlm. 108

³¹ Bella Thalia Akay, "Sahnya Suatu Perjanjian Yang Diatur Dalam Pasal 1320 Dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata," *Lex Privatum* 7, no. 3 (2019): 62–69

Kebebasan berkontrak harus dibatasi berkerjanya agar kontrak yang dibuat berlandaskan asas itu tidak sampai merupakan perjanjian yang berat sebelah. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas. Ketentuan Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan petunjuk bahwa hukum perjanjian dikuasai oleh "asas konsensualisme". Kebebasan suatu pihak untuk menentukan isi kontrak dibatasi oleh sepakat pihak lainnya. Dengan kata lain asas kebebasan berkontrak dibatasi oleh asas konsensualisme. Dari ketentuan Pasal 1320 ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dapat pula disimpulkan bahwa kebebasan orang untuk membuat kontrak dibatasi oleh kecakapannya untuk membuat kontrak.³²

Sekalipun asas kebebasan berkontrak yang diakui oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada hakikatnya banyak dibatasi oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata itu sendiri, tetapi daya kerjanya masih sangat longgar. Kelonggaran ini telah menimbulkan ketidakadilan apabila para pihak yang membuat kontrak tidak sama kuat kedudukannya atau mempunyai *bargaining position* yang tidak sama.

F. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis adalah metode deskriptif normatif. Penelitian dengan metode deskriptif normatif adalah penelitian hukum

³² Akay.

yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.³³ Penulis melakukan kajian berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930/Pdt.Sus-BPSK/2016.

2. Pendekatan Penelitian

Metode Penelitian ini menggunakan pendekatan kasus (*Case Approach*). Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.³⁴

Pendekatan kasus (*case approach*) adalah salah satu jenis pendekatan dalam penelitian hukum normatif dimana peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus konkret yang terjadi di lapangan. Untuk itu, biasanya jenis pendekatan ini tujuannya adalah untuk mencari nilai kebenaran serta jalan keluar terbaik terhadap peristiwa hukum yang terjadi sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan. Pendekatan ini dilakukan dengan melakukan telaah pada kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang dihadapi. Kasus-kasus yang ditelaah merupakan kasus yang telah memperoleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Hal pokok yang dikaji pada setiap putusan tersebut adalah pertimbangan

³³ Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum* (Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021). hlm. 41

³⁴ Irwansyah, *PENELITIAN HUKUM: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel* (Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021). hlm 138

hakim untuk sampai pada suatu keputusan, sehingga dapat digunakan sebagai argumentasi dalam memecahkan isu hukum yang dihadapi.³⁵

3. Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Jenis dan sumber bahan hukum yang dikumpulkan pada penelitian ini diperoleh dari studi kepustakaan sehingga memperoleh data-data yang meliputi:

1. Bahan hukum primer:
 - a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - b. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
 - c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 930 k/Pdt.Sus- BPSK/2016.
 - d. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 207/Pdt.Sus.BPSK/2016/PN.Tng.
 - e. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
2. Bahan hukum sekunder:

Penulis menggunakan bahan hukum sekunder dari buku-buku tentang perlindungan konsumen dan hukum kontrak, hasil-hasil penelitian yang berwujud jurnal atau laporan, dan tulisan-tulisan yang berkaitan dengan penelitian ini.

4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Adapun Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Dokumenter, yaitu penulis mengumpulkan bahan hukum dengan menggunakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016.

³⁵ Irwansyah.

- b. Studi pustaka, yaitu dengan mempelajari bahan yang merupakan bahan hukum sekunder, dengan menggali asas-asas, norma, kaidah dari peraturan perundang-undangan.

5. Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian ini menggunakan analisis secara deskriptif analitis dengan cara melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan terkait yang mengatur penelitian ini dan analisis yang menyeluruh mengenai permasalahan yang diteliti untuk mencari pemecahan masalah dan menarik kesimpulannya, maka diharapkan dapat diperoleh suatu hasil yang menggambarkan permasalahan yang diteliti.³⁶

6. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Terhadap data sekunder yang terdiri dari bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian diolah dengan melakukan inventarisasi dan sistematisasi³⁷ terhadap peraturan perundang-undangan yang ada relevansinya dengan permasalahan hukum. Setelah memperoleh bahan-bahan hukum tersebut dari studi kepustakaan, maka dilakukan pengolahan bahan-bahan hukum yang dilakukan dengan cara mengadakan sistemisasi terhadap bahan-bahan hukum tersebut.

7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Teknik penarikan kesimpulan dalam tesis ini menggunakan logika berpikir deduktif yaitu cara berpikir di mana dari pernyataan yang bersifat umum ditarik kesimpulan yang bersifat khusus. Dalam penarikan kesimpulan dengan logika berpikir deduktif

³⁶ Jonaedi Efendi and Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris* (Depok: Prenada Media, 2018). hlm. 180

³⁷ Efendi and Ibrahim.

ditemukan ppenalaran hukum yang berlaku secara umum. Proses yang terjadi dalam deduksi adalah konkritisasi (hukum), dan norma-norma hukum yang dirumuskan secara umum dalam aturan-aturan hukum positif, kemudian dijabarkan dan diterapkan guna penyelesaian persoalan hukum konkrit yang dihadapi sehingga diperoleh kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan hukum.³⁸

³⁸ Efendi and Ibrahim.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Perlindungan Hukum Konsumen

1. Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum, menurut para ahli memiliki banyak pengertian yang berbeda tergantung sudut pandang dan tujuan dari mengartikan perlindungan hukum tersebut. Perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.³⁹

Menurut Setiono, perlindungan hukum merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa ketika menjalankan pemerintahan yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Sedangkan menurut Satijipto Raharjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁴⁰

³⁹ Socha Tcefortin Indera Sakti and Ambar Budhisulistiyawati, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan," *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–50, <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

⁴⁰ Junaidi et al., *PENGANTAR ILMU HUKUM (Pernormaan Aspek-Aspek Hukum Dalam Cita Hukum Indonesia)* (Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023). hlm. 28

Tujuan dari perlindungan hukum adalah rasa keadilan yang dibuktikan dengan perbuatan yang benar, bertanggungjawab dan dilakukan secara adil. Rasa keadilan akan didapat oleh masyarakat apabila terlindungi oleh hukum yang berlaku dimasyarakat, karean tujuan hukum salah satunya adalah melindungi masyarakat dari ketidakadilan. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 unsur, yaitu:⁴¹

- 1) Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*)
- 2) Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*)
- 3) Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*)
- 4) Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*)

Menurut Soerjono Soekanto, perlindungan hukum pada dasarnya perlindungan yang diberikan terhadap subjek hukum dalam bentuk perangkat hukum. Unsur-unsur perlindungan hukum adalah:

- a) Adanya perlindungan dari pemerintah kepada warganya
- b) Jaminan kepastian hukum
- c) Berkaitan dengan hak-hak warga negara
- d) Adanya sanksi hukuman bagi pihak yang melanggarnya.

M. Isnaeni berpendapat bahwa perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal”. Perlindungan hukum internal

⁴¹ S H Arfa'i, *Negara Hukum Pancasila* (Jambi: Salim Media Indonesia, 2023). hlm. 7

berasal kehendak pra pihak yang dimuat yang dimuat oleh para pihak dalam perjanjian atau kontrak dengan dasar kesepakatan, sedangkan perlindungan eksternal berasal dari perlindungan pemerintah terhadap warga negaranya sebagai regulasi yang membuat peraturan dengan adil, tidak berat sebelah dan tidak memihak.⁴²

Secara garis besar, Perlindungan hukum dapat terdiri dari:⁴³

1. Perlindungan hukum dalam hukum perdata

Perlindungan hukum perdata, memberikan perlindungan terhadap siapapun subjek hukumnya, baik itu rakyat, badan usaha, badan hukum maupun pemerintah.

2) Perlindungan Hukum dalam hukum Publik

Perlindungan hukum publik dilakukan oleh pemerintah dalam melindungi hak kewarganegaraan dari tindakan kesewenangan pemerintah, sehingga timbul perlindungan hukum *preventif* dan perlindungan hukum *refresif*.

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu: ⁴⁴

a) Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Hal ini terdapat dalam peraturan perundang-undangan dengan maksud untuk mencegah suatu

⁴² Fitria Dewi Navisa et al., *Konsep Jual Beli Dalam Bisnis Afiliasi: Perspektif Hukum Perjanjian* (Gresik: Thalibul Ilmi Publishing & Education, 2023). hlm. 48

⁴³ Muhammad Rizky, Muzakkir Abubakar, and Teuku Muttaqin Mansur, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan," *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 888–905, <https://doi.org/10.24843/jmhu.2020.v09.i04.p15>.

⁴⁴ Sekaring Ayumeida Kusnadi, "Perlindungan Hukum Data Pribadi Sebagai Hak Privasi," *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2021): 1–15, <https://doi.org/10.47776/alwasath.v2i1.127>.

pelanggaran serta memberikan suatu batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b) Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum terjadi apabila telah terjadi sengketa atau suatu pelanggaran yaitu berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.

2. Pemberian perlindungan Hukum pada Konsumen

Pengertian perlindungan konsumen di kemukakan oleh berbagai sarjana hukum salah satunya Az. Nasution mendefinisikan perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur hubungan dan juga mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen. Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.⁴⁵

Setiap orang pada suatu waktu, dalam posisi tunggal/sendiri maupun berkelompok bersama orang lain, dalam keadaan apapun pasti menjadi konsumen untuk suatu produk barang dan/atau jasa tertentu. Keadaan universal ini pada beberapa sisi menunjukkan adanya kelemahan pada konsumen, sehingga konsumen tidak mempunyai kedudukan yang aman. Oleh karena itu, secara mendasar konsumen juga membutuhkan perlindungan hukum yang bersifat

⁴⁵ Puteri Asyifa Octavia Apandy, Melawati, and Panji Adam, "Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli," *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3, no. 1 (2021): 12–18, <https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.

universal.⁴⁶

Hubungan hukum antara pemerintah, developer dan konsumen adalah sangat erat karena beberapa developer menjalankan kegiatan usahanya juga berdasarkan perintah pemerintah, beberapa program penjualan rumah secara kredit yang menuruti aturan pemerintah adalah penjualan rumah subsidi, disini developer bekerja sama dengan pemerintah membentuk suatu sistem kebijakan yang meringankan masyarakat, dengan program uang muka rendah dan sampai potongan-potongan pembayaran lainnya dapat di rasakan langsung oleh konsumen selaku pembeli rumah.

Pemerintah, developer dan konsumen tidak dapat terpisahkan, karena sejatinya pengajuan pembiayaan ini pun diatur oleh pemerintah, melibatkan unsur pemerintahan. Sebelum mengajukan permohonan kredit, konsumen mengisi data permohonan dan dilengkapi dengan rekomendasi dari lurah setempat sebagai pemerintah terendah, dan pemerintah dalam hal pemberian kredit wajib melindungi hak dari masyarakatnya dengan terus menerbitkan kebijakan yang adil dan bermanfaat bagi semua pihak yang berkaitan dengan kredit pembelian rumah.

Pemerintah merupakan lembaga yang menaungi dan mengurus segala sesuatu yang berkaitan dengan administrasi negara, melalui kebijakannya terkhusus dalam pembelian rumah, pemerintah memberikan fasilitas dan ketentuan yang mengatur tentang bagaimana pelaksanaan kredit rumah harus dilaksanakan baik terkait rumah komersil maupun rumah subsidi.

⁴⁶ Celina Tri Siwi Kristiyanti, *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta: Sinar Grafika, 2022). hlm. 118

Developer sebagai badan hukum yang memiliki jasa dan usaha di bidang properti dapat memanfaatkan kesempatan yang diberikan oleh pemerintah dengan mengikuti kebijakan yang ada dan membuat atau membangun perumahan sesuai dengan spesifikasi dan kebutuhan masyarakat, dengan mengikuti program yang disediakan pemerintah, developer terbantu terkait pembiayaan dan masyarakat menjadi mendapat kemudahan dalam pengurusan pembelian rumah.

Perlindungan terhadap konsumen sangatlah penting, mengingat makin lajunya ilmu pengetahuan dan teknologi yang merupakan motor penggerak bagi produktifitas dan efisiensi produsen atas barang dan/atau jasa yang dihasilkannya dalam rangka mencapai sasaran usaha. Dalam rangka mengejar dan mencapai kedua hal tersebut, baik langsung atau tidak langsung maka konsumenlah yang pada umumnya merasakan dampaknya. Pengaturan perlindungan konsumen dilakukan dengan:⁴⁷

1. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur keterbukaan akses dan informasi, serta menjamin kepastian hukum;
2. Melindungi kepentingan konsumen pada khususnya dan kepentingan seluruh pelaku usaha;
3. Meningkatkan kualitas barang dan pelayanan jasa;
4. Memberikan perlindungan kepada konsumen dari praktek usaha yang menipu dan menyesatkan; dan
5. Memadukan penyelenggaraan, pengembangan, dan pengaturan

⁴⁷ Theresia Loize Pesulima et al., "Penyuluhan Hukum Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Penggunaan Bahan Tambahan Pangan," *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 2, no. 2 (2022): 83–90, <https://doi.org/10.47268/aiwadthu.v2i2.1057>.

perlindungan konsumen dengan bidang-bidang perlindungan pada bidang-bidang lainnya.

Menurut Pasal 3 Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Perlindungan Konsumen bertujuan:

- 1) Meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- 2) Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- 3) Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- 4) Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- 5) Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggung jawab dalam berusaha;
- 6) Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen.

B. Pejabat umum pembuatan akta autentik

1. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik

Telah kita ketahui bahwa profesi hukum di Indonesia sangat beragam dengan tugas, fungsi dan kewenangannya masing-masing. Dalam praktiknya, Notaris dan

atau PPAT adalah termasuk dalam golongan Pejabat Umum yang bergerak dalam bidang profesinya dan memiliki tugas serta wewenang sendiri yang ditunjuk sesuai dengan Undang-Undang. Istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut diatas menyebutkan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum, karena merujuk pada tugas dan wewenang yang dijalankan oleh Notaris. Artinya Notaris memiliki tugas sebagai Pejabat Umum dan memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang ditentukan oleh UUJN.⁴⁸

Pasal 1868 BW, hanya menjelaskan mengenai apa yang dinamakan dengan akta autentik, namun tidak menjelaskan siapa yang dimaksud Pejabat Umum itu, dan juga tidak menjelaskan tempat dimana ia berwenang sedemikian, sampai dimana batas wewenangnya, sehingga pembuat Undang-Undang harus membuat Peraturan Perundang-Undangan untuk hal tersebut. Pendapat G.H.S. Lumban Tobing, *openbare ambtenaren* diartikan sebagai pejabat yang diberikan tugas dan kewenangan untuk melayani kepentingan umum, dan kualifikasi demikian diberikan pada seorang Notaris. Dalam UUJN terminologi “satu-satunya” (*Uitsluitend*) tidak lagi dicantumkan. Hal ini dikarenakan terminologi *uitsluitend* telah tercakup dalam penjelasan UUJN yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta autentik tertentu tidak dikhususkan pada pejabat lainnya.⁴⁹

⁴⁸ Ghansam Anand, *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia* (Jakarta: Prenada Media Group, 2018). hlm. 15

⁴⁹ Anand.

Pemberian kualifikasi sebagai pejabat umum tidak hanya kepada Notaris saja, tapi juga diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat Lelang. Dengan demikian, kedudukan Notaris sebagai Pejabat Umum, dalam arti kewenangan yang ada pada Notaris tidak diberikan kepada Pejabat-Pejabat lainnya, selama dan sepanjang kewenangan tersebut tidak menjadi kewenangan pejabat-pejabat lain dalam membuat akta autentik dan kewenangan lainnya, maka kewenangan tersebut menjadi kewenangan Notaris. Telah dijelaskan sebelumnya bahwa PPAT termasuk dalam kelompok Profesi Hukum yang merupakan Pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang untuk membuat akta autentik. Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria dan selanjutnya diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai penunjang tujuan dari diterbitkannya UUPA. Hal tersebut merupakan sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sampai dengan saat ini.⁵⁰

Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum PP 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 tahun 2006 menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk

⁵⁰ Leny Agustan and Khairulnas, *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT* (Yogyakarta: UII Press, 2018). hlm. 5

membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan peraturan Perundang-Undangan diatas yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan Pejabat Umum. Istilah Pejabat Umum dalam Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat di hampir seluruh Peraturan Perundang-Undangan diatas namun tidak terdapat pengertian apa yang dimaksud dari Pejabat Umum tersebut. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.⁵¹

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan Penting dalam proses pendaftaran tanah. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten ataupun Kota untuk melaksanakan kegiatan dalam proses pendaftaran tanah. Ketentuan yang mengatur mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat dalam Pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu dalam pasal 1 , Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Sebagai Pejabat Umum, Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta merupakan Jabatan Kepercayaan dari masyarakat, terutama masyarakat yang membutuhkan Jasa Kantor Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat suatu perjanjian dan membuat akta, seseorang yang datang pada kantor Notaris/PPAT terlebih dahulu pasti akan menyampaikan maksud dan tujuannya dengan sejelas dan sejujur-jujurnya tanpa ada yang disembunyikan

⁵¹ Agustan and Khairulnas.

karena dengan keterangan para pihak tersebutlah seorang Notaris/PPAT mencari jalan keluar atas permasalahan para pihak tersebut melalui perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam sebuah akta autentik.⁵²

Kepercayaan yang diberi oleh para pihak kepada kantor Notaris/PPAT mengharuskan mereka memberikan jasa hukum dan pelayanan yang lebih baik dalam pembuatan akta yang sesuai dengan aturan perundang-undangan yang berlaku maupun dalam pemberian informasi dan advokasi hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

2. Peranan Notaris Dalam membuat Akta Pengikatan Jual Beli

Perkataan Notaris berasal dari bahasa Romawi yaitu kata *Notarius*, ialah nama yang pada zaman Romawi diberikan kepada orang-orang yang melakukan pekerjaan dibidang tulis menulis. Ada juga pendapat yang mengatakan bahwa nama Notarius tersebut berasal dari kata "*Nota Literia*" yang artinya tanda (letter merk

⁵² Damayanti and Dwi Aprilia Arum, "Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Lex Privatum* 8, no. 32 (2020): 16–24.

atau karakter) yang menyatakan suatu perkataan yang diberikan kepada penulis pribadi dari para raja dan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan tugas administratif.⁵³

Secara yuridis, pengertian Notaris tercantum dalam peraturan Perundang-Undangan berikut ini, yaitu:

1. Peraturan yang berlaku sebelum adanya UUIJN yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, terdapat pada Pasal 1 staablad 1860 Nomor 3 tentang Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia (*Reglement op het Notaris-ambt in Indonesie*), merumuskan pengertian Notaris sebagai:⁵⁴

“Para Notaris adalah pejabat-pejabat umum, khususnya berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai semua perbuatan, persetujuan dan ketetapan-ketetapan, yang untuk itu diperintahkan oleh suatu Undang-Undang umum atau yang dikehendaki oleh orang-orang yang berkepentingan, yang akan terbukti dengan tulisan autentik, menjamin hari dan tanggalnya, menyimpan akta-akta dan mengeluarkan *grosse-grosse*, salinan-salinan dan kutipan-kutipannya: semuanya itu sejauh pembuatan akta-akta tersebut oleh suatu Undang-Undang umum tidak juga ditugaskan atau diserahkan kepada pejabat-pejabat atau orang-orang lain.”

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, bahwa Notaris adalah:

“Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang ini.”

Merujuk pada pengertian yang terdapat dalam UUIJN, Notaris dikategorikan sebagai pejabat umum. Istilah pejabat sendiri dapat diartikan sebagai pegawai

⁵³ Salim HS, *Peraturan Jabatan Notaris* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021). hlm. 17

⁵⁴ HS.

pemerintah yang memegang Jabatan. (unsur pemerintah) atau orang yang memegang suatu jabatan. Sedangkan jabatan menurut kamus besar Bahasa Indonesia, jabatan adalah “pekerjaan atau tugas dalam suatu pemerintahan atau organisasi”. Menurut Habib Adjie Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta berkesinambungan sebagai suatu pekerjaan tetap. Sedangkan istilah Pejabat Umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan jabatan Notaris yaitu:⁵⁵

“De Notarissen zijn openbare ambtenaren, uitsluitend bevoegd, om authentieke akten op te maken wagens alle handelingen, overeenkomsten en beschikkingen, waarvan eene algemeene verordening gebiedt of de belanghebbenden verlangen, dat bij authentieke geschrift bkijken zal, daarvan de dagteekening te verzekeren, de akten in bewaring te houden en daarvan grossen, afschriften en uittreksels uit te geven; alles voorzoover het opmakendier akten door eene algemeene verordening nit ook aan andere ambtenaren of personen opgedragen of voorhebehouded is.”

“(Notaris adalah Pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta ini oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada Pejabat atau orang lain.”

Pejabat umum adalah orang yang menjalankan sebagian fungsi publik dari negara, khususnya di bidang hukum perdata. Pejabat umum adalah seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah dan diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu karena ia ikut serta untuk

⁵⁵ Edwar Edwar, Faisal A.Rani, and Dahlan Ali, “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law,” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 2 (2019): 207–19, <https://doi.org/10.24843/jmhu.2019.v08.i02.p05>.

melaksanakan suatu kekuasaan yang bersumber pada kewibawaan dari pemerintah. Kedudukan Notaris sebagai pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh negara. Sebagai pejabat umum, Notaris diangkat oleh Menteri. Dengan diangkatnya seorang Notaris, maka ia dapat menjalankan tugasnya dengan bebas, tanpa dipengaruhi badan eksekutif dan badan lainnya dan dapat bertindak netral dan independent. Tugas Notaris adalah untuk melaksanakan sebagian fungsi publik dari negara dan bekerja untuk pelayanan kepentingan umum, yang berupa pelayanan pembuatan akta dan tugas-tugas lain yang dibebankan kepada Notaris dalam ruang lingkup tugas dan kewenangan Notaris.⁵⁶

Dalam menjalankan tugasnya untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, Notaris adalah pihak yang bertindak secara pasif. Maksudnya bahwa Notaris harus menunggu masyarakat datang kepada mereka terlebih dahulu, setelah itu Notaris baru akan memberikan jasanya. Para Notaris juga diharuskan untuk bersifat netral dan tidak memihak pada salah satu pihak. Notaris dalam menjalankan tugasnya berperan sebagai penengah dari permasalahan yang dihadapi para penghadapnya, bukan sebagai pembela atau pengambil keputusan.

Notaris juga dituntut untuk memiliki nilai moral yang tinggi, karena dengan adanya moral yang tinggi maka Notaris tidak akan menyalahgunakan wewenang yang ada padanya, sehingga Notaris akan dapat menjaga martabatnya sebagai salah seorang pejabat umum yang memberikan pelayananyang sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak merusak citra Notaris itu sendiri. Sebagaimana harapan Komar

⁵⁶ Mirin Primudyastutie, Shohib Muslim, and Yaqub Cikusin, "Peran Notaris Melindungi Hak Asasi Manusia Di Negara Hukum Indonesia Melalui Perjanjian Kerjasama," *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 6, no. 3 (2022): 1377–1388.

Andasasmita, agar setiap Notaris mempunyai pengetahuan yang cukup luas dan mendalam serta keterampilan sehingga merupakan andalan masyarakat dalam merancang, menyusun dan membuat berbagai akta autentik, sehingga susunan bahasa, teknis yuridisnya rapi, baik dan benar, karena disamping keahlian tersebut diperlukan pula kejujuran atau ketulusan dan sifat atau pandangan yang objektif.⁵⁷

Perlindungan hukum terhadap Notaris dalam menjalankan tugas dan wewenangnya demi terlaksananya fungsi pelayanan dan tercapainya kepastian hukum dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat, telah diatur dan dituangkan dalam Undang-Undang tersendiri, yaitu Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117 (untuk selanjutnya di sebut UUIJN), Undang-Undang mana telah mengalami perubahan dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, Lembar Negara Republik Indonesia tahun 2014 Nomor 3 (untuk selanjutnya disebut UU Perubahan Atas UUIJN).

Diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris diharapkan bahwa akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, UUIJN telah menetapkan dalam Pasal 15 ayat (1) tentang kewenangan seorang Notaris yaitu Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan/atau yang

⁵⁷ Supriadi, *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2023). hlm. 51

dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuat akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

Selain itu dalam Pasal 15 ayat (2) UU perubahan atas UUJN menyatakan Notaris juga berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus, membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan, melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya, memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta, membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan dan membuat akta risalah lelang. Dari beberapa kewenangan tersebut jasa seorang Notaris kebanyakan dibutuhkan oleh masyarakat dalam hal pembuatan akta autentik.⁵⁸

Notaris sebagai pejabat umum (*openbare ambtenaar*) berwenang membuat akta autentik, sehubungan dengan kewenangannya tersebut Notaris dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya dalam membuat akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau dilakukan secara melawan hukum. pertanggungjawaban merupakan suatu sikap atau tindakan untuk menanggung

⁵⁸ Anthony Robert Phangestu Abady and Mella Ismelina Farma Rahayu, "Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris," *Journal on Education* 5, no. 2 (2023): 4248–58, <https://doi.org/10.31004/joe.v5i2.1087>.

segala akibat dari perbuatan yang dilakukan atau sikap untuk menanggung segala resiko ataupun konsekuensinya yang ditimbulkan dari suatu perbuatan. Pertanggungjawaban itu ditentukan oleh sifat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkannya. Secara umum pertanggungjawaban yang biasa dikenakan terhadap Notaris adalah pertanggungjawaban pidana, administrasi dan perdata. Pertanggungjawaban administrasi dijatuhi sanksi perdata. Itu merupakan konsekuensi dari akibat pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan oleh Notaris dalam proses pembuatan akta autentik.⁵⁹

Menentukan adanya suatu pertanggungjawaban secara perdata atau pidana yang dilakukan oleh seorang Notaris harus dipenuhi tiga syarat, yaitu harus ada perbuatan Notaris yang dapat dihukum yang unsur-unsurnya secara tegas dirumuskan oleh Undang-Undang. Perbuatan Notaris tersebut bertentangan dengan hukum, serta harus ada kesalahan dari Notaris tersebut. Kesalahan atau kelalaian dalam pengertian pidana meliputi unsur-unsur bertentangan dengan hukum dan harus ada perbuatan melawan hukum. sehingga pada dasarnya setiap bentuk pelanggaran atau kelalaian yang dilakukan Notaris selalu mengandung sifat melawan hukum dalam perbuatan itu.⁶⁰

Istilah perbuatan melawan hukum itu memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang pidana saja tetapi juga jika perbuatan tersebut bertentangan dengan Undang-Undang lainnya

⁵⁹ Ni Putu et al., "Perlindungan Hukum Bagi Notaris Pengganti Dalam Hal Pemanggilan Berkaitan Dengan Kepentingan Proses Peradilan Pidana," *Jurnal Analogi Hukum* 5, no. 1 (2023): 61–66.

⁶⁰ Putu et al.

dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan Perundang-Undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁶¹

Pentingnya peranan Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat lebih bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan terjadinya masalah hukum, dengan cara menerbitkan akta autentik yang dibuat dihadapannya terkait dengan status hukum hak, dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan kewajiban terkait 15 akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris dapat menjadi bukti autentik dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak manapun yang berkepentingan terhadap akta tersebut mengenai kepastian peristiwa atau kepastian perbuatan hukum itu dilakukan.⁶²

Dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang merupakan sumber dari Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, juga menyebutkan bahwa:

“suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan Undang- Undang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”.

Akta autentik sebagai akta yang mempunyai alat pembuktian yang sempurna, sehingga bisa dijadikan sebagai alat bukti yang kuat oleh para pihak yang terlibat jika terjadi perselisihan ataupun persengketaan di Pengadilan, demikian

⁶¹ Titin Apriani, “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindak Pidana,” *Ganec Swara* 13, no. 1 (2019): 43–49, <https://doi.org/10.35327/gara.v13i1.61>.

⁶² Elina Dyah Yulianti and Tunggul Anshari, “Pertanggungjawaban Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Perspektif Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris,” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021): 45–54, <https://doi.org/10.17977/um019v6i1p45-54>.

karena akta autentik tersebut pembuatannya harus memenuhi ketiga unsur diatas. Sehingga Notaris merupakan utusan dari Negara atau mewakili Negara dalam pembuatan akta autentik. Jadi dengan demikian dapatlah dikatakan bahwa:⁶³

“Notaris berperan melaksanakan sebagai tugas Negara dalam bidang hukum keperdataan, dan kepada Notaris dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta-akta autentik dan akta sendiri merupakan formulasi keinginan atau kehendak (*wilsvorming*) dari para pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta Notaris yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris dan kewenangan lainnya sebagaimana yang telah dimaksud didalam UUJN.”

Notaris sebagai Pejabat Umum yang melaksanakan sebagian fungsi publik yang bertujuan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam bidang hukum perdata adalah merupakan suatu jabatan yang memang khusus keberadaannya dikehendaki dan diinginkan oleh Negara, hal ini terbukti dengan adanya suatu aturan hukum yang dibuat oleh Negara yang mengatur khusus mengenai segala hal yang berkaitan dengan Jabatan Notaris tersebut. Akan tetapi meskipun keberadaannya sebagai pejabat yang dikehendaki oleh Negara namun hal tersebut tidak berarti bahwa Notaris adalah seorang pegawai negeri dengan hubungan kerja yang bersifat hierarkis yang digaji oleh Negara. Oleh karena orang yang menjabat sebagai Notaris sama sekali tidak mendapatkan atau menerima gaji dari pemerintah atas pekerjaan yang dilakukannya, melainkan memperoleh jasa dari pihak-pihak yang telah memakai jasanya tersebut. Sehingga Notaris adalah pegawai dari pemerintah yang diangkat oleh pemerintah tanpa gaji pemerintah dan Notaris dipensiunkan oleh pemerintah tanpa mendapatkan pensiun dari pemerintah.

⁶³ Agus Toni Purnayasa, “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik,” *Jurnal Hukum* Vol. 3 No., no. e-ISSN: 2502-7573 (2018): 24.

Sehingga menurut Habib Adjie, dia memberikan beberapa karakteristik dari Notaris tersebut sebagai berikut:⁶⁴

- a) Sebagai jabatan; bahwa Jabatan Notaris merupakan suatu lembaga yang diciptakan oleh Negara. Menempatkan Notaris sebagai Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh peraturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu (kewenangan tertentu) serta bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap.
- b) Notaris mempunyai kewenangan tertentu; setiap wewenang yang diberikan kepada Jabatan harus ada aturan hukumnya. Sebagai batasan agar Jabatan dapat berjalan dengan baik dan tidak bertabrakan dengan wewenang jabatan lainnya. Dengan demikian jika seorang pejabat (Notaris) melakukan suatu tindakan diluar wewenang yang telah ditentukan, dapat dikategorikan sebagai perbuatan melanggar wewenang.
- c) Diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah; Pasal 2 UUJN menentukan bahwa Notaris diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini menteri yang membidangi kenotariatan.
- d) Tidak menerima gaji atau pensiun dari yang mengangkatnya; Notaris meskipun diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah tapi tidak menerima gaji atau pensiun dari pemerintah. Notaris hanya menerima honorarium dari masyarakat yang telah dilayaninya atau dapat memberikan pelayanan cuma-cuma bagi mereka yang tidak mampu.

⁶⁴ Ni Gusti et al., "Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris," *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 1 (2022): 23–27.

e) Akuntabilitas atas pekerjaannya kepada masyarakat; Notaris mempunyai tanggungjawab untuk melayani masyarakat. masyarakat dapat menggugat secara perdata Notaris dan menuntut biayaganti rugi dan bunga jika ternyata dapat dibuktikan akta tersebut dibuat tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Sehingga dengan demikian suatu akta baru dapat dikatakan autentik hanya apabila akta-akta tersebut dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang, hal tersebut karena berasal dari arti kata autentik itu sendiri yang artinya sah. Oleh karena Notaris adalah merupakan pihak yang langsung diberikan kewenangan oleh Negara yaitu berwenang untuk membuat akta-akta. Maka akta yang dibuat dihadapan Notaris adalah merupakan akta autentik atau akta yang sah, dan apabila suatu akta sudah dapat dikatakan autentik maka tulisan yang sengaja dibuat yang dituangkan dalam suatu akta tersebut dapatlah dijadikan sebagai alat bukti yang kuat bagi para pihak yang bersangkutan. Sehingga sumber otentisitas dari suatu akta adalah dari Notaris yang dijadikan sebagai Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat oleh Notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik, dengan kata lain bukan karena Undang-Undang menetapkan demikian akan tetapi oleh karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum.⁶⁵

⁶⁵ Roulinta Yesvery Sinaga, "Kewenangan Notaris Dalam Mewujudkan Kebahagiaan," *Pattimura Legal Journal* 1, no. 3 (2022): 43–48.

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

1. Perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain. Pengertian ini sebenarnya seharusnya menerangkan juga tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri tentang sesuatu hal.⁶⁶

Menurut Mariam Darus Badrulazman mengartikan perjanjian atau kontrak sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan perikatan yaitu hubungan hukum yang terjadi diantara dua orang atau lebih di dalam lapangan kekayaan dimana pihak satu berhak atas prestasi dan pihak lainnya memenuhi prestasi itu. Seperti yang di jelaskan Pasal 1233 KUHPerdara yaitu tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau karena undang-undang. Adapun bentuk kontrak dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁷

1) Kontrak lisan

Kontrak lisan adalah kontrak yang dibuat secara lisan atau tidak tertulis dalam akta bawah tangan maupun akta autentik.

2) Kontrak tertulis dalam akta dibawah tangan

3) Kontrak tertulis dalam Akta Autentik

⁶⁶ Harahap, "Penyuluhan Tentang Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata."

⁶⁷ H S Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021). hlm. 84

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana orang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.⁶⁸

Dalam perjanjian dikenal beberapa asas penting yang merupakan dasar kehendak pihak-pihak dalam mencapai tujuan. Beberapa asas tersebut diantaranya adalah sebagai berikut:

a) Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas kebebasan berkontrak adalah salah satu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian,
 - 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun,
 - 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya,
- dan

⁶⁸ Dhira Utari Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata," *Lex Llibrum* 8, no. 1 (2020): 38–48.

4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.⁶⁹

b) Asas Konsensualisme.

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat 1 BW. Dalam pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian yaitu adanya kesepakatan kedua belah pihak. Asas konsensualisme merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, tapi cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak.⁷⁰

c) Asas *Pacta Sunt Servanda*.

Asas *pacta sunt servanda* atau disebut juga dengan asas kepastian hukum. Asas ini berhubungan dengan akibat perjanjian. Asas *pacta sunt servanda* merupakan asas bahwa hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka tidak boleh melakukan intervensi terhadap substansi kontrak yang dibuat oleh para pihak. Asas *pacta sunt servanda* dapat disimpulkan dalam Pasal

⁶⁹ M Roesli, Bastianto Nugroho, and Mariam Darus Badruzaman, "Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak," *DiH: Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 29 (2019): 1–8.

⁷⁰ Devi Ana and Lathifah Hanim, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah," *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum* 1, no. 1 (2021): 267–79.

1338 ayat (1) KUHPerdara yang berbunyi Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang.⁷¹

d) Asas Itikad Baik (*Goede Trouw*).

Asas itikad baik dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Pasal 1338 ayat (3) berbunyi perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak. Asas itikad baik dibagi menjadi dua macam yaitu itikad baik nisbi dan itikad baik mutlak. Pada itikad baik nisbi, orang memperhatikan sikap dan tingkah laku yang nyata dari subjek. Pada itikad baik mutlak, penilaiannya terletak pada akal sehat dan keadilan, dibuat ukuran yang objektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma-norma yang objektif.⁷²

e) Asas Kepribadian (Personalitas).

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara berbunyi pada

⁷¹ Rumawi Khoiril Jamil, Nury & Rumawi, "Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia," *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7 (2020): 1044–1054.

⁷² Anita Dewi Anggraeni Kolopaking, *Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase* (Kabupaten Bandung: Penerbit Alumni, 2021). hlm. 94

umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri. Inti ketentuan ini bahwa seseorang yang mengadakan perjanjian hanya untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUHPerdara berbunyi perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya. Ini berarti bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun ketentuan itu ada pengecualiannya, sebagaimana yang diintrodusir dalam Pasal 1317 KUHPerdara, yang berbunyi dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.⁷³

Perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis atau para pihak untuk melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjian dalam suatu kontrak atau perjanjian. Sebenarnya secara yuridis selain kontrak yang dibuat secara tertulis, para pihak atau para pelaku bisnis dapat melakukan pembuatan

⁷³ Hade Chandra Batubara, Marliyah, and Tuti Anggraini, "Penerapan Kontrak Jual Beli," *Jurnal EMT KITA* 7, no. 1 (2023): 1–10, <https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>.

kontrak secara lisan. Namun, kontrak yang dibuat secara lisan mengandung risiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa hukum.⁷⁴

Pada dasarnya suatu perjanjian atau kontrak berawal dari suatu perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak, dan perumusan hubungan kontraktual tersebut pada umumnya diawali dengan proses negoisasi di antara para pihak tersebut. Sehingga dengan adanya kontrak perbedaan tersebut diakomodir dan selanjutnya dibingkai dengan perangkat hukum sehingga mengikat kedua belah pihak. Dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak sangat diperlukan pemahaman akan ketentuan-ketentuan hukum perikatan, selain itu juga diperlukan keahlian para pihak dalam pembuatan kontrak akan terhindar dari sengketa atau perselisihan yang sulit untuk diselesaikan. Oleh karena itu kontrak menjadi sangat penting sebagai pedoman kerja bagi para pihak yang terkait. Namun, dalam penyusunan kontrak perlu untuk memperhatikan perundang-undangan ketertiban umum, kebiasaan dan kesusilaan yang berlaku.⁷⁵

Perjanjian atau kontrak merupakan hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang mengikatkan diri berdasarkan kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum. Akibat hukum itu berupa hak dan kewajiban secara timbal balik antara para pihak. Keabsahan suatu perjanjian tergantung pada terpenuhi atau tidaknya syarat-

⁷⁴ Fadillah Mursid, *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak (Dalam Hukum Perdata Dan Hukum Islam)* (Bandung: Media Sains Indonesia, 2022). hlm. 7

⁷⁵ Eni Suarti, "Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah," *Doctrinal* 4, no. 1 (2019): 976–87, <https://jurnal.um-palembang.ac.id/doktrinal/article/view/1865>.

syarat untuk suatu perjanjian di katakan sah. Syarat sah atau tidaknya perjanjian dapat dilihat dari ketentuan dalam Buku III KUHPerdara yaitu :⁷⁶

- a) Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerdara
- b) Syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana di luar Pasal 1320 KUHPerdara yaitu Pasal 1335, Pasal 1339 dan Pasal 1347

Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan bahwa untuk sah dan mengikatnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya/
- 2) Cakap untuk membuat suatu kontrak
- 3) Objek atau pokok persoalan tertentu
- 4) Sebab atau causa yang tidak dilarang

Syarat yang pertama dan kedua (sepakat dan cakap) adalah syarat subjektif karena menyangkut subjek hukum atau orangnya, syarat yang ketiga dan ke empat adalah syarat objektif (objek tertentu dan sebab yang tidak dilarang) disebut sebagai syarat objektif, karena menyangkut objek hukum yang diperjanjikan oleh orang-orang atau subjek hukum yang membuat kontrak.⁷⁷

Syarat-syarat sahnya suatu kontrak dapat dijelaskan secara lebih mendalam sebagai berikut ini:⁷⁸

⁷⁶ Taufik Hidayat Lubis, "Lahir Dan Mengikatnya Suatu Perjanjian," in *Seminar Nasional Hukum, Sosial Dan Ekonomi*, vol. 1, 2022, 52–58.

⁷⁷ Umar, "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata."

⁷⁸ Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*.

a) Sepakat Mereka Yang Mengikatkan Dirinya;

Syarat subjektif yang pertama untuk sahnya suatu kontrak adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya. Yang dimaksud dengan kesepakatan di sini adalah adanya rasa ikhlas atau saling memberi dan menerima atau sukarela di antara pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut. Adapun penjelasan dari kata sepakat adalah:⁷⁹

- 1) Para pihak yang membuat kontrak harus sepakat atau setuju mengenai hal pokok dan syarat lain untuk mendukung sepakat mengenai hal-hal yang pokok;
- 2) Apa yang dikehendaki pihak yang satu juga dikehendaki pihak yang lain baik yang dinyatakan secara tegas maupun secara diam-diam.
- 3) Ada kebebasan para pihak dan tidak ada unsur tekanan yang mengakibatkan adanya cacat dari kebebasan itu.

Kesepakatan tidak ada apabila kontrak dibuat atas kekeliruan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), penipuan (*bedrog*). Selain itu ada juga unsur penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan adalah keadaan berkaitan dengan kondisi yang ada pada saat kesepakatan yang terjadi yang membuat salah satu pihak tidak dalam keadaan bebas untuk menyatakan kehendaknya.⁸⁰

a) Kecakapan

⁷⁹ Ni Luh Putu Eka Wijayanti, "Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata," *Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana* 1, no. 1 (2019): 1–5, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7125/5387>.

⁸⁰ Handri Raharjo, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Cacat Kehendak Dalam Proses Pembuatan Perjanjian Bisnis," *International Journal Administration, Business & Organization* 2, no. 1 (2021): 51–60.

Kecakapan disini artinya para pihak yang membuat kontrak haruslah orang-orang yang oleh hukum dinyatakan sebagai Subjek hukum. Pada dasarnya semua orang menurut hukum cakap untuk membuat kontrak. Yang tidak cakap adalah orang-orang yang ditentukan hukum, yaitu anak-anak, orang dewasa yang ditempatkan dibawah pengawasan (curatele), dan orang sakit jiwanya. Anak-anak adalah mereka yang belum dewasa, menurut KUH Perdata belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun, sedangkan menurut Undang-undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan belum dewasa jika belum berumur 18 (delapan belas) tahun, tetapi jika belum berumur 18 (delapan belas) tahun, apabila seseorang telah atau pernah kawin dianggap sudah dewasa, berarti cakap untuk membuat perjanjian.

b) Suatu Objek Tertentu:

Hal tertentu maksudnya Objek yang diatur kontrak tersebut harus jelas. Asser Rutten menegaskan bahwa menurut tradisi hukum kontrak haruslah:⁸¹

- 1) Dapat ditentukan
- 2) Dapat diperdagangkan
- 3) Mungkin dilakukan
- 4) Dapat dinilai dengan uang

⁸¹ Johannes Ibrahim Kosasih, *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021).

Hal ini sangatlah penting untuk memberikan jaminan atau kepastian kepada pihak-pihak dan mencegah timbulnya kontrak fiktif. Misalnya jual beli mobil harus jelas merknya, buatan tahun berapa, warna apa, nomor mesinnya, dan sebagainya semakin jelas akan lebih baik. Tidak boleh misalnya jual beli mobil tanpa ada kejelasan lebih lanjut, hanya jual beli saja tanpa kejelasan yang lebih detail.

c) Suatu Sebab Yang Tidak Dilarang.

Kriteria/ukuran sebab yang tidak dilarang adalah:⁸²

- 1) Kontrak yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, Misalnya, Kontrak untuk melakukan pembunuhan dengan imbalan, kontraknya dilarang sehingga batal demi hukum.
- 2) Kontrak yang dibuat tidak bertentangan dengan kesusilaan, Misalnya, kontrak dengan seorang artis film yang berpakaian sangat minim sehingga bertentangan dengan kesusilaan .
- 3) Kontrak tidak boleh bertentangan ketertiban umum, Misalnya mengadakan suatu kontrak untuk menutup jalan raya sehingga mengganggu ketertiban umum.

Dua syarat pertama adalah merupakan syarat Subjektif, karena mengenai orang-orangnya atau Subjeknya yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat-syarat Objektif, karena mengenai perjanjiannya sendiri atau Objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Syarat Subjektif

⁸² Fajar Nugroho Handayani, *Penggunaan Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen* (Sidoarjo: Uwais inspirasi Indonesia, 2020).

apabila dilanggar maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau dimintakan pembatalan. Sedangkan apabila syarat Objektif yang dilanggar maka akibat terhadap perjanjian ini hal tersebut batal demi hukum artinya dari semula tidak pernah ada suatu perikatan dan tujuan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut untuk melahirkan suatu perikatan hukum adalah gagal.⁸³

2. Pengalihan Tanah melalui Jual Beli

UUPA sudah memberikan pengaturan mengenai hak milik dalam ketentuan Pasal 20 sampai dengan 27, akan tetapi baru mengenai hal-hal pokok saja. Dalam Pasal 56 UUPA dinyatakan bahwa selama Undang-Undang mengenai hak milik sebagai tersebut dalam Pasal 50 ayat (1) belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan hukum adat setempat dan peraturan-peraturan lainnya mengenai hak-hak atas tanah yang memberi wewenang sebagaimana atau mirip dengan yang dimaksud dalam Pasal 20 UUPA, sepanjang tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan Undang-Undang ini. Jadi sepanjang ketentuan mengenai hak milik belum ada, maka yang berlaku adalah ketentuan-ketentuan Hukum Adat setempat.⁸⁴

Pengalihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Pengalihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah pengalihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas

⁸³ Suwarti and Faissal Malik, "Syarat Subjektif Dan Objektif Sahnya Perjanjian Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Kerja," *KHAIRUN Law Journal* 2, no. 1 (2018): 31–39.

⁸⁴ Arivan Amir, "Peralihan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Volume 8, (2019): 14.

tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Pengalihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu pengalihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.⁸⁵

Hukum Agraria atau Hukum Pertanahan telah meletakkan dasar-dasar bagi fungsi Hukum Agraria atau Hukum Tanah sebagai penggerak masyarakat di dalam mengurus dan memanfaatkan segenap kekayaan alam Indonesia untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Hukum Agraria tidak sekedar mencatat hal-hal dan perilaku manusia yang berulang kali terjadi, tetapi mengarah pada kesejahteraan rakyat dan hukum agraria.

Maka dari itu hukum Agraria harus dinamis agar dapat mengantarkan masyarakat Indonesia ke arah cita-cita yang terkandung dalam pembukaan undang-undang dasar 1945. Menurut Prof. Boedi Harsono, bahwa hukum agraria adalah “keseluruhan kaidah hukum tertulis atau tidak tertulis mengenai bumi, air dan dalam batas-batas tertentu serta ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya yang bertujuan mewujudkan tata keadilan dan kesejahteraan masyarakat.”⁸⁶

Setiap benda di dunia ini mempunyai harga dan nilai walaupun tidak diperjual-belikan, demikian pula dengan tanah. Pada hakekatnya tanah dinilai berdasarkan harga yang berlaku diantara penjual dan pembeli, berdasarkan harga permintaan dan penawaran. Jadi, tanah termasuk benda yang mempunyai nilai

⁸⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Media, 2019). hlm. 398

⁸⁶ Rahmat Ramadhani, “Peran Politik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional,” *Sosek: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 1, no. 1 (2020): 1–6.

ekonomis juga. Tanah dapat menjadi milik seseorang atau badan hukum. Peralihan hak atas tanah dapat melalui jual beli, tukar menukar, hibah ataupun karena pewarisan. Dalam pasal 26 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.⁸⁷

Berdasarkan Pasal 5 UUPA, dapat disebutkan bahwa Hukum Agraria Nasional kita adalah Hukum Adat yang di *saneer*. Hal ini berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga-lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme Indonesia. Hukum Adat yang dimaksud dalam Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di *saneer* dan dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang sudah disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁸⁸

Contoh dari penjelasan diatas adalah Lembaga jual beli tanah, telah disempurnakan tanpa mengubah hakikatnya sebagai perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan terang. Hanya saja pengertian “terang” sekarang ini adalah jual beli dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku. Jual beli tanah menurut PP 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang PPAT, dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan.

⁸⁷ Muhammad Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021). hlm. 121

⁸⁸ Arba.

Perubahan diatas bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan. Menurut Hukum Adat yang masyarakatnya terbatas lingkup persoalan teritorialnya, cukup dibuatkan aktanya oleh penjual sendiri dan disaksikan oleh kepala adat. Adapun “tunai” maksudnya adalah pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian. Jadi, dengan dilakukannya jual beli tanah di hadapan PPAT, maka pada saat itu juga hak atas tanahnya berpindah dari penjual kepada pembeli dengan pembayaran secara tunai dari pembeli kepada penjual.⁸⁹

Hak milik sangat penting bagi manusia untuk dapat melaksanakan hidupnya didunia. Semakin tinggi nilai hak milik atas suatu benda, semakin tinggi pula penghargaan yang diberikan terhadap benda tersebut. Tanah adalah salah satu milik yang sangat berharga bagi umat manusia, demikian pula untuk bangsa Indonesia.

Setiap perbuatan yang dimaksudkan memindahkan Hak Milik atas tanah di atur dengan Peraturan Pemerintah. Hal ini di amanatkan oleh Pasal 26 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) . Ketentuan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam UUPA Pasal 19 Jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat

⁸⁹ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT,” *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–81, <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan”.⁹⁰

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Kedua peraturan ini merupakan bentuk pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka *recht kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses pendaftaran tanah yaitu berupa sertifikat tanah. Sertifikat tanah terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur. Sertifikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat. Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa sertifikat tanah merupakan suatu tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak. Maksudnya bahwa walaupun kepemilikan seseorang telah dibuktikan dengan sertifikat tanah, tidak menutup kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa haknya dilanggar terhadap terbitnya sertifikat hak atas tanah.⁹¹

Jual beli tanah tanpa bukti kepemilikan berupa sertifikat tanah, merupakan masalah pelik yang sering menjadi sumber konflik masyarakat kita. Ada yang melakukan transaksi jual beli tanah berdasarkan kesepakatan lisan saja antara penjual dan pembeli tanpa bukti berupa dokumen yang dapat menguatkan kepemilikan seseorang. Bahkan ada orang yang nekat menjual tanah yang sudah

⁹⁰ Christiana Sri Murni, “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat,” *Lex Librum* 4, no. 2 (2018): 680–92.

⁹¹ Aldila Rezeki Rajab, Bambang Eko Rezeki, and Lumbanraja Anggita Doramia, “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah,” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54.

dijualnya, istilah kampungnya, jual di atas jual. Di kemudian hari muncul masalah, tanah yang dijual atau dibeli itu digugat keabsahannya. Ada yang kemudian diselesaikan secara musyawarah atau kekeluargaan, ada yang dibawa ke pengadilan, adapula lewat jalan pintas pertikaian bahkan pertumpahan darah.⁹²

Dalam hal jual beli tanah, yang menjadi objeknya adalah sertifikat tanah. Jika tanah sudah bersertifikat, tidak ada masalah. Sebagai pembeli tinggal mengecek keabsahan sertifikat tanah itu dikantor BPN setempat apakah sudah sesuai dengan data yang termuat dalam buku tanah. Jika tanah yang akan dibeli belum atau tidak bersertifikat, maka pembeli harus mengecek keberadaan status tanah tersebut ke Kantor Kepala Desa atau Kantor Kelurahan setempat.

Setelah status tanah tersebut benar terdaftar dan ada bukti kepemilikannya, maka pembeli dapat meminta surat keterangan Kepala Desa atau Kelurahan setempat untuk pengurusan pendaftaran tanah ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini sesuai dengan amanat Pasal 39 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, di mana PPAT berhak menolak apabila tanah yang belum terdaftar ternyata tidak ada surat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan. Bagi objek tanah yang letaknya jauh dari Kantor Pertanahan, dapat dimintakan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa atau Lurah setempat.

⁹² Joko Sadewo, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris," *Sol Justicia* 2, no. 2 (2022): 188–202, <https://doi.org/10.58939/afosj-las.v2i2.271>.

Sertifikat tanah menjadi bukti kepemilikan atau penguasaan seseorang atas tanah. Pasal 4 ayat (1) UUPA menjamin hak dari setiap pemegang hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat. Fungsi utama dan terutama dari sertifikat adalah bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan kuat. Hal ini berdasarkan ketentuan Pasal 19 Ayat 2 huruf c UUPA. Sertifikat tanah merupakan tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sah dan kuat sepanjang data di dalam sertifikat itu sesuai dengan data yang terdapat didalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.⁹³

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertifikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang. Sebaliknya bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau tidak ada sertifikatnya, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Terhadap objek jual beli hak atas tanah yang tidak memiliki sertifikat lebih menekankan pada kepercayaan dan atas dasar bukti secukupnya bahwa seorang sebagai pemiliknya sekalipun tanpa bukti kepemilikan tanah yang sah sebagaimana yang telah ditetapkan dalam peraturan-perundangan. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak.

Menurut Boedi Harsono pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (peyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli membayar harganya

⁹³ Klaudius Ilkam Hulu, "Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak," *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.

kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu masuk dalam hukum agraria atau hukum tanah.⁹⁴

Sifat Jual beli tanah berdasarkan konsep hukum adat menurut Effendi Perangin, adalah:⁹⁵

- 1) Tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Akan tetapi, biarpun dibayar sebagian, menurut hukum telah dianggap penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang pembeli kepada bekas pemilik tanah (penjual).
- 2) Terang, artinya jual beli dilakukan dihadapan Kepala Desa ataupun aparatur pemerintahan terbawah dimana lokasi objek jual beli berada, yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tanah tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli terang maksudnya adalah, dalam penjualan, pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika pada kemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

⁹⁴ Cindy Claudia Rondonuwu, Roy V. Karamoy, and Marthin Doodoh, "Suatu Tinjauan Terhadap Batalnya Jual Beli Tanah Karena Tidak Terjadnyinya Peralihan Hak," *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022): 209–218.

⁹⁵ Ade Dwi Aprilia and Agus Supriyo, "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No 5 Tahun 1960," *Madani Legal Review* 6, no. 2 (2022): 16–32.

Pengertian Jual Beli dimuat dalam Pasal 1457 *Burgerlijk Wetboek* (BW), yaitu suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan. Selanjutnya, dalam Pasal 1458 BW, dinyatakan bahwa Jual Beli dianggap telah terjadi oleh kedua pihak, seketika setelahnya para pihak mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.⁹⁶

Peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, alat bukti peralihan haknya dapat berupa akta otentik yang dibuat oleh PPAT, namun apabila dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak (penjual dan pembeli) dengan disaksikan oleh Kepala Desa atau Lurah, maka akta tersebut dapat dijadikan bukti perolehan hak atas tanah dan dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Sedangkan jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat tersebut dilakukan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT. Apabila tidak dibuat dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, maka proses jual beli tersebut harus diulang dengan jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal ini untuk memenuhi syarat dan ketentuan peralihan

⁹⁶ Caesar Nil Atlantic, "Pembatasan Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah," *Jurnal Education and Development* 8, no. 1 (2020): 99–104, <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508>.

hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dengan mendasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.⁹⁷

Di kalangan masyarakat Indonesia terutama yang tinggal di pedesaan hingga saat ini belum semuanya mengenal adanya PPAT. Dalam melakukan transaksi di bidang pertanahan masih ada sebagian masyarakat di pedesaan yang menuangkan dalam akta yang ditandatangani oleh para pihak dengan diketahui Kepala Desa. Bahkan ada pula transaksi tanah yang hanya dituangkan dalam bentuk kwitansi pembayaran tanpa dibuat akta perjanjian. Model transaksi tanah seperti itu masih terjadi di sebagian masyarakat di pedesaan, karena transaksi mereka buat dirasa cukup hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat sendiri atau sekedar catatan adanya bukti pembayaran.⁹⁸

Menurut pemahaman masyarakat selama ini transaksi jual beli tanah dilaksanakan sesuai prinsip kontan dan terang yang berlaku dalam hukum adat, sehingga tidak diperlukan formalitas seperti yang berlaku pada hukum barat yang mengharuskan transaksi dilaksanakan di hadapan pejabat umum. Oleh karena itulah tidak mengherankan jika keberadaan PPAT sebagai pejabat pembuat akta di bidang pertanahan belum banyak dikenal oleh masyarakat di pedesaan terutama di daerah terpencil. Apabila mereka melakukan transaksi dengan objek tanah maka cukup dibuatkan dengan bentuk akta di bawah tangan dengan disaksikan oleh Kepala Desa. Pada sebagian masyarakat yang lain ada pula yang membuat akta dengan

⁹⁷ Rahmadanil and Yulia Mirwati, "Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif UU No 5 Tahun 1960," *Journal of Social and Economics Research* 5, no. 1 (2023): 22–33.

⁹⁸ Muhammad Alrizky and Teddy Lesmana, "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (2023): 274–82.

disaksikan atau dimintakan pengesahan kepada Camat. Dalam perspektif hukum pertanahan, Camat sebagai kepala wilayah kecamatan secara eks officio adalah menjabat sebagai PPAT sementara.⁹⁹

Keberadaan PPAT diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu (Pasal 1 angka 24). Selanjutnya dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu menyangkut hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun (Pasal 1 angka 1). PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri (sekarang Kepala BPN) untuk suatu daerah kerja tertentu. Dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat di daerah terpencil yang belum tersedia PPAT, Menteri dapat menunjuk Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara, dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus. Jabatan PPAT tidak boleh dirangkap dengan profesi advokat/pengacara, pegawai negeri (termasuk hakim dan jaksa), atau pegawai BUMN/BUMD.¹⁰⁰

Jual beli hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) tujuannya untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota melalui pendaftaran tanah secara sporadis, maka jual belinya harus dibuat dengan akta PPAT. Dengan pendaftaran pemindahan hak ke Kantor Petanahan Kabupaten/ Kota, maka terpenuhilah asas publisitas dalam pendaftaran tanah, yaitu setiap orang dapat

⁹⁹ Alrizky and Lesmana.

¹⁰⁰ Benar Sinuraya, "Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Dasar Membatalkan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Profile Hukum* 1, no. 1 (2023): 19–30.

mengetahui data fisik berupa letak, ukuran, batas-batas tanah, dan data yuridis berupa subjek hak, status hak dan pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota. Hal-hal yang perlu diperhatikan sebelum melakukan proses jual beli tanah, antara lain:¹⁰¹

- a) mengecek kepastian kepemilikan hak, apakah penjual benar-benar pemilik sah tanah tersebut,
- b) perlu mengetahui tentang subjek yang memiliki tanah dan bangunan yang akan dibeli,
- c) harus mengetahui batas maksimum kepemilikan,
- d) mengecek apakah diatas tanah tersebut ada hak yang lebih tinggi atau tidak,
- e) mengecek apakah tanah dibeli sedang dijaminkan kredit atau tidak, dan
- f) mengecek apakah tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa. Setelah semuanya terpenuhi maka akta jual beli akan dibuatkan oleh PPAT

Realitanya, dalam peralihan tanah yang belum memiliki status hak atas tanah atau belum bersertifikat, sering dilakukan masyarakat dengan berbagai cara. Untuk peralihan tanah yang belum bersertifikat, yang dialihkan hanyalah hubungan keperdataan dan hak menguasai atas tanahnya saja, sebab secara yuridis bidang tanah yang belum ada status hak atas tanahnya masih berada dibawah penguasaan tanah Negara, hal ini berkesesuaian dengan konsep kepemilikan yang dapat kita

¹⁰¹ Nabilah Khairunnisa Darwin and Gunawan Djajaputra, "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan Ditinjau Dari UU No 5 Tahun 1960," *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 5, no. 1 (2022): 316–327.

pahami dalam hukum perdata, yang mana kepemilikan adalah jika kita sudah menguasai secara fisik dan yuridis atas suatu bidang atas tanah, dan dalam permasalahan ini, tanah secara tidak langsung masih dalam penguasaan Negara dan belum terdaftar haknya, sehingga belum ada kepastian hukum atas pemegang status hak atas tanah tersebut.

Jual beli harusnya dilakukan dengan terang, dalam artian setidaknya ada pihak aparat pemerintah terendah ditempat lokasi tanah berada yang mengetahuinya dan seharusnya jual beli tersebut alat bukti yuridis nya dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, hal ini karena kekuatan pembuktian yang diberikan pada sistem pertanahan adalah pengakuan tanpa sanggahan dari pihak lain.

Jika peralihan tanah melalui jual beli yang tidak diketahui aparat negara, dan surat-surat bukti yuridis nya tidak dikeluarkan oleh pihak yang berwenang, maka bukti yuridisnya hanyalah bersifat deklaratoir atau pengakuan sepihak, hal ini tidak memberikan kekuatan pembuktian yang mengikat sebab tidak ada saksi penguat atau bahkan bukti kuat yang dapat dijadikan dasar bahwa seseorang memiliki suatu bidang atas tanah.

3. Pengertian Pengikatan Jual Beli

Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain), dimana dapat diartikan sebagai suatu perbuatan penyerahan suatu barang dari satu pihak ke pihak lain dengan dasar rela dengan adanya kesepakatan antar kedua belah pihak, dalam

praktik jual beli sudah berlangsung dari dahulu mulai dengan cara tukar menukar barang (barter) sampai dengan saat ini menggunakan uang sebagai alat tukar.¹⁰²

Mengenai transaksi jual beli, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdara, yang memiliki sifat terbuka artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja.

Sifat terbuka dari KUHPerdara ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
- 2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian
- 3) Suatu hal / Objek tertentu (objeknya harus jelas)
- 4) Suatu sebab yang halal.

¹⁰² Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan," *Syah Kuala Law Journal* 3 (2019): 149.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah wajib berdasarkan hukum UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Harus dibuat secara tertulis dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), kemudian akta jual beli tersebut harus dibacakan secara lengkap oleh PPAT kepada para pihak kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan (Penjual dan Pembeli) . saksi saksi dari PPAT dan disahkan (di tandatangani oleh PPAT).¹⁰³

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.¹⁰⁴

Perjanjian Jual beli baik itu jual beli tanah maupun bangunan berarti adanya perubahan kepemilikan antara penjual kepada pembeli atau biasa di sebut dengan Peralihan Hak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Peralihan adalah pergantian/perlintasan dari keadaan yang satu kepada keadaan yang lain. Sedangkan pengertian dari hak adalah milik/kepunyaan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah di tentukan oleh undang –undang (aturan).

¹⁰³ Irwansyah Lubis, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis, *Profesi Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2* (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018).

¹⁰⁴ M Arba and Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021). hlm.29

Jadi peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memudahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Perbuatan hukum yang mengakibatkan dialihkannya hak dapat berupa :¹⁰⁵

- a) Jual Beli
- b) Tukar Menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan dalam perusahaan
- e) Pembagian hak bersama
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan atau/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- g) Pemberian Hak Tanggungan
- h) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dari salah satu subjek hukum kepada subjek hukum lain, misalnya jual beli, tukar menukar, wasiat, hibah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT setempat. Setelah tanah yang menjadi hak milik itu bersertipikat, barulah dapat dilakukan proses jual beli menurut UUPA. Proses jual beli ini dilakukan dengan tahapan utama yakni perjanjian antara calon penjual dan pembeli yang diakhiri dengan adanya kata sepakat dan mufakat dalam menentukan segala sesuatunya tentang tanah dan harganya.¹⁰⁶

Peralihan tanah di Indonesia memiliki beragam cara dan upaya yang dapat dilakukan untuk ditempuh guna memberikan kepastian hukum terkait peralihan

¹⁰⁵ Abd. Rahman & Baso Madiung, *Politik Hukum Pertanahan* (Makasar: Celebes Media Perkasa, 2017), hlm. 104.

¹⁰⁶ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*.

tersebut. Dalam peralihan tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi berkaitan sebelum dilakukan peralihan tanah, yakni syarat formil dan materil.

Adapun syarat formil dari tata cara peralihan hak atas tanah:

- 1) Pengecekan Sertipikat
- 2) Penyiapan dokumen kelengkapan dan pembuatan akta
- 3) Pernyataan calon penerima hak atas tanah
- 4) Pembuatan Akta yang dihadiri/ditandatangani para pihak atau kuasanya.
- 5) Penyampaian akta yang dibuat PPAT berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.
- 6) Sebelum dilakukannya penandatanganan akta, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak.

Adapun syarat materil, yaitu;

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- b) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan
- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun, dalam praktiknya, ada perjanjian jual beli, di mana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk

memberikan perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban mereka, maka perlu dibuatkan akta perjanjian, disebut dengan akta perjanjian pengikatan jual beli.¹⁰⁷

Salah satu wujud dari kewenangan tersebut adalah Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Juga mengacu pada Peraturan Menteri PUPR no. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Karakter hukum PPJB adalah belum terjadi adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melainkan suatu perjanjian obligatoir yang objeknya tanah dan/atau bangunan. Jadi, di dalam PPJB sebenarnya perbuatan hukum belum selesai, karena belum terjadi peralihan hak. Apabila dilihat dari objeknya, perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian yang mula-mula atau pertama dibuat atau dilakukan oleh para pihak. Perjanjian pendahuluan dalam konsep ini, yaitu perjanjian jual beli. Objeknya, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.¹⁰⁸

Dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) beserta perubahannya, maka notaris berwenang membuat akta otentik baik atas perintah undang-undang maupun atas kehendak para pihak, yang berkaitan dengan pertanahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap. Namun perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal ini tidak sebagaimana

¹⁰⁷ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan."

¹⁰⁸ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015).

perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu.¹⁰⁹

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk melaksanakan Jual Beli/menggunakan Kuasa).

4. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian antara ‘calon’ pembeli dan ‘calon’ penjual dengan obyek hak atas tanah. Hak atas tanah sebagai obyek jual beli dapat berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada. Menyebut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai *kewenangan umum notaris*, sehingga notaris berwenang

¹⁰⁹ Sem Sanjaya, Pieter Everhardus Latumeten, and Dian Puji Nugraha Simatupang, “Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020),” *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021): 49–66.

memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan hukum yang berlaku, dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN disebut sebagai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.¹¹⁰

Dalam praktik hukum, PPJB merupakan akta notaris yang dimaksudkan sebagai suatu perjanjian untuk menimbulkan dan akan mengalihkan hak atas tanah/bangunan. Dengan demikian, dalam PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan, tetapi para pihak sepakat akan mengalihkan hak atas tanah/bangunan apabila beberapa kondisi hukum tertentu dipenuhi. Pengalihan hak atas tanah/bangunannya kemudian dituangkan melalui akta jual beli (AJB).

Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) di buat di hadapan Notaris dikarenakan syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum terpenuhi. Tetapi di lain pihak, pembeli dan penjual membutuhkan ikatan. Untuk itu dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan kata lain, PPJB seperti jembatan penghubung menuju AJB.

Dalam praktik, banyak muncul akta PPJB. Akta ini merupakan akta yang dibuat oleh notaris, yang objeknya berkaitan dengan tanah, yang tindakan hukumnya diminta oleh dan atas kehendak para pihak para pihak berisikan perjanjian yang dipersyaratkan terhadap tanah dan/atau bangunan, tetapi belum merupakan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sehingga akta PPJB bukanlah akta PPAT mengenai jual-beli atas tanah dan/atau

¹¹⁰ Yudhana Hendra Pramapta, "Interpretasi Hukum Pasal 15 Ayat (2) Huruf g Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 344–53, <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art16>.

bangunan seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, akta PPJB secara hukum perjanjian tetap menjadi kewenangan notaris, dan akta ini dilihat dari sifat dan akibat hukumnya mengandung aspek obligatoir atau *obligatoire overeenkomst* (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan mengandung aspek kebendaan/*zakelijke overeenkomst*. Akta PPJB dibuat jika ada alasan pembenar untuk dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan, untuk nantinya setelah semua persyaratan terpenuhi, maka dibuatlah perjanjian pokok (Akta Jual Beli atau AJB).¹¹¹

Persyaratan dimaksud diantaranya karena harga jual beli belum lunas, atau karena sertifikat atas nama penjual belum selesai dibuat, atau mungkin karena letak lokasi tanah dan/atau bangunan berada di wilayah kerja PPAT yang bukan wilayah kerja notaris yang bersangkutan, atau mungkin karena di atas tanah dan/atau bangunan masih terjadi adanya sengketa tertentu, dan sebagainya, sehingga perbuatan hukum jual-beli atas tanah dan/atau bangunan belum dapat dilakukan (belum dapat dibuat AJB oleh PPAT).¹¹²

Dalam prakteknya PPJB sering kali menjadi sumber permasalahan dan menimbulkan konflik pada masyarakat, hal ini karena kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat akan fungsi dan kedudukan PPJB dalam perjanjian, masyarakat sering kali terjebak pada situasi yang beranggapan bahwa PPJB adalah

¹¹¹ Andi Mulia Wahyuni, Hasbir Paserangi, and Kahar Lahae, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Unsur Tindakan Pura-Pura," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 2 (2022): 553–68.

¹¹² Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya," *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243–59, <https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.228>.

alat bukti yang sah dalam melakukan pengalihan hak atas tanah, padahal PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan yang membentuk hubungan keperdataan dan mengikat beberapa pihak untuk melakukan proses pembuatan hukum namun prosesnya tidak dapat di laksanakan karena belum terpenuhinya persyaratan pembuatan akta jual beli yang menyebabkan proses pengalihan hak tidak dapat di laksanakan.

Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan. Tetapi bukankah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹¹³

Jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB sebenarnya boleh saja dilakukan akan tetapi pembeli sebagai pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan haknya atau melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat maka Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan proses pendaftaran

¹¹³ Noerizma Kurniawan Effendy and Indri Fogar Susilowati, "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.207/PDT/PT.MKS Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah," *NOVUM: JURNAL HUKUM* 1, no. 1 (2023): 27–42.

tanah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Sebagai salah satu contohnya adalah pembelian tanah secara lunas tetapi pembeli belum bisa mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan sertifikatnya masih induk, jadi sertifikat tersebut harus dimohonkan pemecahan terlebih dahulu. Karena jual beli terlanjur dilakukan secara tunai dan hanya menggunakan selebar kwitansi biasa maka sebelum dapat dibuatkan AJB di hadapan PPAT, para pihak sepakat untuk membuat perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris yaitu berupa Akta PPJB dan kuasa menjual. Namun setelah dibuatnya Akta PPJB dan kuasa menjual, pihak penjual meninggal dunia dan pemecahan masih dalam proses di Kantor Pertanahan. Dengan meninggalnya pihak penjual setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, pembeli dapat mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya dan mendapatkan perlindungan hukum karena menurut pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut peralihan hak atas tanah melalui jual beli baru bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT.¹¹⁴

Belum terpenuhinya persyaratan jual beli hak atas tanah yang merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat di hadapan PPAT, dibutuhkan suatu perjanjian tertulis yang mengikat bersifat otentik agar memiliki legalitas yang bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum para pihak terutama pihak pembeli. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum didalam kehidupan masyarakat. Pejabat umum yang

¹¹⁴ Effendy and Susilowati.

berwenang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang antara lain adalah notaris dan PPAT.

Perjanjian yang bisa dibuat sebelum bisa dibuatkan AJB adalah PPJB. PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.
2. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

- a) Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
- b) Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
- c) Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau

jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.

- d) Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
- e) Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.¹¹⁵

PPJB menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹¹⁶

¹¹⁵ Zora Febriena Dwithia H.P., "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Jurnal Dedikasi Hukum* 1, no. 2 (2021): 135–43, <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/jdh/article/view/17356%0Ahttps://ejournal.umm.ac.id/index.php/jdh/article/download/17356/9732>.

¹¹⁶ Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling," *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69, <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian PPJB merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga disampaikan oleh Herlien Budiono, yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

PPJB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata dibagi menjadi dua macam bentuk yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktiannya. Menurut pasal 1868 KUHPerdara suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. PPJB bisa dibuat di hadapan notaris selaku pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang.

PPJB bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang yang meninggal dunia. Hal ini dimasukkan di dalam klausula PPJB. Klausula tersebut berbunyi “Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi menurun

dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur didalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini.” Dengan adanya klausula tersebut maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Di masyarakat seringkali dilakukan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan PPJB. Pada dasarnya semua orang berhak membuat PPJB karena PPJB merupakan suatu perjanjian seperti pada umumnya dan sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah. PPJB penerapannya hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata antara lain pasal 1338 dan pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan PPJB belum pernah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Misalnya dalam PPJB hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan AJB tersebut dapat ditandatangani di hadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat sebagaimana diminta pembeli, atau janji untuk

segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai AJB dapat ditandatangani di hadapan PPAT.¹¹⁷

PPJB dapat dibuat menjadi dua macam bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan atau akta di bawah tangan, dan yang dibuat secara otentik. Jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara, atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan atau nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Sedangkan jual beli yang dibuat secara otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat (pasal 1868 KUH Perdata). Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang secara hukum mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. Jadi perbedaan yang penting dari kedua jenis akta tersebut yaitu dalam nilai pembuktiannya.

PPJB merupakan perjanjian seperti pada umumnya, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu

¹¹⁷ Ahadian Pradipta and Agung Iriantoro, "Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst)," *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot* 2, no. 1 (2022): 130–58.

orang lain atau lebih (pasal 1313 KUH Perdata). PPJB lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata pasal 1338 yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan. Sahnya suatu perjanjian baik dibuat di bawah tangan maupun akta otentik apabila memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, dan suatu sebab yang halal.

PPJB dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tersebut tidak dikecualikan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik tersebut diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum.¹¹⁸

¹¹⁸ Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto, "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah," *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2023): 270–274, <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.

BAB III

PEMBAHASAN

A. Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Pada umumnya, hak-hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan secara bebas sesuai dengan peraturan-perundang-undangan yang berlaku. Setiap peralihan hak atas tanah mesti didaftarkan di kantor pertanahan untuk dicatat dalam buku tanah, setelah sebelumnya dibuat akta peralihan oleh pejabat yang berwenang, selanjutnya nama pemilik semula yang ditulis dalam buku tanah dan di Sertipikat dicoret dan diganti dengan nama pemilik yang baru, dengan keterangan sudah dilakukan misalnya jual beli atas tanah tersebut.¹¹⁹

Sebagai suatu hak yang bersifat kebendaan, hak atas tanah dapat beralih dan diperalihkan. Suatu hak atas tanah akan beralih jika kepemilikannya berpindah kepada orang lain tanpa melalui suatu perbuatan hukum, tetapi beralih akibat terjadinya suatu peristiwa hukum tertentu peralihan hak atas tanah terjadi karena jual beli, hibah, tukr menukar atau perbuatan lain yang bersifat mengalihkan hak atas tanah. Menurut Pasal 37 Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya,

¹¹⁹ Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*.

kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Dalam ketentuan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud beralih dan diperalihkan, tetapi hanya diatur tentang peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun.¹²⁰

Suatu hak atas tanah dialihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindahtanggankan dari / oleh pemegang hak selaku subyek hukum / hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.¹²¹

Dilihat dari sudut pandang konsep kepemilikan, maka bagi pihak yang secara hukum memiliki hak atas tanah, baik yang telah didaftarkan maupun belum didaftarkan dapat mengalihkan hak atas tanah yang dimilikinya. Mengalihkan hak atas tanah, maksudnya memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada pihak lain, dengan pemindahan dimaksud, maka haknya akan berpindah. Hak (right) yang dimaksud, adalah hubungan hukum yang melekat sebagai pihak yang berwenang atau berkuasa untuk melakukan tindakan

¹²⁰ Fitri Hardini and Ngadino, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah," *Notarius* 12, no. 2 (2019): 1015–26.

¹²¹ Hardini and Ngadino.

hukum. Di dalam terminologi hukum kata-kata *right* diartikan hak yang legal, atau legal dasar untuk melakukan sesuatu tindakan secara hukum.¹²²

Terkait dengan pemindahan atau peralihan hak atas tanah, dilihat dari karakteristik hak dan proses peralihan haknya, memiliki unsur yang berbeda, terutama yang terkait dengan syarat formil dan materiil, prosedur, maupun mekanisme yang sangat ditentukan oleh sifat atau keadaan subyek dan obyek hak. Namun syarat utama adalah harus adanya alat bukti hak atas tanah, yaitu bukti kepemilikan secara tertulis (formil) yang berupa “Sertipikat” (untuk tanah yang telah didaftarkan), maupun “bukti pendukung” (untuk tanah yang belum didaftarkan atau belum berSertipikat). Bukti yang dimaksud dapat berupa akta jual beli, hibah, fatwa, waris, surat keputusan pemberian hak atas tanah dan bangunan, dan lain-lain. Hal tersebut untuk memberikan kepastian dan kekuatan hukum atas kepemilikan tanah, sehingga peralihan hak atas tanah tersebut memenuhi syarat legalitas menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹²³

Peralihan hak atas tanah menurut yuridis dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional (Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota). Langkah tersebut terkait erat dengan prosedur peralihan hak atas tanah, karena prosedur menentukan legalitas dari peralihan hak. Dengan demikian legalitas peralihan

¹²² Alusianto Hamonangan et al., “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan,” *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239–55, <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->.

¹²³ Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.

hak atas tanah sangat ditentukan oleh syarat formil maupun materiil, prosedur dan kewenangan bagi pihak-pihak terkait, baik kewenangan mengalihkan maupun kewenangan pejabat untuk bertindak. Prosedur hukum beralihnya suatu hak atas tanah dapat ditelusuri baik sebelum maupun setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).¹²⁴

Di dalam pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961 sebagai pelaksanaan UUPA disebutkan, bahwa “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria”. Menurut ketentuan tersebut terlihat jelas bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian ada unsur *absolute* yang harus dipenuhi dalam mengalihkan hak atas tanah, yaitu adanya akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT.¹²⁵

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak yang satu menyanggupi akan menyerahkan hak milik atau sesuatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.

Dalam pasal 1457 KUHPerdara disebutkan bahwa jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jadi pengertian jual-beli menurut KUHPerdara adalah

¹²⁴ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*.

¹²⁵ Desy Natalia, “Perlindungan Hukum Bagi PPAT Perihal Penitipan Sertipikat Terkait Proses Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah,” *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2366–77.

suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya.¹²⁶

Untuk terjadinya perjanjian ini, cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harganya si penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu menyerahkan barang dengan tenteram, dan bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli, membayar harga pada waktu dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan di tempat barang itu berada. Menurut undang-undang, sejak saat ditutup perjanjian, “risiko” mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini masih tetap harus membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahan itu, si penjual harus merawat barangnya baik-baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu waktu yang telah ditetapkan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul kerugian. Barang-barang yang dijual atas dasar beratnya, jumlahnya dan ukurannya, mulai terjadi tanggungan si pembeli setelah barang itu ditimbang, dihitung atau diukur. Karena baru mulai saat penimbangan, perhitungan atau pengukuran itu dianggap barang-barang itu disediakan untuk si pembeli.¹²⁷

¹²⁶ Miru and Pati, *Hukum Perjanjian: Penjelasan Makna Pasal-Pasal Perjanjian Bernama Dalam KUH Perdata (BW)*.

¹²⁷ Miru and Pati.

Apabila si penjual tidak menyerahkan barangnya pada waktu yang telah ditetapkan, si pembeli dapat menuntut penyerahan itu, jika beralasan dengan tambahan pembayaran kerugian, atau dia dapat langsung menuntut pembayaran kerugian sebagai pengganti penyerahan barang, ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian, yang dapat disertai pula dengan pembayaran kerugian. Lain dari itu, ada kemungkinan tuntutan pembatalan atas dasar kekhilafan atau penipuan.¹²⁸

Apabila barang sudah diserahkan, si pembeli dapat menuntut si penjual untuk bertanggung jawab, jikalau ada seseorang yang membantah hak milik si penjual atas barang yang telah dibelinya itu, ia dapat meminta pada hakim supaya si penjual barang turut dipanggil di depan sidang pengadilan untuk turut membeli hak si pembeli. Tuntutan berdasarkan cacad-cacad yang tersembunyi harus dilakukan dalam jangka waktu yang pendek, sebab jika sudah agak lama hakim dapat menganggap si pembeli telah menerima baik barang yang bercacad itu.

Sebaliknya, jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan, si penjual dapat menuntut pembayaran itu, yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga.

Dalam konteks jual beli tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk

¹²⁸ Ni Made Trisna Dewi and Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi, "Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris," *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 2 (2020): 427–439.

menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya objek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian dapat diketahui bahwa penjual adalah sebagai orang atau pihak yang berhak dan sah menurut hukum untuk menjual.¹²⁹

Proses jual beli hak atas tanah yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat memiliki resiko hukum yang rendah, karena hak kepemilikan dan subjek hukum penjual telah jelas dan terang, namun bagi tanah yang belum didaftarkan hak kepemilikannya atau belum bersertipikat, memiliki resiko hukum dan kerawanan yang lebih tinggi. Oleh karena itu, terhadap objek jual beli hak atas tanah yang belum didaftarkan atau belum bersertipikat lebih menekankan kejelian dan kehati-hatian, agar jelas dan terang penjual adalah sebagai pihak yang sah dan berhak untuk menjual. Hal ini dapat dicermati dari persyaratan-persyaratan formil yang melekat sebagai alas hak. Di sisi lain mekanisme dan prosedur jual beli tanah juga berbeda dengan hak atas tanah yang telah didaftarkan atau yang memiliki Sertipikat.¹³⁰

Peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara pemberian kuasa untuk menjual. Antara pembeli dan penjual terbentuk suatu ikatan dan hubungan hukum, sehingga penerima kuasa bertindak untuk mewakili pemberi kuasa, namun demikian hak pemberi kuasa tidak beralih secara mutlak, karena kuasa yang diberikan dapat dicabut atau

¹²⁹ Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890-905, <https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>.

¹³⁰ Sri Murni, "Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat."

ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Selama pemberian kuasa berlangsung, maka penerima kuasa berhak untuk bertindak atau berbuat atas nama pemberi kuasa yang terbatas pada substansi yang dikuasakan.

Syarat-syarat jual beli hak atas tanah dapat berupa syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil adalah tertuju pada subjek dan objek hak yang akan diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli. Syarat materiil jual beli hak atas tanah sebagai berikut:¹³¹

- a) Penjual adalah orang yang namanya tercantum dalam Sertipikat atau alat bukti selain Sertipikat.
- b) Penjual harus sudah dewasa menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c) Apabila penjual masih belum dewasa atau masih berada di bawah umur (*minderjarig*) maka untuk melakukan jual beli harus diwakili oleh walinya
- d) Apabila penjual berada di dalam pengampuan (*curatele*), maka untuk melakukan transaksi jual beli harus diwakili oleh pengampu atau kuratornya.

¹³¹ Giovanni Rondonuwu, "Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017): 114-21.

- e) Apabila penjual diwakili oleh orang lain sebagian penerima kuasa, maka penerima kuasa menunjukkan surat kuasa notariil atau surat kuasa otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.
- f) Apabila hak atas tanah yang akan dijual merupakan harta bersama dalam perkawinan maka penjual harus mendapatkan persetujuan terlebih dahulu dari suami/istri yang dituangkan dalam akta jual beli.

Selaku calon pembeli baru, maka pembeli hak atas tanah harus memenuhi syarat materil sebagai berikut:¹³²

- 1) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah Hak Milik, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, bank pemerintah, badan keagamaan, dan badan sosial.
- 2) Apabila objek jual beli tersebut merupakan tanah hak guna usaha, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Apabila objek jual beli tanah tersebut merupakan tanah Hak Guna Bangunan, maka subjek yang dapat membeli tanah adalah perseorangan warga negara Indonesia, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

¹³² Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48, <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.

4) Apabila objek jual beli tanah tersebut adalah merupakan hak pakai, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah subjek hak pakai yang bersifat privat, yaitu perseorangan warga negar Indonesia, perseorangan warga negara asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

Kemudian selain syarat materil dikenal juga syarat jual beli hak atas tanah yang disebut syarat formil yang merupakan meliputi formalitaas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Syarat bahwa jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

2. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Selaku pejabat umum, Notaris dituntut menjalankan tugas jabatannya secara teliti, penuh tanggung jawab, dan profesional. Hal ini dikarenakan Notaris

mempunyai tanggung jawab hukum, baik terhadap profesinya yaitu UUJN (UUJN) dan Kode Etik Notaris, maupun terhadap pribadinya. Dalam melaksanakan tugas jabatannya para Notaris tidak hanya menjalankan pekerjaan yang diamanatkan oleh undang-undang saja tapi juga sekaligus menjalankan suatu fungsi sosial yang sangat penting yaitu bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan masyarakat umum yang dilayaninya. Seorang Notaris harus berpegang teguh kepada Kode Etik Notaris dan juga berkewajiban menegakkan Kode Etik Notaris dan memiliki perilaku profesional (*professional behavior*) yaitu mempunyai integritas moral, menghindari sesuatu yang tidak baik, jujur, sopan santun, tidak semata-mata karena pertimbangan uang dan berpegang teguh pada kode etik profesi dimana didalamnya ditemukan segala perilaku yang harus dimiliki oleh Notaris.¹³³

Notaris sebagai pejabat umum memiliki peranan sentral dalam menegakkan hukum di Indonesia, karena selain kuantitas Notaris yang begitu besar, Notaris dikenal masuk kelompok elit di Indonesia. Notaris sebagai kelompok elit berarti Notaris merupakan suatu komunitas ilmiah yang secara sosiologis, ekonomis, politis, serta psikologis berada dalam stratifikasi yang relatif lebih tinggi di antara masyarakat pada umumnya.

Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik seorang Notaris telah diberikan rambu-rambu melalui perangkat peraturan Perundang-Undangan serta Kode Etik profesi. Penjelasan dari Tan Thong Kie

¹³³ Tri Ulfi Handayani, Agustina Suryaningtyas, and Anis Mashdurohatun, "Urgensi Dewan Kehormatan Notaris Dalam Penegakan Kode Etik Notaris Di Kabupaten Pati," *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 51–64, <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2531>.

mengenai Notaris menegaskan bahwa Kedudukan seorang Notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat hingga sekarang dirasakan masih disegani. Seorang Notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkan (konsatir) adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹³⁴

Jabatan Notaris merupakan suatu jabatan yang mulia (*nobile Officium*) karena berdasarkan kepercayaan penuh yang selanjutnya bertanggung jawab baik secara hukum, moral maupun etika kepada Negara atau pemerintah, serta kepada masyarakat dan pihak-pihak yang bersangkutan termasuk organisasi profesi. Profesi Notaris merupakan jabatan yang terhormat karena tugas dari pada Notaris untuk melayani kepentingan masyarakat khususnya dalam hukum perdata. Sehingga seorang yang memangku jabatan atau profesi seorang Notaris harus sanggup menjaga harkat, martabat dan kehormatan jabatan atau profesi Notaris.¹³⁵

Profesi Notaris sebagai pejabat umum merupakan wewenang yang diberikan oleh pemerintah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Jabatan Notaris, yaitu yang menyatakan bahwa Notaris sebagai pejabat umum telah diangkat oleh Negara, Notaris juga bekerja demi kepentingan Negara atau dengan kata lain membantu negara dalam pengadministrasian akta pejabat umum.¹³⁶

¹³⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat Dan Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2007), 444.

¹³⁵ Handayani, Suryaningtyas, and Mashdurohatur, "Urgensi Dewan Kehormatan Notaris Dalam Penegakan Kode Etik Notaris Di Kabupaten Pati."

¹³⁶ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan."

Jabatan Notaris adalah suatu jabatan yang tergolong sangat penting dalam dunia profesi terutama dibidang hukum dengan berlandaskan ilmu hukum yang bersifat perspektif. Jabatan Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris yang mana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, serta Kode Etik Notaris.¹³⁷

Kewenangan untuk membuat dan mengesahkan akta otentik merupakan arti penting dari profesi notaris, yaitu diberi wewenang menciptakan alat pembuktian yang mutlak dan sempurna oleh Undang-Undang. Dalam pengertian bahwa apa yang tersebut dalam akta otentik itu pada pokoknya dianggap benar. Hal ini sangat penting bagi pihak-pihak yang membutuhkan alat pembuktian untuk suatu keperluan, baik untuk kepentingan pribadi maupun untuk kepentingan suatu kegiatan di bidang usaha.¹³⁸

Notaris menjalankan tugas dan wewenangnya dalam pembuatan akta baik itu dibuat oleh maupun dihadapan Notaris tersebut, yang tidak sekedar menjalankan kewajiban atas perintah Peraturan Perundang-Undangan tetapi dalam pembuatan akta yang berdasarkan keinginan para penghadap atau para pihak yang memiliki kepentingan Notaris juga harus mampu memberikan perlindungan dan kepastian hukum atas kepentingan para pihak guna meminimalisir terjadinya sengketa. Apabila terjadinya sengketa antara para pihak atau dengan pihak lain maka akta otentik dapat dijadikan alat bukti yang kuat dan terpenuhi dalam penyelesaian sengketa.¹³⁹

¹³⁷ Leny Helena Freddy Harris, *Notaris Indonesia* (PT. Lintas Cetak Djaja, 2017), 49.

¹³⁸ HS, *Peraturan Jabatan Notaris*.

¹³⁹ Rio Utomo Hably, "Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij," *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 N (2019): 5.

Notaris harus dapat mempertimbangkan berdasarkan pengetahuan hukumnya apakah sebuah tindakan dapat dituangkan dalam akta atau tidak, selain itu juga menghindarkan dari tindakan ketidakadilan yang mungkin terjadi bagi salah satu pihak. Sebagaimana dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, menentukan bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak menjaga kepentingan para pihak yang terkait dalam perbuatan hukum atau dalam menjalankan tugas jabatan Notaris, wajib mengutamakan adanya keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak yang menghadap Notaris. Notaris dituntut untuk senantiasa mendengar dan mempertimbangkan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan dalam akta Notaris, sehingga kepentingan para pihak tersebut terjaga secara proposional yang kemudian dituangkan ke dalam bentuk akta Notaris.¹⁴⁰

Keberadaan Notaris sangatlah diperlukan oleh masyarakat pada umumnya yaitu untuk membuat suatu akta autentik guna memberikan kepastian hukum dan keadilan dalam membuat suatu perjanjian. Keberadaan notaris sangat dibutuhkan oleh masyarakat guna menjamin segala perjanjian maupun peristiwa hukum dalam masyarakat dapat dilindungi dengan adanya seorang notaris yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik. Notaris memiliki fungsi yaitu sebagai pelayan bagi masyarakat untuk membantu dalam pembuatan suatu akta autentik, pada pembuatan akta notaris wajib untuk memberikan suatu penyuluhan hukum, yang mana penyuluhan tersebut mengenai akta yang dibuat agar akta notaris tersebut

¹⁴⁰ Sania Salamah and Iriantoro Agung, "Prinsip Kehati-Hatian Dan Tanggungjawab Notaris Dalam Membuat Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan NOMOR 457 PK/Pdt/2019)," *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 33, no. 1 (2022): 555–79.

dapat memberikan kepastian hukum terhadap para pihak yang membuatnya. Keberadaan seorang notaris sesuai dengan undang-undang yakni memberikan adanya perlindungan hukum bagi masyarakat berupa alat bukti tertulis yakni berupa akta autentik sebagai produk hukum yang dibuat oleh notaris.¹⁴¹

Tugas dari Notaris sebagai pejabat umum yaitu untuk memberikan pelayanan hukum bagi masyarakat yang terkait dengan pembuatan akta autentik. Notaris pada hakikatnya merupakan seorang pejabat pembuat akta autentik dan juga merupakan sebagai tempat bagi masyarakat guna memperoleh nasihat hukum khususnya dalam pembuatan suatu akta, dikarenakan produk akta yang dibuat oleh notaris merupakan sebagai alat bukti yang sempurna dikarenakan segala sesuatu yang dituangkan dalam akta autentik oleh notaris dianggap benar, sehingga akan memiliki akibat hukum akta tersebut dapat dijadikan suatu alat bukti yang memiliki sifat sempurna yang apabila dikemudian hari dipermasalahkan. Isi yang terkandung dalam akta autentik ditentukan secara tegas dan jelas mengenai hak serta kewajiban para pihak yang dicantumkan dalam akta autentik tersebut, menjamin kepastian hukum dan diharapkan dengan adanya akta autentik tersebut terhindar dari terjadinya sengketa. Walaupun dikemudian hari dimungkinkan akan terjadi sengketa, akta autentik tersebut dapat dijadikan bukti yang sempurna dalam suatu perkara.¹⁴²

Pengertian akta autentik juga dapat dilihat pada Pasal 1868 KUHPerdara yang terdiri dari 3 unsur yaitu, akta autentik tersebut dibuat harus berdasarkan

¹⁴¹ Pebry Dirgantara, "Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik," *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.

¹⁴² HS, *Peraturan Jabatan Notaris*.

ketentuan undang-undang yang mengaturnya baik dari segi formal maupun materilnya, yang mana wewenang untuk membuat akta tersebut dimiliki oleh pejabat yang berwenang telah ditentukan melalui undang-undang, yang mana akta tersebut harus dibuat di tempat atau wilayah tempat pejabat yang berwenang untuk membuat akta.

Akta autentik yang dibuat merupakan suatu salah satu bentuk alat bukti yang sempurna karena dalam pembuatan akta dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, serta mengenai isi akta tersebut dapat dijamin oleh notaris mengenai tanggal, waktu, dan juga mengenai para pihak yang bertandatangan di dalam akta tersebut. Akta autentik dibuat sebagai salah satu upaya dari negara untuk melindungi kepentingan pribadi bagi masyarakat untuk dapat memberikan suatu bentuk kepastian hukum. Berdasarkan bentuknya, akta dapat dibedakan menjadi 2 bentuk yakni akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik dapat didefinisikan sebagai surat yang bentuknya sudah ditentukan oleh ketentuan menurut undang-undang, yang mana dalam pembuktian memiliki kekuatan yakni sebagai bukti yang terkuat dan terpenuhi dikarenakan akta ini telah dibuat sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang dan dalam akta tersebut berisikan saksi-saksi. Akta dibawah tangan merupakan akta yang dibuat sendiri oleh para pihak dan akta tersebut didaftarkan ke kantor notaris atau diwarmaking, pembuktian dengan akta ini hanya memiliki kekuatan apabila kedua belah pihak mengakui akta tersebut.¹⁴³

¹⁴³ Teresia Din, "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Terindikasi Tindak Pidana," *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 19 No (2019): 40.

Notaris dalam menjalankan jabatannya diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik. Suatu akta untuk dapat disebut akta autentik harus memenuhi kriteria-kriteria, berikut, yakni dibuat dengan bentuk yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh dan dihadapan pejabat berwenang, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dan apabila kebenarannya disangkal, maka penyangkal harus membuktikan mengenai ketidakbenaran tersebut. Suatu konsekuensi logis, penyangkal akta autentik berkewajiban untuk membuktikan ketidakbenaran akta yang disangkal, karena akta adalah bukti adanya perbuatan hukum para pihak, bukan perbuatan hukum Notaris yang bersangkutan. Kewenangan Notaris untuk membuat akta autentik apabila diminta atau dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik. Notaris adalah orang luar, dan yang melakukan perbuatan hukum adalah pihak-pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian. Berdasarkan pendapat diatas, dapat dipahami hakekat perbuatan Notaris hanya merekam yang dikehendaki oleh penghadap yang bersangkutan. Notaris/PPAT hanya mencatat keinginan, kemudian menyusunnya agar sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Apabila sudah sesuai dengan kehendak penghadap, maka pihak-pihak yang berkepentingan diminta untuk membubuhkan tanda tangan serta menulis nama terangnya. Arti penting dari profesi Notaris ialah Undang-Undang memberikan wewenang kepada Notaris menciptakan alat pembuktian yang mutlak, dalam pengertian bahwa apa yang tersebut didalam akta autentik adalah benar. Hal ini menunjukkan bahwa profesi Notaris sebenarnya merupakan instansi yang dengan

akta-aktanya menimbulkan alat-alat pembuktian tertulis dan mempunyai sifat autentik. Dengan demikian dapat dinyatakan sifat keautentikan akta bersifat mutlak, sepanjang tidak dibuktikan ketidakbenaran oleh para pihak, atau pihak ketiga yang merasa dirugikan akibat adanya akta tersebut.¹⁴⁴

Akta autentik mengenai pertanahan yang dibuat oleh Notaris berorientasi pada Akta Pengoperan Hak. Kedua jenis akta ini merupakan alas hak dasar yang dapat dijadikan alat bukti yang cukup kuat karena sifat autentiknyanya yang melekat pada akta dengan jelas menggambarkan hubungan hukum dan perbuatan hukum yang telah terjadi sehingga melalui akta autentik yang dibuat oleh Notaris dapat digambarkan riwayat kepemilikan dan penguasaan tanah, selain itu dengan menggunakan akta autentik, proses pengajuan permohonan pendaftaran tanah menjadi lebih mudah karena data-data riwayat kepemilikan tanah sudah jelas terekam didalam akta tersebut, tidak seperti surat atau alas hak dibawah tangan yang uraian riwayat kepemilikan tanahnya belum bisa dibuktikan kebenarannya.

Sebagai contoh kasus, banyak dijumpai dalam praktik ketika seseorang menguasai suatu bidang tanah dengan alas hak penguasaan berupa akta autentik yakni Akta Pengoperan Hak yang dibuat oleh Notaris, sejatinya penguasaan tanah dengan didasari alas hak menggunakan akta autentik sudah dapat dihilang cukup kuat dan mengikat sebab ada bukti tertulis yang memuat uraian mengenai perbuatan hukum tentang bagaimana proses suatu penguasaan tanah dan akta autentik tersebut cukup kuat untuk menjadi dasar pembuktian bahwa seseorang jelas memiliki

¹⁴⁴ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan."

hubungan keperdataan antara dia dan tanah yang dikuasainya berdasarkan perbuatan hukum tertentu yang tertuang dalam akta autentik.¹⁴⁵

Sebagai upaya untuk memanfaatkan tanah yang dikuasai, tentu saja setiap orang berkeinginan agar tanah yang dikuasainya dapat diberikan sertifikat hak atas tanah, karena dengan mendapatkan sertifikat hak atas tanah, negara pun setidaknya sudah mengambil andil dengan mengakui bahwa keabsahan surat dan penguasaan tanah yang ada, namun persoalan sering kali terjadi ketika seseorang hendak mengajukan permohonan pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah, ketika memasuki proses pengecekan kelengkapan, terdapat beberapa benturan seperti pihak-pihak lain atau pihak ketiga yang merasa dirugikan, hal ini biasanya timbul karena pihak ketiga itu pun merasa memiliki hak atas penguasaan tanah yang sama dan sedang dipersengketakan ini.

Sengketa tanah merupakan permasalahan yang sering kali menjadi sumber konflik utama dan masih menjadi tugas berat bagi pemerintah untuk meningkatkan angka kepastian hukum atas penguasaan tanah. Sengketa pertanahan muncul dengan berbagai macam variasi dan permasalahan tersendiri, seperti halnya dalam permasalahan tumpang tindih alas hak atas tanah, permasalahan ini timbul karena adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum tertentu dengan tujuan untuk menguntungkan diri sendiri dengan berbagai cara.

Timbulnya sengketa hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan sesuatu pihak (orang atau badan hukum) yang berisi keberatan-keberatan dan

¹⁴⁵ Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali."

tuntutan hak atas tanah baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Secara makro penyebab munculnya kasus-kasus pertanahan tersebut adalah sangat bervariasi, antara lain dikarenakan harga tanah yang meningkat dengan cepat, kondisi masyarakat yang semakin sadar dan peduli akan kepentingan dan haknya, iklim keterbukaan yang digariskan pemerintah. Pada hakikatnya, kasus pertanahan merupakan benturan kepentingan (*conflict of interest*) dibidang pertanahan antara siapa dengan siapa sebagai contoh konkret antara perorangan dengan perorangan; perorangan dengan badan hukum; badan hukum dengan badan hukum dan lain sebagainya.

Jual beli adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain), dimana dapat diartikan sebagai suatu perbuatan penyerahan suatu barang dari satu pihak ke pihak lain dengan dasar rela dengan adanya kesepakatan antar kedua belah pihak, dalam praktik jual beli sudah berlangsung dari dahulu mulai dengan cara tukar menukar barang (barter) sampai dengan saat ini menggunakan uang sebagai alat tukar.¹⁴⁶

Mengenai transaksi jual beli, tidak terlepas dari konsep perjanjian secara mendasar sebagaimana termuat dalam Pasal 1313 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

¹⁴⁶ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan."

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Ketentuan yang mengatur tentang perjanjian terdapat dalam Buku III KUHPerdara, yang memiliki sifat terbuka artinya ketentuan-ketentuannya dapat dikesampingkan, sehingga hanya berfungsi mengatur saja.

Sifat terbuka dari KUHPerdara ini tercermin dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara yang mengandung asas Kebebasan Berkontrak, maksudnya setiap orang bebas untuk menentukan bentuk, macam dan isi perjanjian asalkan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kesusilaan dan ketertiban umum, serta selalu memperhatikan syarat sahnya perjanjian sebagaimana termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatakan bahwa, syarat sahnya sebuah perjanjian adalah sebagai berikut:

- 1) Kesepakatan para pihak dalam perjanjian
- 2) Kecakapan para pihak dalam perjanjian
- 3) Suatu hal / Objek tertentu (objeknya harus jelas)
- 4) Suatu sebab yang halal.

Dalam membuat suatu perjanjian jual beli tanah wajib berdasarkan hukum UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Harus dibuat secara tertulis dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh para pihak dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), kemudian akta jual beli tersebut harus dibacakan secara lengkap oleh PPAT kepada para pihak kemudian ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan (Penjual dan Pembeli). saksi saksi dari PPAT dan disahkan (di tandatangani oleh PPAT).¹⁴⁷

¹⁴⁷ Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*.

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Pengalihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridiche levering*), yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat; dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan; menggunakan dokumen; dibuat oleh/di hadapan PPAT.¹⁴⁸

Perjanjian Jual beli baik itu jual beli tanah maupun bangunan berarti adanya perubahan kepemilikan antara penjual kepada pembeli atau biasa di sebut dengan Peralihan Hak. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, Peralihan adalah pergantian/perlintasan dari keadaan yang satu kepada keadaan yang lain. Sedangkan pengertian dari hak adalah milik/kepunyaan, kekuasaan untuk berbuat sesuatu karena telah di tentukan oleh undang –undang (aturan).

Jadi peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memudhkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Perbuatan hukum yang mengakibatkan dialihkannya hak dapat berupa :¹⁴⁹

- a) Jual Beli
- b) Tukar Menukar
- c) Hibah
- d) Pemasukan dalam perusahaan
- e) Pembagian hak bersama
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan atau/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik

¹⁴⁸ Santoso.

¹⁴⁹ Santoso.

- g) Pemberian Hak Tanggungan
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pada dasarnya setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah dari salah satu subjek hukum kepada subjek hukum lain, misalnya jual beli, tukar menukar, wasiat, hibah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT setempat. Setelah tanah yang menjadi hak milik itu bersertipikat, barulah dapat dilakukan proses jual beli menurut UUPA. Proses jual beli ini dilakukan dengan tahapan utama yakni perjanjian antara calon penjual dan pembeli yang diakhiri dengan adanya kata sepakat dan mufakat dalam menentukan segala sesuatunya tentang tanah dan harganya.¹⁵⁰

Peralihan tanah di Indonesia memiliki beragam cara dan upaya yang dapat dilakukan untuk ditempuh guna memberikan kepastian hukum terkait peralihan tersebut. Dalam peralihan tanah, terdapat 2 (dua) syarat yang harus dipenuhi berkaitan sebelum dilakukan peralihan tanah, yakni syarat formil dan materil. Adapun syarat formil dari tata cara peralihan hak atas tanah:

- 1) Pengecekan Sertipikat
- 2) Penyiapan dokumen kelengkapan dan pembuatan akta
- 3) Pernyataan calon penerima hak atas tanah
- 4) Pembuatan Akta yang dihadiri/ditandatangani para pihak atau kuasanya.
- 5) Penyampaian akta yang dibuat PPAT berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.

¹⁵⁰ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*.

- 6) Sebelum dilakukannya penandatanganan akta, PPAT harus terlebih dahulu meminta bukti pembayaran pajak.

Adapun syarat materil, yaitu;

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- b) Penjual berhak untuk menjual tanah yang bersangkutan
- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam keadaan sengketa.

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pembeli menginginkan bahwa barang atau benda yang akan menjadi objek jual beli dapat diserahkan dan diterima oleh masing-masing pihak, namun, dalam praktiknya, ada perjanjian jual beli, di mana objeknya belum dapat dialihkan kepada calon pembeli, karena belum dilengkapi dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek tersebut dan/atau harga barang belum dilunasi secara penuh oleh calon pembeli. Para pihak menginginkan bahwa objek dan harga tetap akan dijual dan dibeli oleh kedua belah pihak. Untuk memberikan perlindungan terhadap hak-hak dan kewajiban mereka, maka perlu dibuatkan akta perjanjian, disebut dengan akta perjanjian pengikatan jual beli.¹⁵¹

Salah satu wujud dari kewenangan tersebut adalah Akta perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Juga mengacu pada Peraturan Menteri PUPR no. 11 Tahun 2019 tentang Sistem Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah. Karakter hukum PPJB adalah belum terjadi adanya peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, melainkan suatu perjanjian obligatoir yang objeknya tanah dan/atau bangunan. Jadi,

¹⁵¹ Muyassar, "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Peningkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan."

di dalam PPJB sebenarnya perbuatan hukum belum selesai, karena belum terjadi peralihan hak. Apabila dilihat dari objeknya, perjanjian pendahuluan merupakan perjanjian yang mula-mula atau pertama dibuat atau dilakukan oleh para pihak. Perjanjian pendahuluan dalam konsep ini, yaitu perjanjian jual beli. Objeknya, berupa benda bergerak dan benda tidak bergerak.¹⁵²

Dilihat dari ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan ayat (2) huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) beserta perubahannya, maka notaris berwenang membuat akta otentik baik atas perintah undang-undang maupun atas kehendak para pihak, yang berkaitan dengan pertanahan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Hal ini dapat diartikan bahwa pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir atau pelengkap. Namun perjanjian obligatoir lebih dahulu lahir sebelum perjanjian pokoknya ada, hal ini tidak sebagaimana perjanjian obligatoir lazimnya seperti perjanjian pembebanan hak tanggungan, gadai atau fidusia yang lahir setelah didahului dengan perjanjian utang piutang terlebih dahulu.¹⁵³

Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan, maka biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat-syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi. Tentu saja para pihak setelah syarat untuk jual

¹⁵² HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu*.

¹⁵³ Abady and Rahayu, "Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris."

beli telah terpenuhi dapat bertemu kembali (untuk kewajiban jual beli dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk melaksanakan Jual Beli/ menggunakan Kuasa).



PPJB timbul karena kebutuhan, kebutuhan akan manusia yang menginginkan tempat bernaung yaitu sebuah rumah, hal ini dipandang sebagai peluang bisnis yang menjanjikan oleh developer sehingga timbul lah bisnis perumahan dan property. Dalam setiap proses jual beli maka akan ada peralihan hak yang transaksinya dilakukan oleh 2 orang pihak yang melakukan kesepakatan melalui perjanjian yang mereka buat, sejatinya prinsip jual beli adalah tunai dan terang, namun karena fasilitas kemudahan yang ditawarkan pihak developer, konsumen dapat memiliki rumah dengan dibuatkan PPJB saja atau dalam artian belum pembuatan atau proses akad jual beli. Ppjb timmbul karena masih adanya suatu syarat atau ketentuan yang belum terpenuhi untuk melakukan jual beli sehingga diambil lah langkah pengikatan untuk segera dilakukan perjanjian dengan membuat PPJB sebagai perjanjian permulaan.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat dikatakan sebagai suatu perjanjian dengan mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk melakukan jual beli, apabila hal-hal yang belum dapat dipenuhi pada saat perjanjian pengikatan jual beli tersebut dilakukan, biasanya menyangkut harga yang belum lunas atau surat-surat tanah yang belum ada. Menyebut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN sebagai *kewenangan umum notaris*, sehingga notaris berwenang memformulasikan keinginan/tindakan para pihak ke dalam akta otentik dengan memperhatikan hukum yang berlaku, dengan kekuatan pembuktian yang sempurna. Terhadap ketentuan Pasal 15 ayat (2) UUJN disebut sebagai kewenangan khusus notaris untuk melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁵⁴

Dalam praktik hukum, PPJB merupakan akta notaris yang dimaksudkan sebagai suatu perjanjian untuk menimbulkan dan akan mengalihkan hak atas tanah/bangunan. Dengan demikian, dalam PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah/bangunan, tetapi para pihak sepakat akan mengalihkan hak atas tanah/bangunan apabila beberapa kondisi hukum tertentu dipenuhi. Pengalihan hak atas tanah/bangunannya kemudian dituangkan melalui akta jual beli (AJB).

Akta Perjanjian pengikatan Jual Beli (PPJB) di buat di hadapan Notaris dikarenakan syarat pembuatan Akta Jual Beli (AJB) belum terpenuhi. Tetapi di lain pihak, pembeli dan penjual membutuhkan ikatan. Untuk itu dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan kata lain, PPJB seperti jembatan penghubung menuju AJB.

¹⁵⁴ Abady and Rahayu.

Dalam praktik, banyak muncul akta PPJB. Akta ini merupakan akta yang dibuat oleh notaris, yang objeknya berkaitan dengan tanah, yang tindakan hukumnya diminta oleh dan atas kehendak para pihak para pihak berisikan perjanjian yang dipersyaratkan terhadap tanah dan/atau bangunan, tetapi belum merupakan tindakan hukum pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Sehingga akta PPJB bukanlah akta PPAT mengenai jual-beli atas tanah dan/atau bangunan seperti dimaksud dalam ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, akta PPJB secara hukum perjanjian tetap menjadi kewenangan notaris, dan akta ini dilihat dari sifat dan akibat hukumnya mengandung aspek obligatoir atau *obligatoireovereenkomst* (perjanjian yang menimbulkan perikatan) dan mengandung aspek kebendaan/*zakelijkeovereenkomst*. Akta PPJB dibuat jika ada alasan pembenar untuk dibuatkan sebagai perjanjian pendahuluan, untuk nantinya setelah semua persyaratan terpenuhi, maka dibuatlah perjanjian pokok (Akta Jual Beli atau AJB).¹⁵⁵

Persyaratan dimaksud diantaranya karena harga jual beli belum lunas, atau karena sertifikat atas nama penjual belum selesai dibuat, atau mungkin karena letak lokasi tanah dan/atau bangunan berada di wilayah kerja PPAT yang bukan wilayah kerja notaris yang bersangkutan, atau mungkin karena di atas tanah dan/atau bangunan masih terjadi adanya sengketa tertentu, dan sebagainya, sehingga

¹⁵⁵ Wahyuni, Paserangi, and Lahae, "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Unsur Tindakan Pura-Pura."

perbuatan hukum jual-beli atas tanah dan/atau bangunan belum dapat dilakukan (belum dapat dibuat AJB oleh PPAT).¹⁵⁶

Dalam prakteknya PPJB sering kali menjadi sumber permasalahan dan menimbulkan konflik pada masyarakat, hal ini karena kurangnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat akan fungsi dan kedudukan PPJB dalam perjanjian, masyarakat sering kali terjebak pada situasi yang beranggapan bahwa PPJB adalah alat bukti yang sah dalam melakukan pengalihan hak atas tanah, padahal PPJB hanyalah perjanjian pendahuluan yang membentuk hubungan keperdataan dan mengikat beberapa pihak untuk melakukan proses perbuatan hukum namun prosesnya tidak dapat di laksanakan karena belum terpenuhinya persyaratan pembuatan akta jual beli yang menyebabkan proses pengalihan hak tidak dapat di laksanakan.¹⁵⁷

Dalam praktik, banyak masyarakat melakukan jual beli hak atas tanah yang merupakan salah satu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah secara tunai atau lunas dilakukan lebih sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena berbagai faktor atau alasan. Tetapi bukankah jual beli harus dilakukan di hadapan PPAT. Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum

¹⁵⁶ Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya."

¹⁵⁷ Vindria Shafa Clarissha and Fifiana Wisnaeni, "Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah," *LEGAL STANDING JURNAL ILMU HUKUM* 5, no. 1 (2021): 309–18.

pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁵⁸

Jual beli hak atas tanah menggunakan PPJB sebenarnya boleh saja dilakukan akan tetapi pembeli sebagai pemegang hak berkewajiban untuk mendaftarkan haknya atau melakukan balik nama ke Kantor Pertanahan setempat maka Kantor Pertanahan pasti akan menolak untuk melakukan proses pendaftaran tanah karena tidak terpenuhinya syarat-syarat tentang pendaftaran tanah. Sebagai salah satu contohnya adalah pembelian tanah secara lunas tetapi pembeli belum bisa mengajukan balik nama di Kantor Pertanahan dikarenakan sertifikatnya masih induk, jadi sertifikat tersebut harus dimohonkan pemecahan terlebih dahulu. Karena jual beli terlanjur dilakukan secara tunai dan hanya menggunakan selebar kwitansi biasa maka sebelum dapat dibuatkan AJB di hadapan PPAT, para pihak sepakat untuk membuat perjanjian jual beli yang dibuat di hadapan Notaris yaitu berupa Akta PPJB dan kuasa menjual. Namun setelah dibuatnya Akta PPJB dan kuasa menjual, pihak penjual meninggal dunia dan pemecahan masih dalam proses di Kantor Pertanahan. Dengan meninggalnya pihak penjual setelah dibuatnya PPJB dan kuasa menjual, pembeli dapat mendaftarkan kepemilikan hak atas tanahnya dan mendapatkan perlindungan hukum karena menurut pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tersebut peralihan hak atas tanah melalui

¹⁵⁸ Effendy and Susilowati, "Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.207/PDT/PT.MKS Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah."

jual beli baru bisa didaftarkan jika dibuktikan dengan AJB yang dibuat di hadapan PPAT.¹⁵⁹

Belum terpenuhinya persyaratan jual beli hak atas tanah yang merupakan suatu perbuatan hukum yang dibuat di hadapan PPAT, dibutuhkan suatu perjanjian tertulis yang mengikat bersifat otentik agar memiliki legalitas yang bisa memberikan perlindungan dan kepastian hukum para pihak terutama pihak pembeli. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan penuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum didalam kehidupan masyarakat. Pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berdasarkan undang-undang antara lain adalah notaris dan PPAT.

Perjanjian yang bisa dibuat sebelum bisa dibuatkan AJB adalah PPJB. PPJB dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu:

1. Akta PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum sepenuhnya dilunasi oleh pembeli melainkan masih diangsur dalam beberapa kali pembayaran, disebut sebagai PPJB Belum Lunas.
2. Akta PPJB yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT yang berwenang, karena belum terpenuhinya persyaratan dan alasan yang menyebabkan AJB belum bisa dibuat disebut sebagai PPJB Lunas.

Beberapa hal yang harus diperhatikan dalam pelaksanaan PPJB secara umum antara lain:

¹⁵⁹ Effendy and Susilowati.

- a) Uraian obyek tanah dan bangunan harus jelas, antara lain ukuran luas tanah dan bangunan (jika perlu disertai peta bidang tanah dan arsitektur bangunan), sertipikat dan pemegang haknya, dan perizinan-perizinan yang melekat pada obyek tanah dan bangunan tersebut.
- b) Harga tanah per meter dan harga total keseluruhan serta cara pembayarannya. Pembayaran harga tanah dapat juga ditentukan secara bertahap dan pelunasannya dilakukan pada saat penandatanganan AJB.
- c) Syarat batal tertentu, misalnya jika ternyata pembangunan rumahnya tidak sesuai dengan jangka waktu yang telah dijanjikan developer, maka calon pembeli berhak membatalkannya dan menerima kembali uang muka. Atau jika pembangunan itu selesai sesuai waktunya tapi calon pembeli membatalkannya secara sepihak, maka calon pembeli akan kehilangan uang mukanya.
- d) Penegasan pembayaran pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak dan biaya-biaya lainnya yang diperlukan, misalnya biaya pengukuran tanah dan biaya Notaris/PPAT.
- e) Jika perlu dapat dimasukkan klausul pernyataan dan jaminan dari calon penjual yaitu, bahwa tanah yang dijual tersebut tidak sedang berada dalam jaminan hutang pihak ketiga atau terlibat dalam sengketa hukum. Jika ternyata pernyataan dan jaminan calon penjual itu tidak benar, maka calon penjual akan membebaskan calon pembeli dari tuntutan pihak lain manapun.¹⁶⁰

¹⁶⁰ H.P., "Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli."

PPJB menurut R. Subekti adalah perjanjian antar pihak penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertipikat hak atas tanah belum ada karena masih ada proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.¹⁶¹

Berdasarkan pengertian yang diterangkan di atas dapat dikatakan bahwa pengertian PPJB merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Maka kedudukan perjanjian pengikatan jual beli yang sebagai pendahuluan maka perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga disampaikan oleh Herlien Budiono, yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah, atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.

PPJB adalah sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata dibagi menjadi dua macam bentuk yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan, dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktiannya. Menurut pasal 1868 KUHPerdara suatu akta otentik ialah

¹⁶¹ Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling."

suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. PPJB bisa dibuat di hadapan notaris selaku pejabat yang mempunyai kewenangan membuat akta otentik berdasarkan undang-undang.

PPJB bersifat mengikat, baik bagi para pihak (penjual dan pembeli) serta bagi para ahli waris atau para penerima hak yang yang meninggal dunia. Hal ini dimasukkan di dalam klausula PPJB. Klausula tersebut berbunyi “Pengikatan jual beli ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak akan tetapi menurun dan berlaku terus bagi para ahli waris atau penerima hak dari pihak yang meninggal dunia dan karenanya para ahli waris dan atau penerima hak tersebut wajib memenuhi segala ketentuan yang diatur didalam akta pengikatan jual beli ini, hingga tercapainya maksud dan tujuan dari dibuatnya akta PPJB ini.” Dengan adanya klausula tersebut maka dalam hal terjadi peristiwa meninggalnya penjual maka seluruh ahli waris harus tunduk terhadap perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Di masyarakat seringkali dilakukan jual beli hak atas tanah dengan menggunakan PPJB. Pada dasarnya semua orang berhak membuat PPJB karena PPJB merupakan suatu perjanjian seperti pada umumnya dan sebagai perjanjian pendahuluan dalam jual beli hak atas tanah. PPJB penerapannya hanya menggunakan asas umum dalam perjanjian yang sebagaimana diatur dalam KUH Perdata antara lain pasal 1338 dan pasal 1320 KUH Perdata. Hal ini dikarenakan PPJB belum pernah diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan.

Pada umumnya suatu PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Misalnya dalam PPJB hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan AJB tersebut dapat ditandatangani di hadapan PPAT, seperti janji untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat sebagaimana diminta pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai AJB dapat ditandatangani di hadapan PPAT.¹⁶²

PPJB dapat dibuat menjadi dua macam bentuk, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan atau akta di bawah tangan, dan yang dibuat secara otentik. Jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang, tanpa perantara, atau tidak di hadapan pejabat umum yang berwenang, mempunyai kekuatan atau nilai pembuktian sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak. Jika ada salah satu pihak tidak mengakuinya, beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal akta tersebut dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut diserahkan kepada hakim. Sedangkan jual beli yang dibuat secara otentik merupakan akta yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan undang-undang, dibuat di hadapan pejabat-pejabat (pegawai umum)

¹⁶² Pradipta and Iriantoro, "Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst)."

yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat (pasal 1868 KUH Perdata). Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang secara hukum mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta sebagai alat bukti, maka akta tersebut harus dilihat apa adanya, tidak perlu dinilai atau ditafsirkan lain selain yang tertulis dalam akta tersebut. Jadi perbedaan yang penting dari kedua jenis akta tersebut yaitu dalam nilai pembuktiannya.

PPJB merupakan perjanjian seperti pada umumnya, perjanjian merupakan suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (pasal 1313 KUH Perdata). PPJB lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerduta pasal 1338 yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban, dan norma-norma kesusilaan. Sahnya suatu perjanjian baik dibuat di bawah tangan maupun akta otentik apabila memenuhi persyaratan yang terdapat dalam Pasal 1320 KUH Perdata yakni adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu perikatan, suatu hal yang tertentu, dan suatu sebab yang halal.

PPJB dibuat di hadapan Notaris merupakan akta otentik. Maksudnya adalah, kebenaran dari otentikasi atau keabsahan akta adalah sah secara hukum, namun untuk kekuatan peralihan atas jual beli tanah, PPJB bukanlah perjanjian jual beli, melainkan perikatan niat akan dilangsungkannya suatu jual beli namun masih ada

syarat tertentu yang belum terselesaikan sehingga prinsip dasar jual beli yakni tunai dan terang tidak terpenuhi.¹⁶³

B. Perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan

1. Wanprestasi dalam Peralihan Hak

Wanprestasi memiliki beberapa interpretasi dari para ahli, yaitu diantaranya adalah Subekti yang berpendapat bahwa wanprestasi terjadi, apabila ia berutang (Debitor) tidak melakukan apa yang dijanjikannya, maka dikatakan ia melakukan wanprestasi”. Ia alpa atau lalai atau ingkar janji atau juga melanggar perjanjian”. sedangkan menurut Abdul R Saliman wanprestasi adalah “suatu sikap dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara Kreditor dan Debitor”, selanjutnya menurut J Satrio, wanprestasi adalah “suatu keadaan di mana Debitor tidak memenuhi janjinya atau tidak memenuhi sebagaimana mestinya dan kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya”.¹⁶⁴

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara, menentukan bahwa Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila Debitor, walaupun telah dinyatakan

¹⁶³ Widodo Suryandono Emma Yosephine Sinaga, “Keabsahan Akta Prjanjian Penetapan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg),” *Indonesian Notary* 1, no. 2 (2019): 1–23.

¹⁶⁴ Vicky Caesar Elang Palar and Mohamad Fajri Mekka, “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris,” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48, <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan. Sehingga berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara tersebut menurut Subekti., ada 4 (empat) macam seorang Debitor yang dianggap wanprestasi (kelalaian atau kealpaan), antara lain:¹⁶⁵

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
- 3) Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Selanjutnya menurut Subekti Ada 4 (empat) sanksi sebagai akibat dari kelalaian dan menyebabkan wanprestasi, antara lain:¹⁶⁶

- a) Membayar kerugian yang diderita oleh pihak yang dirugikan atau ganti-rugi;

Ganti rugi yang dimaksud adalah berdasarkan ketentuan tentang ganti rugi diatur dalam pasal 1243 KUHPerdara dan Pasal 1246 KUHPerdara, yaitu *biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut Kreditor, terdiri atas kerugian yang*

¹⁶⁵ TITIN APRIANI, "Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata," *Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 929, <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.193>.

¹⁶⁶ Tresna I.W. Nusa, Meiske Sondakh, and Josina Emelia Londa, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Penjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi," *Lex Privatum* 5, no. 3 (2023): 51–59.

telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya, tanpa mengurangi pengecualian dan perubahan yang disebut di bawah ini.

b) Pembatalan perjanjian atau pemecahan perjanjian

Hal ini merupakan syarat batal yang tertuang pada pasal 1266 KUHPerdara yaitu Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andai kata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.

c) Peralihan resiko

Dalam hal ini peralihan resiko seperti yang terdapat pada Pasal 1237 KUHPerdara ayat (2) yang menyatakan, “Jika si berutang lalai akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaiannya kebendaan adalah atas tanggungannya”.

d) Membayar biaya perkara, jika diperkarakan di depan hakim.

2. Perlindungan hukum konsumen yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan

Rumah memiliki peran penting dalam kehidupan sehari-hari, dimana rumah menjadi kebutuhan pokok saat ini. Seiring dengan perkembangan pembangunan perumahan yang dibangun oleh developer secara terpadu yang diiringi dengan derasnya promosi iklan perumahan di berbagai media massa maupun media cetak dan online.

Promosi yang menjanjikan berbagai macam bonus dan fasilitas permukiman secara terpadu, mendorong masyarakat lebih cenderung untuk membeli rumah di lokasi permukiman dengan harapan untuk memperoleh kawasan rumah tinggal yang terpadu dengan fasilitas permukiman yang nyaman, aman dan asri dalam lingkungan yang sehat, serasi dan teratur sebagai perwujudan hak setiap warga negara dalam hal ini para konsumen untuk menikmati rumah tinggal yang layak huni dengan segala fasilitas dan lingkungan yang nyaman.

Seiring berjalannya waktu tentunya akan muncul permasalahan yang dihadapi konsumen atas pemilikan rumah tinggal dan rumah toko, dari developer, sehingga hubungan hukum jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan sengketa hukum antara konsumen dengan developer, meskipun pada akhirnya konsumen harus gigit jari karena upaya hukum yang dilakukan justru tidak dapat memberikan perlindungan atas hak-haknya, mengingat posisi developer yang begitu kuat di depan hukum dan institusi hukum.

Maka dari itu Notaris Hadir sebagai pihak yang independen untuk melindungi hak-hak para pihak. Notaris merupakan pejabat umum sekaligus pelaksana profesi hukum yang memiliki posisi sangat penting dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik sebagai bukti yang kuat atas terlaksananya suatu hubungan hukum dalam hal ini akta otentik.

Notaris disebut pejabat umum karena Notaris diangkat dan diberhentikan oleh negara (dalam hal ini diwakili oleh pemerintah melalui Menteri yang bidang tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang kenotariatan, untuk kabinet sekarang ini Menteri Hukum dan HAM).¹⁶⁷

Kebutuhan untuk pembuatan akta otentik memerlukan suatu Lembaga yaitu Lembaga kenotariatan. Peran Notaris sangat dibutuhkan dalam pembuatan akta otentik agar akta tersebut dapat menjadi bukti yang kuat di dalam pengadilan dan untuk kepentingan bagi pihak-pihak dalam kontrak.

Notaris dan produk aktanya dapat dikatakan sebagai salah satu upaya dari negara dalam menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi anggota masyarakat.¹⁶⁸

Akta yang dibuat oleh Notaris dapat menjadi alas hukum atas suatu harta benda, hak dan kewajiban seseorang. Lembaga ini timbul dari

¹⁶⁷ Budi Hariyanto, "Peran Majelis Pengawas Notaris Dalam Upaya Penegakan Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris," *Jurnal Ius* 10, no. 1 (2022): 16–23.

¹⁶⁸ Agustiro Nugroho Aribowo, "Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi," *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 11, no. 1 (2020): 85–102, <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>.

kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau terjadi di antara mereka. Apabila seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.¹⁶⁹

Jabatan Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan Notaris (selanjutnya disebut dengan Undang-undang jabatan Notaris). Selain dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, jabatan Notaris juga diatur dalam Kode Etik Ikatan Notaris Indonesia (INI).

Dengan adanya akta notaris dalam proses jual beli rumah ataupun bangunan, harapannya masyarakat dapat lebih tenang dalam melakukan transaksi, akan tetapi pada praktiknya bahwa ada saja developer yang melakukan wanprestasi terhadap apa yang diperjanjikan sebelumnya. Termasuk kelalaian developer dalam melakukan pembangunan.

Dalam hal pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, kewenangan bukan diberikan kepada notaris, tetapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang sebagaimana di atur dalam Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 perubahan PP nomor 37 Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 24/2016), sebagai

¹⁶⁹ Anita Nurjanah, "Substansi Prinsip Profesionalisme Dalam Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Terhadap Pembuatan Akta Autentik," *Cakrawala Repositori IMWI* 6, no. 2 (2023): 1028–36.

pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Menurut A. P. Parlindungan, hal di atas merupakan hal yang positif dalam pembangunan hukum keagrarian, karena keragu-raguan dan tidak teraturnya dengan peraturan hukum tertentu telah banyak menimbulkan masalah. Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No. 37/1998 ini telah banyak sekali kekacuan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT. Dalam hal kewenangan kegiatan jual beli properti ataupun rumah terdapat peran yang berbeda dari Notaris ataupun PPAT. Walaupun keduanya dapat menyanggah jabatan yang sama akan tetapi produk akta yang dikeluarkan berbeda tergantung akta apa yang akan dibuat. Akta notaris digunakan untuk jual beli tanah berupa akta pengoperan hak untuk tanah yang belum bersertifikat. Atau akta pengikatan perjanjian jual beli untuk tanah yang sertifikatnya masih dalam proses pemecahan atau belum lunasnya transaksi jual beli. Dalam kasus lain bahwa akta pengikatan perjanjian jual beli digunakan untuk yang sudah lunas tetapi belum memiliki biaya lainnya dalam proses balik nama karena terkendala biaya pajak atau biaya lainnya.

Selain itu pada praktiknya ada juga yang menghadap Notaris/PPAT untuk dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB) padahal transaksi jual beli belumlah lunas. Hal ini sangat dimungkinkan karena para penghadap yang tidak jujur dalam memberikan keterangan kepada notaris/PPAT

bahwa jual beli belum lunas, sehingga PPAT yang bersangkutan dapat membuat Akta Jual Beli (AJB). Hal ini dapat menjadi masalah dikemudian hari apabila terjadinya wanprestasi ataupun perbuatan melawan hukum dari pihak penjual ataupun pembeli.

Rumah merupakan suatu kebutuhan yang cukup penting dalam kehidupan sehari-hari yang mana saat ini menjadi peluang bisnis yang sangat menjanjikan dikalangan pengusaha. Sehingga pengusaha dalam bidang perumahan atau biasa disebut sebagai developer berlomba-lomba memberikan fasilitas yang menggiurkan bagi calon nasabah untuk membeli rumah yang ditawarkan. Mulai dari harga murah, proses mudah, spesifikasi yang layak huni bahkan pengerjaan pembangunan rumah yang cepat dan rapi.

Akan tetapi pada praktiknya bahwa dalam pengerjaan pembangunan yang dilakukan oleh developer ataupun pengembang tidaklah selalu lancar. Sangat mungkin adanya kesalahan maupun kalalaian. Selain itu tindakan developer yang nakal juga menjadi kekhawatiran bagi calon konsumen yang akan membeli rumah ataupun properti yang mana biasanya developer akan memberikan spesifikasi perumahan yang akan di bangun serta jangka waktu pengerjaannya.

Akan tetapi hal-hal yang dijanjikan oleh developer atau pengembang bisa diselewengkan jika tidak ada kontrol dari konsumen. Sejatinya membeli rumah atau tanah melalui developer memang harus ekstra hati-hati karena sering kali perjanjian jual beli yang dilaksanakan antara

developer dan pembeli mengandung celah hukum atau tidak jelas sehingga di posisi ini melemahkan pembeli yang nantinya di rugikan karena kesulitan untuk mendapatkan pemenuhan haknya.

Terlebih jika jual beli ini dilakukan dengan kredit dan dengan jangka waktu yang cukup lama, jika tidak dilakukan dengan prosedur dan proses yang teliti serta hati-hati, persoalan hukum akan timbul di kemudian hari karena biasanya setelah proses akad kredit, maka bank mengambil alih peranan developer karena sebagai pihak ke tiga, bank yang melakukan pemenuhan pembayaran pada developer dan developer memberikan jaminan surat tanah pada bank sebagai agunan, sehingga hubungan hukum yang terjadi untuk jangka panjang adalah antara pembeli dan pihak perbankan selaku pemegang agunan. Selama proses perjanjian akad kredit ini berlangsung, harus benar-benar dipastikan mengenai kapan pengambilan surat asli dan sebagainya karena biasanya ketika kredit sudah berjalan cukup lama dan developer atau perusahaannya sudah tidak ada lagi dan tidak diketahui keberadaannya maka hal ini akan menyulitkan pembeli karena tidak dapat menuntut pemenuhan atas surat-surat bukti yuridis dari kepemilikan tanah yang telah selama ini mereka perjuangkan.

dalam proses yang menimbulkan hubungan hukum antara pembeli dan developer sejatinya memang wajib mendapatkan perhatian khusus dari pemerintah agar memberikan perlindungan hukum yang tepat untuk pembeli selaku masyarakat. Selain itu untuk perlindungan dan jaminan

hukum terhadap pembeli maka perlunya penunjang hukum yaitu perlindungan bagi konsumen/pembeli yang tidak mendapatkan haknya diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertimbangan atau alasan dibentuknya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah bahwa pembangunan ekonomi nasional pada era globalisasi mestilah dapat mendukung tumbuhnya dunia bisnis sehingga mampu menghasilkan beraneka barang dan/atau jasa yang memiliki kandungan teknologi yang dapat mempertinggi kesejahteraan masyarakat banyak dan sekaligus mendapatkan kepastian atas barang dan/atau jasa yang diperoleh dari perdagangan tanpa mengakibatkan kerugian konsumen¹⁷⁰

Sejatinya, kasus developer wanprestasi ini harus segera di tertibkan karena menyangkut hak dan kewajiban yang melekat pada developer serta konsumen, tidak terpenuhinya perjanjian yang di buat oleh developer kepada konsumen mencerminkan bahwa masih banyak sekali pihak yang mengabaikan perjanjian karena dan menganggap abai konsumen karena merasa mereka merupakan pihak yang di lemahkan dan dapat di langgar hak nya.

Oleh karena hal itu, hak-hak bagi konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen pasal 4 adalah sebagai berikut:

- a) Hak atas kesegaran, keamanan dan bantuan dalam mengkonsumsi barang atau jasa yang dipakai

¹⁷⁰ Jelang Fajar Putra Perdana, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko, "Perlindungan Konsumen Atas Hak Penggantian Kerugian," *Jurnal Discretie* 1, no. 1 (2020): 42–51, <https://doi.org/10.20961/jd.v1i1.50218>.

- b) Hak untuk memilih atau memilah barang atau jasa serta mendapatkan barang atau jasa tersebut sesuai dengan harga dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c) Hak mendapat informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai keadaan dan garansi barang atau jasa;
- d) Hak untuk didengarkan pendapat dan keluhannya atas barang atau jasa yang digunakan;
- e) Hak untuk mendapatkan pembelaan, pengawasan dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara adil;
- f) Hak untuk mendapatkan pengajaran dan pengetahuan konsumen;
- g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diremehkan
- h) Hak untuk mendapatkan garansi, ganti rugi/penggantian, apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dalam perjanjian;
- i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Hak yang di miliki oleh konsumen merupakan hak yang telah di perjanjikan dalam suatu bentuk perjanjian dan dituangkan dalam akta autentik yang menjadi dasar pengikat transaksi antara developer dan konsumen. Dalam hal pembelian rumah secara *cash* maka perjanjian yang di buat adalah dengan menggunakan akta jual beli, namun apabila pembelian rumah di lakukan dengan cara kredit, maka perjanjian yang di buat adalah dengan menggunakan Pengikatan Jual Beli.

Walaupun sudah diatur hak konsumen secara jelas dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan pastinya konsumen dan pelaku usaha akan menyandarkan transaksi tersebut berdasarkan perjanjian jual beli yang terjadi antara konsumen/pembeli dan pelaku usaha (developer/pengembang perumahan) dan salah satu unsur yang terdapat dalam perjanjian yaitu adanya itikad baik.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik/*good intention*”. Selain itu dalam pasal 7 huruf A Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur kewajiban pelaku usaha dimana pelaku usaha harus beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya. Namun tetap saja di dalam prakteknya, konsumen tetap saja pihak yang dirugikan.

Saat ini, beberapa developer perumahan menjual unit perumahan dengan cara memberikan PPJB pada konsumennya, ketika akad, para konsumen hanya memegang copy sertifikat tanah (induk) dan PPJB sebagai dasar jual beli, hal ini tentu saja karena konsumen belum lunas membayar tunai harga rumah dan penjual belum memecah sertifikat induk karena masih dalam perbankan misalnya.

Dalam PPJB sudah ada frasa dan ikatan yang dibuat antara developer mengenai apa saja yang akan diperjanjikan, mulai dari spesifikasi bangunan, sampai dengan waktu penyerahan kunci. Jadi, ketika ada developer yang melakukan kesalahan atau wanprestasi karena tidak menjalankan tugasnya dengan baik, maka konsumen berhak melakukan complain, dan apabila tidak ada tindak lanjut maka persoalan ini dapat dilanjutkan pada meja hijau karena developer dianggap cidera jani.

C. Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

1. Pertimbangan Hukum Hakim

Sebagai manusia yang hidup bermasyarakat, kita tidak pernah bisa lepas dengan suatu permasalahan-permasalahan dalam kehidupan. Dengan adanya perkembangan dari masyarakat Indonesia sekarang ini, hukum di Indonesia juga dituntut untuk lebih maju. Hal ini bertujuan untuk menjaga keseimbangan antara manusia dengan peraturan-peraturan yang mengatur tingkah laku mereka. Dalam kehidupan manusia tidak bisa lepas dengan adanya suatu peraturan yang dinamakan hukum.¹⁷¹

Untuk menegakkan suatu hukum perlu adanya aturan yang tegas, dapat dipahami serta tidak menimbulkan multi tafsir, dalam menegakkan aturan ini perlu adanya suatu lembaga yang dapat menentukan benar atau tidaknya suatu perbuatan yang dilakukan oleh manusia. Di Indonesia, lembaga yang mempunyai kewenangan untuk mengurus masalah ini disebut lembaga peradilan, dimana didalamnya terdapat aparat-aparat yang melaksanakan kewenangan tersebut. Salah satu aparat yang sangat berpengaruh dalam memutus benar tidaknya perbuatan yang dilakukan seseorang yaitu Hakim.¹⁷²

Hakim dalam menjatuhkan pidana harus dalam rangka menjamin tegaknya kebenaran, keadilan dan kepastian hukum bagi seseorang. Jadi, bukan hanya balas dendam, rutinitas pekerjaan ataupun bersifat formalitas. Memang apabila kita

¹⁷¹ Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum* (Bandung: Nusamedia, 2019).

¹⁷² Boy Nurdin, *Kedudukan Dan Fungsi Hakim Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia* (Bandung: Penerbit Alumni, 2021). hlm. 87

kembali pada hukum acara pidana, secara sederhana adalah untuk menemukan kebenaran materil. Bahwa sebenarnya tujuannya lebih luas yaitu tujuan hukum acara pidana adalah mencari dan menemukan kebenaran materil itu hanya merupakan tujuan antara artinya ada tujuan akhir yang menjadi tujuan, seluruh tertib hukum Indonesia, dalam hal itu mencapai suatu masyarakat yang tertib, tenteram, damai, adil dan sejahtera. Hakim sebagai penegak hukum dan keadilan juga wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum yang hidup dalam masyarakat, hakim merupakan perumus dan penggali dari nilai-nilai hukum yang hidup dikalangan rakyat, untuk itu, harus terjun ketengah-tegah masyarakat untuk mengenal, merasakan, dan mampu menjalani perasaan hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dengan demikian, hakim dalam memberikan putusan yang sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat.¹⁷³

Hal demikian juga mengacu pada Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman pada Pasal 50 ayat (1) disebutkan putusan pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Berhubungan dengan kebebasan hakim, perlu pula dipaparkan tentang posisi hakim yang tidak memihak (*impartial judge*). Istilah tidak memihak disini haruslah diartikan tidak harfiah, karena dalam menjatuhkan putusannya hakim harus memihak kepada yang benar. Dalam hal ini, hakim tidak memihak diartikan tidak berat sebelah dalam pertimbangan dan penilaiannya. Putusan disebut juga sebagai vonis tetap adalah hasil akhir dari pemeriksaan

¹⁷³ Nurdin.

perkara disidang pengadilan. Putusan pengadilan merupakan output suatu proses peradilan di sidang pengadilan yang melalui proses pemeriksaan saksi-saksi, pemeriksaan terdakwa, pemeriksaan bukti lainnya serta pemeriksaan barang bukti.¹⁷⁴

Dengan adanya putusan pengadilan ini, maka para pihak dalam perkara pidana khususnya bagi terdakwa dapat memperoleh kepastian hukum tentang statusnya dan juga sekaligus juga dapat mengajukan upaya-upaya hukum yang dapat ditempuh selanjutnya berupa banding atau kasasi, melakukan grasi dan sebagainya. Putusan pengadilan berupa pemidanaan dijatuhkan kepada terdakwa apabila Majelis Hakim (pengadilan) berpendapat bahwa terdakwa telah terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya. Putusan pengadilan berupa putusan bebas (*vrijspraak*) dijatuhkan kepada terdakwa apabila majelis hakim atau pengadilan berpendapat bahwa terdakwa tidak terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana yang didakwakan kepadanya. Dan putusan lepas dari segala tuntutan hukum dijatuhkan kepada terdakwa apabila majelis hakim berpendapat bahwa terdakwa terbukti melakukan perbuatan pidana yang didakwakan kepadanya, tetapi perbuatan tersebut bukanlah suatu tindak pidana.¹⁷⁵

Putusan hakim sangat berkaitan dengan bagaimana hakim dalam mengemukakan pendapat atau pertimbangannya berdasarkan fakta-fakta serta alat bukti dipersidangan serta keyakinan hakim atas suatu perkara. Oleh sebab itu hakim

¹⁷⁴ I Made Ariwangsa Wiryanatha and M Arba, "Akibat Hukum Putusan Hakim Yang Melanggar Hukum Dalam Pemilikan Tanah Oleh Orang Asing (Studi Putusan No. 328/Pdt. G/2013/PN. Dps.)," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 7, no. 3 (2019): 403–24.

¹⁷⁵ Nurdin, *Kedudukan Dan Fungsi Hakim Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia*.

memiliki peran sentral dalam menjatuhkan putusan pengadilan. Didalam putusan pengadilan harus terdapat pertimbangan-pertimbangan mengenai hal-hal yang memberatkan dan meringankan putusan, pertimbangan tersebut dijadikan alasan oleh hakim dalam menjatuhkan putusannya baik itu berupa putusan pemidanaan yang lain sebagainya.¹⁷⁶

Penerapan hukum positif oleh hakim harus mengindahkan nilai-nilai dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat dengan sebaik-baiknya, sehingga putusan yang dihasilkan oleh hakim bisa diterima dengan ikhlas oleh para pihak, untuk itu tentunya hakim dalam menjatuhkan pidana harus dalam rangka menjamin tegaknya kebenaran, keadilan dan kepastian hukum bagi seseorang. Hakim sebelum menjatuhkan pidana juga wajib memperhatikan dua hal pokok yaitu hal-hal yang memberatkan dan meringankan pidana. Faktor-faktor yang meringankan merupakan refleksi sifat terbaik dari terdakwa pada saat persidangan berlangsung, dan faktor yang memberatkan dinilai sebagai sifat yang jahat dari terdakwa. Pertimbangan hakim yang demikian dapat mengacu pada Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 yaitu hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Dan dalam Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 juga disebutkan

¹⁷⁶ Made Rai Diascitta Hardi Sentana, I Wayan Wesna Astara, and I Nyoman Gede Sugiarta, "Peranan Hakim Untuk Mendamaikan Para Pihak Yang Bersengketa Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Denpasar," *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020): 203–8, <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1933.203-208>.

dalam mempertimbangkan ringannya pidana, hakim wajib memperhatikan pula sifat yang baik dan jahat dari terdakwa.¹⁷⁷

2. Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016

Pertimbangan hukum merupakan suatu cara atau metode yang digunakan oleh hakim dalam menjatuhkan putusan berdasarkan kekuasaan kehakiman dan harus memegang asas hukum *nullum delictum nulla poena sine praevia legi* (tidak ada delik, tidak ada pidana tanpa peraturan terlebih dahulu). Pertimbangan hukum harus dimulai dengan kata “menimbang.... dan seterusnya” sesuai dengan fakta yang terungkap selama persidangan berlangsung.¹⁷⁸

Sesuai dengan ketentuan umum dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang dimaksud dengan Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.

Dalam ketentuan umum Pasal 1 butir 11 KUHAP, yang dimaksud dengan putusan hakim adalah pernyataan hakim yang diucapkan dalam sidang pengadilan terbuka, yang dapat berupa pemidanaan atau bebas atau lepas dari segala tuntutan hukum dalam hal serta menurut cara yang diatur dalam undang-undang ini.

¹⁷⁷ Niru Anita Sinaga, “Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik,” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 2 (2020): 1–34, <https://doi.org/10.35968/jh.v10i2.460>.

¹⁷⁸ Pandu Dewanto, “Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan,” *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 2 (2020): 303–23, <https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>.

Mahkamah Agung telah menentukan pilihan agar hakim dalam membuat putusan berpedoman 3 hal:

- a) Unsur yuridis, yang merupakan unsur pertama dan utama.
- b) Unsur filosofis, berintikan kebenaran dan keadilan.
- c) Unsur sosiologis, yang mempertimbangkan tata nilai budaya yang hidup dan berkembang dalam masyarakat.

Putusan hakim merupakan mahkota dan puncak dari suatu perkara yang sedang diperiksa dan diadili oleh hakim tersebut. Oleh karena itu, tentu saja hakim dalam membuat putusan harus memperhatikan segala aspek didalamnya, mulai dari perlunya kehati-hatian, dihindari sedikit mungkin ketidakcermatan, baik yang bersifat formal maupun materiil sampai dengan adanya kecakapan teknik membuatnya. Jika hal-hal negatif tersebut dapat dihindari, tentu saja diharapkan dalam diri hakim hendak lahir, tumbuh dan berkembang adanya sikap atau sifat kepuasan moral jika kemudian putusan yang dibuatnya itu dapat menjadi tolok ukur untuk perkara yang sama, atau dapat menjadi bahan referensi bagi kalangan teoritis maupun praktisi hukum serta kepuasan nurani tersendiri jika putusannya dikuatkan dan tidak dibatalkan pengadilan yang lebih tinggi.¹⁷⁹

Putusan hakim yang menerobos batas ancaman pidana minimal dan pidana denda minimal dapat saja diterima dan dianggap sah sepanjang berdasarkan rasa keadilan dan hati nurani, karena hakim bukan hanya penegak hukum juga sebagai penegak keadilan, asalkan tidak ada kepentingan hakim yang memutus perkara

¹⁷⁹ Rizky, Abubakar, and Mansur, "Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan."

tersebut. Putusan hakim yang menerobos ketentuan dalam undang-undang yang normatif, atau dalam hal ini di bawah tuntutan jaksa penuntut umum dapat saja diterima atau tidak batal demi hukum asal didasari pada rasa keadilan yang objektif.

Segala persoalan hukum yang dilanjutkan dengan proses meja hijau atau persidangan tentu saja bermuara pada putusan hakim dengan pertimbangan hukum tertentu. Kasus keterlambatan serah terima bangunan oleh PT. Jaya Real Property selaku pengembang kepada Mery Kurniaty selaku pembeli. Keterlambatan penyerahan unit rumah ini terjadi pada kasus Putusan Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 yaitu Transaksi jual beli yang terjadi antara Mery Kurniaty dengan PT. Jaya Real Property sampai dengan kedua belah pihak sepakat membuat suatu perjanjian dan perjanjian yang kedua belah pihak laksanakan tidak dapat mencapai prestasi dan pihak yang merasa dirugikan membawa permasalahan ini sampai dengan ke muka Pengadilan.

PT. Jaya Real Property merupakan perusahaan ternama yang mana perusahaan ini melakukan kegiatan usahanya dalam bidang property kawasan elit di Kota Tangerang Selatan, Banten. Wilayah tempat properti yang dibangun oleh PT. Jaya Real Property ini berdiri di kawasan yang strategis, segala fasilitas dan bentuk hunian yang ditawarkan PT. Jaya Real Property ini cukup membuat para konsumen ingin memiliki hunian yang dibangun oleh PT. Jaya Real Property ini. Mery Kurniaty tertarik untuk membeli salah satu hunian yang dibangun oleh developer PT. Jaya Real Property, maka pada akhirnya Mery Kurniaty dan PT. Jaya Real Property sepakat antara keduanya mengikatkan diri mereka untuk membuat perikatan yang tertuang dalam sebuah perjanjian jual beli.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0328/JRP/BJ/2013 tertanggal 27 Mei 2013 (untuk selanjutnya di sebut PPJB). PPJB yang dibuat oleh PT. Jaya Real Property ini memuat dan/atau mengatur hal-hal yang meliputi kesepakatan kedua belah pihak meliputi harga jual beli, akibat hukum dari perjanjian apabila salah satu pihak lalai, waktu penyerahan bangunan rumah dari pihak developer kepada pihak konsumen, kewajiban-kewajiban pihak developer maupun konsumen dan hak-hak dari kedua belah pihak baik itu pihak developer maupun pihak konsumen.

Maka sejak tanggal PPJB itu dibuat Mery Kurniaty membayarkan kewajiban-kewajibannya sebagai konsumen kepada pelaku usaha dengan harapan pelaku usaha pun dapat memenuhi kewajibannya dan konsumen mendapatkan hak yang seharusnya ia dapat di waktu yang tepat sesuai dengan perjanjian. Dalam PPJB yang dibuat oleh PT. Jaya Real Property bahwa PT. Jaya Real Property akan menyerahkan bangunan rumah tinggal yang telah dibeli oleh Mery Kurniaty dengan batas akhir penyerahan pada tanggal 27 Januari 2015, namun akan tetapi Pihak developer telah lalai dan tidak menepati janjinya untuk menyerahkan bangunan rumah pada tanggal 27 Januari 2015, sehingga Mery Kurniaty merasa dirugikan akan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Jaya Real Property karena Mery Kurniaty merasa telah memenuhi kewajibannya sebagai konsumen perihal pembayaran biaya pembelian rumah.

Jika kita analisis dari kasus tersebut, dijelaskan bahwa penggugat dan tergugat mengambil langkah untuk menyelesaikan permasalahan dengan menggunakan lembaga arbitrase, penyelesaian sengketa diselesaikan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Sengketa ini dimulai ketika penggugat

membeli sebuah property rumah dengan tergugat dan menurut keterangannya segala kewajiban sudah ditunaikan oleh penggugat namun tergugat tidak menyelesaikan rumah yang dibeli oleh penggugat dengan tidak tepat waktu yang berakibat penggugat harus terbebani biaya sewa rumah dan hal lainnya yang dianggap merugikan sepanjang penggugat tidak dapat menempati rumah yang diinginkannya.

Setelah beberapa waktu, proses arbitrase dianggap tidak memiliki kesesuaian dengan kehendak penggugat karena dalam putusan arbitrase BPSK menganggap tuntutan ganti rugi oleh penggugat tidak rasional dan tidak adil, namun BPSK pula tidak memberi sanksi administratif pada tergugat, hal ini membuat penggugat tidak puas dan mengajukan proses hukum lanjutan ke pengadilan.

Proses peradilan menolak gugatan penggugat karena dianggap putusan BPSK adalah tepat, arbitrase juga merupakan lembaga yang absolute dan memiliki kekuatan hukum juga, sehingga putusan dari BPSK ini dianggap final and binding. Dalam tahap kasasi pun pengadilan masih menolak permohonan tergugat dan tidak dapat kita pungkiri karena putusan MA ini dianggap sudah benar. Jelas bahwa dalam peraturan jika sengketa konsumen diselesaikan oleh BPSK selaku lembaga arbitrase, yang sifatnya final tanpa banding, pula ketika melakukan permohonan peninjauan kembali pada pengadilan terdapat syarat yang tidak terpenuhi dan gugatan masih kabur, selain itu kompetensi pengadilan pun tidak berwenang karena sudah terikat pada putusan arbitrase, maka menurut hemat penulis putusan PN maupun MA menolak gugatan adalah tepat.

Penulis beranggapan bahwa dalam putusan hakim telah benar menjatuhkan putusan untuk menolak gugatan yang disampaikan, penulis sepakat karena berdasarkan analisis, tepat jika hakim menolak karena penggugat dan tergugat sebelumnya memilih penyelesaian sengketa pada lembaga arbitrase sehingga kompetensi pengadilan tidak berwenang untuk mengadili karena lembaga arbitrase itu sendiri sudah memiliki kekuatan hukum yang final mengikat dan tanpa banding.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

- 1) Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris adalah autentik dan diakui sebagai suatu perjanjian yang sah, maka PPJB yang dibuat oleh notaris sebagai pejabat yang berwenang dan berkompeten memiliki nilai pembuktian autentik dan dapat mengikat bagi para pihak yang membuatnya serta berlaku sebagai alat bukti yang autentik di pengadilan. Kedudukan PPJB adalah sebagai perjanjian permulaan yang mengikat dua belah pihak untuk melakukan jual beli nantinya, PPJB diakui dan sah dimata hukum karena sifatnya yang autentik. Autentik adalah sifat yang dimiliki oleh suatu akta yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum mengikat dan dapat dijamin keasliannya. PPJB merupakan perjanjian yang disepakati dan dibuat secara bersama demi kebutuhan kedua belah pihak yang terikat didalamnya.
- 2) Perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan adalah di tuntut melalui lembaga arbitrase lewat Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Pengadilan Negeri, dengan menuntut developer untuk bertanggungjawab memberi ganti rugi atas segala sesuatu kerugian yang

timbul akibat wanprestasinya suatu developer, dalam penyelesaian sengketa BPSK dianggap memang layak untuk menyelesaikan kasus sengketa konsumen dan diharapkan dapat memberikan keputusan yang adil, dan menimbulkan kemanfaatan hukum.

- 3) Pertimbangan hukum hakim dalam putusan nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 sejatinya sudah benar, kompetensi pengadilan sudah tidak sesuai karena tergugat dan penggugat sebelumnya menyelesaikan sengketa melalui lembaga arbitrase yang artinya seluruh keputusan harus tunduk pada putusan arbitrase. Putusan PN dan MA pun sudah benar diberikan untuk menolak seluruh permohonan penggugat dan menyesuaikan penindakan berdasarkan putusan arbitrase.

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan yang telah diuraikan sebelumnya, maka peneliti dapat memberikan saran sebagai berikut:

- 1) Seharusnya dalam proses jual beli tanah dan bangunan, antara developer dan konsumen harus saling menghargai hak dan kewajiban masing-masing sehingga apa yang menjadi hak dan kewajiban saling terpenuhi dan tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. Karena dalam pembuatan PPJB akan banyak sekali hak dan kewajiban yang timbul dan harus dipenuhi oleh kedua belah pihak yang terlibat didalamnya.
- 2) Seharusnya BPSK memberikan putusan dengan meneliti dan menganalisa kasus dengan seksama dan memberikan sanksi yang tegas bagi para oknum developer yang dengan sengaja melakukan wanprestasi dengan menjatuhkan

hukuman denda ganti kerugian serta memberikan hukuman sanksi administrative dengan mencabut perizinan perusahaannya agar memberikan efek jera dan memberikan rasa takut pada developer lain untuk melakukan wanprestasi.

- 3) Seharusnya, penggugat dan tergugat harus mengamini apa yang telah diputuskan oleh Hakim, terlebih pelaksanaan penyelesaian sengketa ini sudah di putus oleh BPSK, ketidakpuasan dalam menerima putusan menunjukkan bahwa masih kurangnya kesadaran hukum masyarakat dalam menaati ketentuan yang dibentuk oleh petugas hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku:

- Abd. Rahman & Baso Madiong. *Politik Hukum Pertanahan*. Makasar: Celebes Media Perkasa, 2017.
- Agustan, Leny, and Khairulnas. *Tata Kelola Kantor Notaris/PPAT*. Yogyakarta: UII Press, 2018.
- Anand, Ghansam. *Karakteristik Jabatan Notaris Di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media Group, 2018.
- Arba, M, and Diman Ade Mulada. *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.
- Arba, Muhammad. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- Arfa'i, S H. *Negara Hukum Pancasila*. Jambi: Salim Media Indonesia, 2023.
- Atmadja, I Dewa Gede, and I Nyoman Putu Budiarta. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setara Press, 2018.
- Efendi, Jonaedi, and Johnny Ibrahim. *Metode Penelitian Hukum: Normatif Dan Empiris*. Depok: Prenada Media, 2018.
- Handayani, Fajar Nugroho. *Penggunaan Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen*. Sidoarjo: Uwais inspirasi Indonesia, 2020.
- HS, Salim. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.
- . *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2015.
- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Prenada Media, 2019.
- Irwansyah. *PENELITIAN HUKUM : Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*.

Yogyakarta: Mirra Buana Media, 2021.

Junaidi, Muhammad Farid Wajdi, Moh Mujibur Rohman, Dwi Afrimetty Timoera, Novita Angraeni, Lenny Mutiara Ambarita, Indah Dwiprigitaningtias, Sovia Febrina Tamaulina Simamora, M Ridho Ilahi, and Unggul Sagen. *PENGANTAR ILMU HUKUM (Pernormaan Aspek-Aspek Hukum Dalam Cita Hukum Indonesia)*. Jambi: PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023.

Kelsen, Hans. *Pengantar Teori Hukum*. Bandung: Nusamedia, 2019.

Kolopaking, Anita Dewi Anggraeni. *Asas Itikad Baik Dalam Penyelesaian Sengketa Kontrak Melalui Arbitase*. Kabupaten Bandung: Penerbit Alumni, 2021.

Kosasih, Johannes Ibrahim. *Kausa Yang Halal Dan Kedudukan Bahasa Indonesia Dalam Hukum Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021.

Kristiyanti, Celina Tri Siwi. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.

Mursid, Fadillah. *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak (Dalam Hukum Perdata Dan Hukum Islam)*. Bandung: Media Sains Indonesia, 2022.

Navisa, Fitria Dewi, M Kn SH, S H Firda Qotrunnada, Ahmad Bastomi, and M CMR. *Konsep Jual Beli Dalam Bisnis Afiliasi: Perspektif Hukum Perjanjian*. Gresik: Thalibul Ilmi Publishing & Education, 2023.

Nurdin, Boy. *Kedudukan Dan Fungsi Hakim Dalam Penegakan Hukum Di Indonesia*. Bandung: Penerbit Alumni, 2021.

Pikahulan, Rustam Magun. *Hukum Perikatan*. Parepare: IAIN Parepare Nusantara Press, 2019.

Rahim, A. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori Dan Praktik*. Makassar: Humanities Genius, 2022.

Rianto, Adi. *Metodologi Penelitian Sosial Dan Hukum*. Jakarta: Yayasan Pustaka Obor Indonesia, 2021.

Salim, H S. *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2021.

Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media, 2019.

Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Bumi Aksara, 2021.

Supriadi. *Etika Dan Tanggung Jawab Profesi Hukum Di Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2023.

Suyatno, H.R.M Anton. *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet: Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*. Jakarta: Prenada Media, 2018.

Jurnal:

Abady, Anthony Robert Phangestu, and Mella Ismelina Farma Rahayu.

“Penyuluhan Hukum Pembuatan Akta Oleh Notaris Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.” *Journal on Education* 5, no. 2 (2023): 4248–58. <https://doi.org/10.31004/joe.v5i2.1087>.

Agus Toni Purnayasa. “Akibat Hukum Terdegradasinya Akta Notaris Yang Tidak Memenuhi Syarat Pembuatan Akta Autentik.” *Jurnal Hukum* Vol. 3 No., no. e-ISSN: 2502-7573 (2018): 397.

Agustian, Abel. “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

- Kondominium Akibat Wanprestasi.” *Recital Review* 2, no. 2 (2020): 77–92.
- Akay, Bella Thalia. “Sahnya Suatu Perjanjian Yang Diatur Dalam Pasal 1320 Dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Lex Privatum* 7, no. 3 (2019): 62–69.
<https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexprivatum/article/view/25912/25554>.
- Alrizky, Muhammad, and Teddy Lesmana. “Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia (Studi Di Kecamatan Palabuhanratu Kabupaten Sukabumi).” *Jurnal Hukum Lex Generalis* 4, no. 3 (2023): 274–82.
- Amir, Arivan. “Pengalihan Hak Penguasaan Atas Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali.” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* Volume 8, (2019): 61.
- Ana, Devi, and Lathifah Hanim. “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Rumah.” *Prosiding Konstelasi Ilmiah Mahasiswa Unissula (KIMU) Klaster Hukum* 1, no. 1 (2021): 267–79.
- Anggatiastara Cipta, Rifky. “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890–905.
<https://doi.org/10.14710/nts.v13i2.31291>.
- Anita Sinaga, Niru. “Kode Etik Sebagai Pedoman Pelaksanaan Profesi Hukum Yang Baik.” *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 2 (2020): 1–34.
<https://doi.org/10.35968/jh.v10i2.460>.
- Apandy, Puteri Asyifa Octavia, Melawati, and Panji Adam. “Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli.” *Jurnal Manajemen & Bisnis*

Jayakarta 3, no. 1 (2021): 12–18.
<https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.

Apriani, Titin. “Konsep Perbuatan Melawan Hukum Dalam Tindak Pidana.” *Ganec Swara* 13, no. 1 (2019): 43–49. <https://doi.org/10.35327/gara.v13i1.61>.

APRIANI, TITIN. “Konsep Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya Dalam Kuh Perdata.” *Ganec Swara* 15, no. 1 (2021): 929. <https://doi.org/10.35327/gara.v15i1.193>.

Aprilia, Ade Dwi, and Agus Supriyo. “Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut UU No 5 Tahun 1960.” *Madani Legal Review* 6, no. 2 (2022): 16–32.

Aribowo, Agustiro Nugroho. “Kepastian Hukum Pengikatan Akta Perjanjian Jual Beli Di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Para Saksi.” *Jurnal Surya Kencana Satu : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan* 11, no. 1 (2020): 85–102. <https://core.ac.uk/download/pdf/196255896.pdf>.

Atlantic, Caesar Nil. “Pembatasan Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.” *Jurnal Education and Development* 8, no. 1 (2020): 99–104. <http://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/1508>.

Aulia Febrianti, Andi. “Perlindungan Hukum Nasabah Kredit Pemilikan Rumah (KPR) (Studi PT . Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk).” *Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan (JISIP)* 5, no. 4 (2021): 691–97. <https://doi.org/10.36312/jisip.v5i4.2221/http>.

Batubara, Hade Chandra, Marliyah, and Tuti Anggraini. “Penerapan Kontrak Jual Beli.” *Jurnal EMT KITA* 7, no. 1 (2023): 1–10.

<https://doi.org/10.35870/emt.v7i1.713>.

Binawan, Al Andang L. “Empat Problematik Filosofis Hukum Dalam Dinamika Hubungan Keadilan Dan Kepastian.” *Masalah-Masalah Hukum* 51, no. 3 (2022): 314–24.

br Sembiring, Emnovita Sari. “Analisis Hukum Keabsahan Sita Eksekusi Oleh Pengadilan Terhadap Objek Eksekusi Yang Beralih Kepada Pihak Ketiga (Studi Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor: 210/PDT.BTH/2017/PN MDN).” *Indonesia of Journal Business Law* 1, no. 2 (2022): 69–82. <https://doi.org/10.47709/ijbl.v1i2.1876>.

Budi Hariyanto. “Peran Majelis Pengawas Notaris Dalam Upaya Penegakan Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris.” *Jurnal Ius* 10, no. 1 (2022): 16–23.

Bunga, Marten. “Mekanisme Penyelesaian Sengketa Konsumen Menurut Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.” *Gorontalo Law Review* 4, no. 2 (2021): 331–47.

Clarishsha, Vindria Shafa, and Fifiana Wisnaeni. “Analisa Hukum Keberadaan Kuasa Mutlak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah.” *LEGAL STANDING JURNAL ILMU HUKUM* 5, no. 1 (2021): 309–18.

Cowandy, Christopher Nicolas. “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang Dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli.” *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 1–4.

Damayanti, and Dwi Aprilia Arum. “Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).” *Lex Privatum*

8, no. 32 (2020): 16–24.

Darwin, Nabilah Khairunnisa, and Gunawan Djajaputra. “Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Yang Menjadi Obyek Sengketa Serta Akibat Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Didaftarkan Ditinjau Dari UU No 5 Tahun 1960.” *Jurnal Pendidikan Dan Konseling* 5, no. 1 (2022): 316–27.

Dewanto, Pandu. “Rekonstruksi Pertimbangan Hakim Terhadap Putusan Sengketa Perdata Berbasis Nilai Keadilan.” *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 2 (2020): 303–23. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i2.2307>.

Dewi, Ni Made Trisna, and Anak Agung Mas Adi Trinaya Dewi. “Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Biaya Yang Ditimbulkan Di Hadapan Notaris.” *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 6, no. 2 (2020): 427–39.

Edwar, Edwar, Faisal A.Rani, and Dahlan Ali. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Ditinjau Dari Konsep Equality Before The Law.” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 8, no. 2 (2019): 207–19. <https://doi.org/10.24843/jmhu.2019.v08.i02.p05>.

Effendy, Noerizma Kurniawan, and Indri Fogar Susilowati. “Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Makassar No.207/PDT/PT.MKS Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah Tanpa Disertai Akta Hibah.” *NOVUM: JURNAL HUKUM* 1, no. 1 (2023): 27–42.

Elindra, Finiria, Kartika Dewi Irianto, and Mahlil Adriaman. “Perlindungan Hukum Dalam Wanprestasi Perjanjian Jual Beli Antara Distributor Dengan Pedagang.” *Sakato Law Journal* 1, no. 1 (2023): 67–74.

- Emma Yosephine Sinaga, Widodo Suryandono. “Keabsahan Akta Prjanjian Penetapan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tnah (Studi Putusan Pengadilan Negri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/PN.Bdg).” *Indonesian Notary* 1, no. 2 (2019): 1–23.
- Gusti, Ni, Ketut Sri, Fakultas Hukum, and Universitas Warmadewa. “Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Notaris.” *Jurnal Preferensi Hukum* 4, no. 1 (2022): 23–27.
- H.P., Zora Febriena Dwithia. “Penyuluhan Hukum Masyarakat Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.” *Jurnal Dedikasi Hukum* 1, no. 2 (2021): 135–43. <https://ejournal.umm.ac.id/index.php/jdh/article/view/17356%0Ahttps://ejournal.umm.ac.id/index.php/jdh/article/download/17356/9732>.
- Halim, Arivan. “Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling.” *Justice Voice* 1, no. 2 (2022): 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, Rosma Mediana Pasaribu, and Darma Agung. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan.” *Jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239–55. <https://irmadevita.com/2015/kuasa-menjual->.
- Handayani, Fajar Nugroho. *Penggunaan Klausula Baku Yang Dilarang Menurut Hukum Perlindungan Konsumen*. Sidoarjo: Uwais inspirasi Indonesia, 2020.
- Handayani, Tri Ulfi, Agustina Suryaningtyas, and Anis Mashdurohatun. “Urgensi Dewan Kehormatan Notaris Dalam Penegakan Kode Etik Notaris Di Kabupaten Pati.” *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 51–64.

<https://doi.org/10.30659/akta.v5i1.2531>.

Harahap, Nurasiah. “Penyuluhan Tentang Perjanjian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.” *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* 1, no. 1 (2020): 194–205.

Hardini, Fitri, and Ngadino. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Hibah Sebagai Aset Daerah.” *Notarius* 12, no. 2 (2019): 1015–26.

Hidayani, Sri, and Mahalia Nola Pohan. “Aspek Hukum Terhadap Perjanjian Pinjam Emas Dengan Jaminan Tanah Sawah Dalam Masyarakat Pidie Society.” *Jurnal Mercatoria* 13, no. 2 (2020): 205–15.

Hulu, Klaudius Ilkam. “Kekuatan Alat Bukti Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Bukti Kepemilikan Hak.” *Jurnal Panah Keadilan* 1, no. 1 (2021): 27–31.

Hutabarat, Dany Try Utama, Suci Irbatia Mustafa, Delfi Ranti, Riski Samosir, Hamsyah, Salsadila Juwita, Robi Lingga, et al. “Hukum Dan Keadilan.” *Nusantara Hasana Journal* 1, no. 10 (2022): 76–85.
<http://nusantarahasanajournal.com/index.php/nhj/article/view/279>.

Khoiril Jamil, Nury & Rumawi, Rumawi. “Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) Dalam Hukum Perjanjian Indonesia.” *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 7 (2020): 1044–54.

Kusnadi, Sekaring Ayumeida. “Perlindungan Hukum Data Pribadi Sebagai Hak Privasi.” *AL WASATH Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 1 (2021): 1–15.
<https://doi.org/10.47776/alwasath.v2i1.127>.

Lubis, Irwansyah, Anhar Syahnel, and Muhammad Zuhdi Lubis. *Profesi Notaris*

- Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Buku 2*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018.
- Lubis, Taufik Hidayat. "Hukum Perjanjian Di Indonesia." *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 2, no. 3 (2022): 177–90.
- . "Lahir Dan Mengikatnya Suatu Perjanjian." In *Seminar Nasional Hukum, Sosial Dan Ekonomi*, 1:52–58, 2022.
- Murni, Christiana Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.
- Muyassar. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris Terhadap Pengingkaran Akta Jual Beli Tanah Bersertifikat Oleh Pihak Yang Di Rugikan." *Syiah Kuala Law Journal* 3 (2019): 149.
- Natalia, Desy. "Perlindungan Hukum Bagi PPAT Perihal Penitipan Sertipikat Terkait Proses Jual Beli Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Kertha Semaya* 9, no. 12 (2021): 2366–77.
- Nugraha, Iga Bagus Prasadha Sidhi, and I Gede Yusa. "Legalitas Kontrak Perdagangan Secara Elektronik Ditinjau Dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata." *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 5 (2020): 689–98. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/59289/35268>.
- Nurhayati, Bernadeta Resti. "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Dasar Pembatalan Perjanjian." *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)* 5, no. 1 (2019): 1–10. <https://doi.org/10.23887/jkh.v5i1.16752>.
- Nurjanah, Anita. "Substansi Prinsip Profesionalisme Dalam Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Terhadap Pembuatan Akta Autentik." *Cakrawala Repositori*

IMWI 6, no. 2 (2023): 1028–36.

Nusa, Tresna I.W., Meiske Sondakh, and Josina Emelia Londa. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembatalan Penjanjian Jual Beli Tanah Akibat Wanprestasi.” *Lex Privatum* 5, no. 3 (2023): 51–59.

Ode, Edi Kurniawan La. “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan.” *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 1, no. 2 (2019): 93–108.

Palar, Vicky Caesar Elang, and Mohamad Fajri Mekka. “Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris.” *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam* 5, no. 1 (2023): 35–48. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>.

Pebry Dirgantara. “Tanggung Jawab Saksi Pengenal Terhadap Keterangan Yang Diberikan Dalam Pembuatan Akta Autentik.” *Acta Comitatus, Jurnal Hukum Kenotariatan*, no. p-ISSN: 2502-8960, e-ISSN: 2502-7573 (2019): 188.

Perdana, Jelang Fajar Putra, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani, and Lego Karjoko. “Perlindungan Konsumen Atas Hak Penggantian Kerugian.” *Jurnal Discretie* 1, no. 1 (2020): 42–51. <https://doi.org/10.20961/jd.v1i1.50218>.

Permatasari, Avina. “Hak Kompensasi Denda Keterlambatan Sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen No 8 Tahun 1999 (Studi Kasus : Putusan MA No 930/Pdt.Sus-BPSK/2016).” *Jurnal Hukum Adigama* 2, no. 2 (2019): 1–23.

Pesulima, Theresia Loize, Sarah Selfina Kuahaty, Sabri Fataruba, and Ronald Fadly Sopamena. “Penyuluhan Hukum Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap

- Penggunaan Bahan Tambahan Pangan.” *AIWADTHU: Jurnal Pengabdian Hukum* 2, no. 2 (2022): 83–90. <https://doi.org/10.47268/aiwadthu.v2i2.1057>.
- Pradipta, Ahadian, and Agung Iriantoro. “Akibat Hukum Pembatalan PPJB Secara Sepihak Karena Terdapat Unsur Wanprestasi Yang Dilakukan Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst).” *Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot* 2, no. 1 (2022): 130–58.
- Pramapta, Yudhana Hendra. “Interpretasi Hukum Pasal 15 Ayat (2) Huruf g Undang-Undang Jabatan Notaris.” *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 344–53. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art16>.
- Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah.” *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2023): 270–74. <https://doi.org/10.37081/ed.v11i1.4453>.
- Primudyastutie, Mirin, Shohib Muslim, and Yaqub Cikusin. “Peran Notaris Melindungi Hak Asasi Manusia Di Negara Hukum Indonesia Melalui Perjanjian Kerjasama.” *JURNAL HUKUM Dan KENOTARIATAN* 6, no. 3 (2022): 1377–88.
- Putu, Ni, Ayu Bunga, Devy Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, I Wayan, and Kartika Jaya. “Perlindungan Hukum Bagi Notaris Pengganti Dalam Hal Pemanggilan Berkaitan Dengan Kepentingan Proses Peradilan Pidana.” *Jurnal Analogi Hukum* 5, no. 1 (2023): 61–66.
- Raharjo, Handri. “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Yang Mengalami Cacat

- Kehendak Dalam Proses Pembuatan Perjanjian Bisnis.” *International Journal Administration, Business & Organization* 2, no. 1 (2021): 51–60.
- Rahmadanil, and Yulia Mirwati. “Legalisasi Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat Dalam Perspektif UU No 5 Tahun 1960.” *Journal of Social and Economics Research* 5, no. 1 (2023): 22–33.
- Rajab, Aldila Rezeki, Bambang Eko Rezeki, and Lumbanraja Anggita Doramia. “Sertifikat Hak Atas Tanah Dalam Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah.” *Notarius* 13, no. 2 (2020): 642–54.
- Ramadhani, Rahmat. “Peran Poltik Terhadap Pembangunan Hukum Agraria Nasional.” *Sosek:Jurnal Sosial Dan Ekonomi* 1, no. 1 (2020): 1–6.
- Rio Utomo Hably. “Kewenangan Notaris Dalam Hal Membuat Akta Partij.” *Jurnal Hukum Adigama* Volume 2 N (2019): 3.
- Riza Sirait, H., Rudi Salam Sinaga, and Maksun Syahri Lubis. “Implementasi Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Terhadap Kondisi Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kota Medan.” *PERSPEKTIF* 11, no. 1 (2022): 131–39. <https://doi.org/10.31289/perspektif.v11i1.5364>.
- Rizky, Muhammad, Muzakkir Abubakar, and Teuku Muttaqin Mansur. “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Dalam Akta Jual Beli Tanah PPAT Yang Batal Demi Hukum Oleh Putusan Pengadilan.” *Jurnal Magister Hukum Udayana (Udayana Master Law Journal)* 9, no. 4 (2020): 888–905. <https://doi.org/10.24843/jmhu.2020.v09.i04.p15>.
- Roesli, M, Bastianto Nugroho, and Mariam Darus Badruzaman. “Kedudukan Perjanjian Baku Dalam Kaitannya Dengan Asas Kebebasan Berkontrak.”

DiH: Jurnal Ilmu Hukum 15, no. 29 (2019): 1–8.

Rondonuwu, Cindy Claudia, Roy V. Karamoy, and Marthin Doodoh. “Suatu Tinjauan Terhadap Batalnya Jual Beli Tanah Karena Tidak Terjadnyinya Peralihan Hak.” *Lex Privatum* 10, no. 1 (2022): 209–18.

Rondonuwu, Giovanni. “Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.” *Lex Privatum* 5, no. 4 (2017): 114–21.

Rosadi, Aulia Gumilang. “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya.” *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243–59.
<https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.228>.

Sadewo, Joko. “Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Dengan Alas Hak Surat Camat Melalui Notaris.” *Sol Justicia* 2, no. 2 (2022): 188–202.
<https://doi.org/10.58939/afosj-las.v2i2.271>.

Sakti, Socha Tcefortin Indera, and Ambar Budhisulistiyawati. “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan.” *Jurnal Privat Law* 8, no. 1 (2020): 144–50.
<https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

Salamah, Sania, and Iriantoro Agung. “Prinsip Kehati-Hatian Dan Tanggungjawab Notaris Dalam Membuat Akta Berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Huruf A Undang-Undang Jabatan Notaris (Studi Kasus Putusan NOMOR 457 PK/Pdt/2019).” *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan* 33, no. 1 (2022): 555–79.

Sanjaya, Sem, Pieter Everhardus Latumeten, and Dian Puji Nugraha Simatupang.

“Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020).” *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021): 49–66.

Sentana, Made Rai Diascitta Hardi, I Wayan Wesna Astara, and I Nyoman Gede

Sugiarta. “Peranan Hakim Untuk Mendamaikan Para Pihak Yang Bersengketa Dalam Perkara Perdata Di Pengadilan Negeri Denpasar.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 2 (2020): 203–8. <https://doi.org/10.22225/ah.2.2.1933.203-208>.

Setiawati, A. “Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang

Diikat Dengan PPJB.” *Hukum Pidana Dan Pembangunan Hukum* 1, no. 2 (2019): 1–9. <http://www.trijurnal.lemlit.trisakti.ac.id/hpph/article/view/5482>.

Setyawan, Citra Adityana, and Antiko Wati. “Peralihan Hak Atas Tanah Dengan

Kuitansi Jual Beli.” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.

Sinaga, Roulinta Yesvery. “Kewenangan Notaris Dalam Mewujudkan

Kebahagiaan.” *Pattimura Legal Journal* 1, no. 3 (2022): 43–48.

Sinuraya, Benar. “Kekuatan Pembuktian Akta PPAT Sebagai Dasar Membatalkan

Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.” *Jurnal Profile Hukum* 1, no. 1 (2023): 19–30.

Sri Murni, Christiana. “Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat.” *Lex Librum* 4,

no. 2 (2018): 680–92.

- Suarti, Eni. "Asas Keseimbangan Para Pihak Dalam Kontrak Jual Beli Tanah." *Doctrinal* 4, no. 1 (2019): 976–87. <https://jurnal.um-palembang.ac.id/doktrinal/article/view/1865>.
- Suwarti, and Faissal Malik. "Syarat Subjektif Dan Objektif Sahnya Perjanjian Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Kerja." *KHAIRUN Law Journal* 2, no. 1 (2018): 31–39.
- Teresia Din. "Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Autentik Terindikasi Tindak Pidana." *Jurnal Penelitian Hukum De Jure* Vol. 19 No (2019): 172.
- Tri Ambiwidyjayanti, Denok. "Urgensi Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Satuan Rumah Susun Menurut Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan Terakreditasi* 18, no. 3 (2021): 767–81.
- Umar, Dhira Utari. "Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata." *Lex Llibrum* 8, no. 1 (2020): 38–48.
- Utama, Putu Arya Bagus, I Nyoman Sumardika, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT." *Jurnal Preferensi Hukum* 2, no. 1 (2021): 177–81. <https://doi.org/10.22225/jph.2.1.3064.177-181>.
- Wahyuni, Andi Mulia, Hasbir Paserangi, and Kahar Lahae. "Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Tanah Yang Mengandung Unsur Tindakan Pura-Pura." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 7, no. 2 (2022): 553–68.
- Wijayanti, Ni Luh Putu Eka. "Keabsahan Sebuah Perjanjian Berdasarkan Dari Kitab Undang Undang Hukum Perdata." *Bagian Hukum Bisnis Fakultas*

Hukum Universitas Udayana 1, no. 1 (2019): 1–5.

<https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/download/7125/5387>.

Wiryanatha, I Made Ariwangsa, and M Arba. “Akibat Hukum Putusan Hakim Yang Melanggar Hukum Dalam Pemilikan Tanah Oleh Orang Asing (Studi Putusan No. 328/Pdt. G/2013/PN. Dps.)” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 7, no. 3 (2019): 403–24.

Yulianti, Elina Dyah, and Tunggul Anshari. “Pertanggungjawaban Hukum Bagi Notaris Dalam Membuat Akta Otentik Perspektif Pasal 65 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris.” *Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila Dan Kewarganegaraan* 6, no. 1 (2021): 45–54.
<https://doi.org/10.17977/um019v6i1p45-54>.