

**PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
RUMAH DAN RUMAH SUSUN DENGAN AKTA NOTARIIL**



**TESIS**

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

**DANESA ERTAMI**

**02022681923041**

**Dosen Pembimbing Tesis :**

- 1. Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**
- 2. Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
2021**

**TESIS**

**PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
RUMAH DAN RUMAH SUSUN DENGAN AKTA NOTARIIL**

Oleh:

**DANESA ERTAMI**

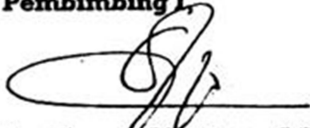
**02022631923041**

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

**Pada Hari Senin, 27 Desember 2021**

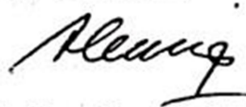
**Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



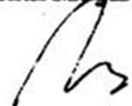
**Dr. Firmans Muntaga, S.H., M.Hum**  
**NIP. 1963111119900110011**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**



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

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrina, S.H., M.S**  
**NIP. 196210251987032002**

### PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: DANESA ERTAMI
NIM	: 02022681923041
Alamat	: Jl. Kebun Bunga Lrg. Anggrek No. 1824B, Kebun Bunga, Sukarame, Palembang
Asal Instansi	: Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya

Dengan ini menyatakan bahwa:

1	Karya tulis saya dalam bentuk Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (M.Kn), baik di Universitas Sriwijaya maupun di perguruan tinggi lainnya.
2	Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian karya sendiri dan mendapat arah pembimbing.
3	Dalam karya tulis ini tidak mendapatkan karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan menyebutkan nama pengarang dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam daftar pustaka.
4	Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku.

Palembang, Desember 2021

Yang Membuat Pernyataan



*Danesa Ertami*

DANESA ERTAMI  
02022681923041

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

**Menyatakan Bahwa Tesis dengan Judul:**

**PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
RUMAH DAN RUMAH SUSUN DENGAN AKTA NOTARIIL**

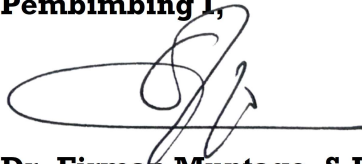
**Diajukan Oleh:**

**Nama : DANESA ERTAMI  
NIM : 02022681923041**

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

**Menyetujui,**

**Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum  
NIP. 1963111119900110011**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**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,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan**



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

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS**

**JUDUL TESIS**

**PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
DENGAN AKTA NOTARIIL**

**Disusun Oleh:**

**Nama : DANESA ERTAMI**

**NIM : 02022681923041**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan dinyatakan Lulus pada hari Senin, tanggal Desember 2021 serta telah diperbaiki berdasarkan saran dan masukan dari Tim Penguji.**


**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

**Ketua : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum**  (.....)

**Sekretaris : Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**  (.....)

**Anggota 1 : Dr. Ridwan, S.H., M.Hum**  (.....)

**Anggota 2 : Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL**  (.....)

**Anggota 3 : Dr. M. Syaifuddin, S.H., M.Hum**  (.....)

### **Ucapan Terima Kasih**

Puji dan syukur kepada Allah S.W.T karena berkat rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul “Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah dan Rumah Susun dengan Akta Notariil”. Dengan menyadari sepenuhnya, bahwa Tesis ini tidak akan pernah dapat tersusun dan terselesaikan tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak, maka 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. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaff, MSCE, selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum, selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

6. Ibu Dr. Hj. Annalisa Y, S.H., M.Hum, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
7. Bapak Dr. K.N. Sofyan Hasan, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Akademik;
8. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Tesis 1 yang telah banyak membantu, memberi kritik, saran, dan ilmu pengetahuan kepada penulis sampai selesainya Tesis ini serta kesabaran untuk membimbing dari awal penulisan.
9. Ibu Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H, selaku Dosen Pembimbing Tesis 2 yang telah banyak membantu dan memberikan dan solusi-solusi terbaik dalam penulisan Tesis ini sehingga penulis dapat tepat waktu dalam menyelesaikan Tesis ini.
10. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah mendidik dan membimbing selama ini serta memberikan ilmu pengetahuan yang berharga untuk penulis;
11. Seluruh staff di bagian Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya yang selalu memberikan bantuan dan informasi kepada penulis selama menempuh jenjang pendidikan Magister Kenotariatan.
12. Suami Penulis, Angga. Orangtua Penulis, papa Heryanto Rifai (Alm) dan mama Ermi Eka Yustama serta ayah Sirwan Sanusi dan Ibu

Nurmalis, serta kakak dan adik penulis, yakni Aditya Karissa, Saskia Paramita, Annisya, M. Rivanto Putra dan Aninda terima kasih yang tidak terkira atas doa, dukungan moril dan materil sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;

13. Rekan-rekan kerja di RSUD Siti Fatimah Provinsi Sumatera Selatan yang telah mendukung dan mengizinkan penulis fokus pada kuliah saat waktu bekerja;
14. Seluruh teman-teman Magister Kenotariatan 2019, yang selalu memberikan semangat, dukungan dan bantuan serta mengisi hari-hari penulis semasa menjalani pendidikan di Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya; dan
15. Semua pihak yang telah membantu penulis yang tidak dapat disebutkan satu-persatu.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan sumbangan yang cukup berarti bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan semoga Allah SWT dapat membalas semua budi baik dan memberikan limpahan berkah kepada kita semua, Aamiin.

Penulis,



DANESA ERTAMI



## **PERSEMBAHAN**

### **Motto:**

***"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan.***

***Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan".***

**Q.S : Al Insyirah Ayat 5-6**

### ***Tesis Ini Ku Persembahkan Untuk:***

- ***Keluargaku***
- ***Dosenku***
- ***Teman-Teman***  
***Seperjuanganku***
- ***Almamaterku***

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan bagi Allah SWT, pemelihara seluruh alam raya atas limpahan berkah dan anugerah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "**PEMBUATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH DAN RUMAH SUSUN DENGAN AKTA NOTARIL**". Adapun maksud dari penulisan tesis ini guna menyelesaikan gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak terdapat kekurangan-kekurangan dan masih jauh dari harapan sempurna, walaupun di dalam penulisannya penulis telah berusaha secara maksimal. Hal tersebut dikarenakan keterbatasan ilmu pengetahuan, tenaga, waktu, serta literatur/referensi. Hanya dengan bekal tekad serta ketentuan dan disamping itu adanya bantuan dan ulur tangan serta budi baik dari berbagai pihak sehingga dapat diperoleh tambahan ilmu pengetahuan dari Bapak dan Ibu Dosen maupun segala bentuk bantuan yang tidak terkira apapun sejak tesis ini mulai dipersiapkan sampai dengan tesis ini dapat diselesaikan.

Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun agar tesis ini dapat lebih baik lagi. Selanjutnya mengharapkan agar tesis ini dapat bermanfaat untuk menambah wacana pengetahuan di bidang ilmu hukum baik untuk praktisi hukum, khalayak pada umumnya, serta perkembangan ilmu hukum perdata.

Penulis,



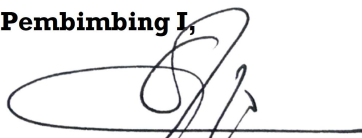
DANESA ERTAMI

## ABSTRAK

Dalam hal pelaksanaan jual beli tanah terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat tangguh, diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau pembayaran secara bertahap, selain itu bisa dikarenakan sertipikat masih dalam proses pendaftaran tanah atau masih dalam berbentuk sertipikat induk dan belum di pecah. Apabila jual beli tanah belum memenuhi syarat terang dan tunai, maka instrumen hukum yang digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sedangkan bila syarat tersebut telah dipenuhi maka dilanjutkan dengan Akta Jual Beli. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Jabatan Notaris Nomor 30 Tahun 2004, bahwa Notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Salah satu akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman, pada Pasal 22 huruf K menyebutkan bahwa pembuatan PPJB untuk rumah dan rumah susun diwajibkan menggunakan akta notaris. Maksud dari Penelitian ini adalah untuk menganalisis latar belakang diterbitkannya peraturan terkait kewajiban pembuatan PPJB rumah dan/atau rumah susun dengan akta notariil dan untuk menganalisis kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam membuat Akta PPJB.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Notaris, Akta Notariil

**Pembimbing I,**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**

**NIP. 1963111119900110011**

**Pembimbing II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan,**



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

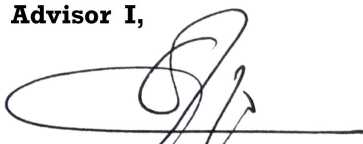
**NIP. 196210251987032002**

## ABSTRACT

This study discusses the obligation of making sales and purchase Agreement (PPJB) for houses and flats with a notarial deed. The problem discussed is the legal factors behind the making of PPJB for houses and flats with a notary deed, namely the authority of the notary in making the PPJB deed, the legal protection of the related parties, the material contained in the deed and the legal arrangements in the future. This is a normative research with a statutory and futuristic approach. Data were obtained from primary, secondary and tertiary legal materials using descriptive-prescriptive method and concluded using deductive method. The results of this study showed that the PPJB for houses and/or flats with a notary deed and the authority of a notary in making the PPJB deed is an order from the law to ensure legal certainty and protect the rights and obligations of the parties. The legal protection of the related parties for the contents of the PPJB deed already includes both preventive and repressive legal protection for the parties. For future legal arrangements for PPJB for houses and/or flats, an administrative sanction clause for parties who do not make PPJB with a deed of PPJB for houses and/or flats with a notarial deed by referring to the attachment of PP Number 12 of 2021. It is recommended for the parties concerned to make a deed by referring to the attachment of PP Number 12 of 2021. It is recommended for the notary to make the clause that regulates the rights and obligations of the parties in the PPJB deed legally clear, firm, balanced and fair to the parties. It is recommended for the government to make a legal standard in the form of technical regulations that regulate administrative sanctions for parties who do not make PPJB for houses and/or flats with a notarial deed in the future,

Keywords : Sale and Purchase Agreement (PPJB), Notary, Notarial Deed

**Advisor I,**



**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum**

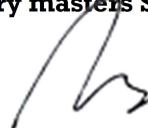
**NIP. 1963111119900110011**

**Advisor II,**



**Hj. Elmadiantini, S.H., Sp.N., M.H**

**Approved by,  
Head of Notary masters Study Program,**



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

**NIP. 196210251987032002**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN COVER.....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN TESIS.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS.....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TESIS.....</b>	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI TESIS.....</b>	<b>v</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>ix</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>x</b>
<b>ABSTRAK BAHASA INDONESIA.....</b>	<b>xi</b>
<b>ABSTRAK BAHASA INGGRIS.....</b>	<b>xii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	11
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
1. Tujuan Penelitian.....	12
2. Manfaat Penelitian.....	13
D. Kerangka Teori.....	14
1. <i>Grand Theory</i> .....	17
2. <i>Middle Theory</i> .....	19
3. <i>Applied Theory</i> .....	21
E. Kerangka Konseptual.....	27
F. Metode Penelitian.....	27
1. Jenis Penelitian.....	27
2. Pendekatan Penelitian.....	28
3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian .....	30
4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian.....	31
5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum Penelitian.....	33
6. Teknik Analisis Bahan Penelitian .....	33
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	
<b>BAB II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB), PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN AKTA NOTARIS.....</b>	<b>34</b>
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	34
1. Pengertian dan Asas Perjanjian.....	34
2. Syarat-syarat Perjanjian dan Pelaksanaan PPJB.....	49
3. Bentuk PPJB.....	53
4. PPJB sebagai Perjanjian Bersyarat Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	55
B. Peralihan Hak Atas Tanah.....	59
1. Pengertian Hak Atas Tanah.....	59

2. Jenis Peralihan Hak Atas Tanah.....	65
3. Syarat Peralihan Hak Atas Tanah.....	66
C. Jabatan dan Akta Notaris.....	68
1. Sejarah Singkat Jabatan Notaris di Indonesia dan Pengertian Notaris.....	68
2. Tugas dan Wewenang Notaris.....	73
3. Pengertian dan Jenis-jenis Akta .....	74
4. Syarat dan Nilai Pembuktian Akta Autentik.....	78
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>84</b>
A. Faktor Hukum Yang Melatarbelakangi Dibuatnya PPJB Rumah dan Rumah Susun dengan Akta Notariil.....	84
B. Pengaturan Hukum Terhadap Kewajiban Pembuatan Akta PPJB Rumah dan/atau Rumah Susun dengan Akta Notariil.....	90
C. Kewenangan Notaris Dalam Membuat Akta PPJB.....	98
D. Perlindungan Hukum Para Pihak Terkait Materi Muatan Akta PPJB Rumah dan Rumah Susun yang Diatur Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.....	103
E. Pengaturan Hukum PPJB Rumah dan Rumah Susun di Masa Yang Akan datang.....	119
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>128</b>
A. Kesimpulan.....	128
B. Rekomendasi.....	129
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>130</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>135</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kondisi kehidupan masyarakat terus berkembang sesuai dengan dinamika pembangunan dan tuntutan zaman. Akibatnya, aktifitas kehidupan masyarakat yang berhubungan dengan tanah semakin hari semakin bertambah dan bahkan semakin kompleks. Kondisi masyarakat juga hingga saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang sebagian besar bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi masyarakat agar dapat melangsungkan asas dan tata kehidupan.

Sebagaimana Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD RI 1945) pada Pasal 33 ayat (3) dirumuskan bahwa “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Isi pasal tersebut menjadi landasan filosofis atas terbitnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043 (selanjutnya disebut UUPA). Sebagaimana ternyata pada bagian penjelasan umum UUPA, bahwa diperlukannya hukum agraria yang sederhana dan

menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia sehingga pada pokoknya UUPA bertujuan sebagai berikut :<sup>1</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agrarian nasional, yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan; dan
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Lahirnya kebijaksanaan dan peraturan perundang-undangan yang disahkan oleh pemerintah dan diperlakukan terhadap warganya adalah untuk menjaga jangan sampai terjadi konflik atau sengketa didalam masyarakat khususnya masalah dibidang pertanahan misalnya mengenai batas-batas tanahnya, status tanahnya serta hak dan kewajiban yang ada diatas tanah tersebut. Untuk itu dalam mencegah atau mengatasi masalah yang timbul dibidang pertanahan, pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah tersebut.

Dalam rangka menjamin kepastian hukum mengenai hak atas tanah sebagaimana salah satu tujuan diterbitkannya UUPA

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono. 1987. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, hlm. 27



tersebut harus dilakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana tercantum dalam Pasal 19 UUPA. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi: jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah); jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.<sup>2</sup>

Sebagai pelaksanaan dari UUPA dalam hal ketentuan pendaftaran tanah adalah melalui Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24 Tahun 1997) yang ditetapkan pada tanggal 8 Juli 1997 dan mulai diberlakukan pada tanggal 8 Oktober 1997. Pengaturan lebih rinci dan lengkap tentang ketentuan pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 diatur dalam Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perka BPN No. 3 Tahun 1997) dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (selanjutnya disebut Perka BPN No. 6 Tahun 2018).

---

<sup>2</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali", Jurnal DPR RI : Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan Vol. 2 No. 2, 2011, hlm. 289

Dengan adanya pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan pada sektor perdagangan, pelaksanaan pendaftaran tanah ini harus terus dilakukan sehingga kelak makna tanah bagi manusia benar-benar dapat memberikan kemakmuran yang sebesar-besarnya sebagaimana yang diharapkan.

Dengan meningkatnya kebutuhan akan tanah karena jumlah penduduk yang semakin bertambah, sehingga wajar bila manusia selalu berusaha untuk mendapatkan dan memperoleh tanah diantaranya melakukan dengan cara jual beli tanah. Mengenai jual beli yang obyeknya atas tanah dapat dilihat dalam Pasal 26 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan sebagai berikut “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian dengan hukum adat dan perbutan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik serta penguasaannya diatur dengan peraturan pemerintah”.

Selanjutnya dalam Pasal 23 Ayat (1) UUPA menetapkan bahwa “Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA” dan dalam PP No. 24 tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) menyebutkan bahwa :

“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 oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Sebagaimana ternyata dalam Pasal 15 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Salah satu Perjanjian yang dikehendaki oleh yang berkepentingan adalah Perjanjian Jual Beli. Jual beli sendiri merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>3</sup>

Dalam pengertian lain, jual beli adalah perjanjian timbal balik dalam pihak yang satu (penjual), berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya (pembeli) berjanjian untuk membayar harga barang

---

<sup>3</sup>Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2003.*Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 3.

yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>4</sup>

Jual beli dalam hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat bukan merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli (tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi 3 (tiga) sifat, yaitu bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan; Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan pejabat yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas objek perbuatan hukum tersebut dan bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatanganinya akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>5</sup>

Dalam hal jual beli tanah terdapat transaksi-transaksi yang memiliki syarat tangguh yang diantaranya dilakukan karena pembayaran yang belum lunas atau pembayaran secara bertahap, selain itu bisa dikarenakan dokumen untuk jual beli yang belum lengkap dan dapat dikarenakan hal-hal lainnya selama disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pihak penjual dan pembeli serta tidak melanggar peraturan perundang-undangan.

---

<sup>4</sup> *Ibid.*

<sup>5</sup> Boedi Harsono. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hlm. 317

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dinyatakan bahwa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak bagi tanah. Terkait dengan hal tersebut, jika suatu transaksi belum dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT, seperti misalnya karena masih dalam proses pendaftaran tanah atau terkait pengurusan perpajakan atau pembayaran dapat dibuat suatu perikatan yang lazim dibuat dengan perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut PPJB).

Demi kelancaran administrasi mengenai kegiatan jual beli, Notaris membuat suatu akta pengikatan jual beli agar pihak-pihak saling terikat (sebelum dibuatkan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT) sebagai syarat adanya transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan.<sup>6</sup>

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) sebagai pengikat tanda jadi transaksi jual beli tersebut. Dalam hal ini, PPJB merupakan kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PPJB dapat saja terjadi dengan seiring perkembangan harga tanah semakin mahal, sehingga terdapat kekosongan hukum untuk menutupi kebutuhan

---

<sup>6</sup> Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2, Maret 2020. hlm. 246

masyarakat atas kepastian hukum khususnya dalam ranah jual beli tanah.<sup>7</sup>

PPJB tanah dan bangunan merupakan perjanjian pendahuluan dengan maksud pemindahan hak atas tanah dan bangunan antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk dilaksanakan proses selanjutnya yaitu Akta Jual Beli. Unsur-unsur yang belum dipenuhi pada umumnya adalah :<sup>8</sup>

- (1) belum lunasnya pembayaran harga tanah dan bangunan/ secara berangsur;
- (2) sertifikat tanah sedang dalam proses cek bersih di Badan Pertanahan Nasional setempat;
- (3) masih dalam tahap verifikasi cek bangunan oleh Dispenda setempat;
- (4) belum dapat dipenuhi pembayaran pajak oleh para pihak.

Perjanjian dengan akta notariil yang merupakan perjanjian para pihak mengikat bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu, syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif yang berkaitan dengan subjek yang mengadakan atau membuat perjanjian dan

---

<sup>7</sup> Raymon Saphari, "Penaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual". *Premise Law Jurnal*, Volume 1 Tahun 2018, Hlm. 2

<sup>8</sup> *Ibid*;

syarat objektif yang berkaitan dengan objek perjanjian. Syarat sahnya perjanjian harus diwujudkan dalam akta notariil.<sup>9</sup>

Suatu akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (kekuatan yang membuktikan bahwa akta autentik tersebut kehadirannya telah sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku), formal (yang dinyatakan dalam akta autentik tersebut adalah benar sepanjang tidak dapat dibuktikan bahwa hal tersebut tidak benar) dan material (memberikan kepastian hukum bahwasanya keterangan yang diberikan akta tersebut adalah benar).<sup>10</sup>

Tanah menjadi hal yang sangat penting dalam menunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Sehubungan dengan hal tersebut, dibutuhkan pula aturan yang jelas dan tegas terkait kepastian hukumnya, khususnya untuk mengatur penjualan rumah atau rumah susun.

Pada 12 Juli 2019, Menteri PUPR M. Basuki Hadimuljono telah menandatangani Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019). Peraturan Menteri PUPR inilah merupakan peraturan pertama yang mengharuskan pembuatan PPJB menggunakan akta notariil. Kemudian seiring

---

<sup>9</sup>Aulia Gumilang Rosadi. Op.Cit, hlm. 248.

<sup>10</sup> *Ibid* hlm. 246.

berjalannya waktu maka terbit Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut dengan PP Nomor 12 Tahun 2021) yang juga mencabut dan menyatakan tidak berlaku lagi Permen-PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tersebut.

Sebelum diterbitkannya peraturan ini, banyak akta perjanjian pengikatan jual beli dalam hal pembelian rumah dan/atau rumah susun dibuat dibawah tangan, tidak dalam bentuk akta notariil, begitu pula dengan klausul-klausul perjanjian yang terdapat dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak diatur secara khusus dan isi perjanjian dikembalikan atas dasar kesepakatan para pihak.

Dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 menegaskan bahwa pembuatan PPJB rumah/rumah susun diharuskan menggunakan akta notariil, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 angka 11, yaitu:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut 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 dibuat di hadapan notaris”.

selanjutnya, hal tersebut ditegaskan kembali pada Pasal 22 K ayat (3) PP Nomor 12 Tahun 2021 yaitu “PPJB ditandatangani oleh



calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris”.

Dengan diterbitkannya peraturan ini, pemerintah berupaya untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi masyarakat, diantaranya adanya kewajiban PPJB yang dibuat dalam bentuk akta notariil.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis mengangkat judul tesis **“Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Rumah Susun dengan Akta Notariil”**.

## **B. Permasalahan**

Berdasarkan uraian dari latar belakang di atas, maka permasalahan yang diteliti dan dianalisis adalah sebagai berikut:

1. Faktor hukum apa yang melatarbelakangi dibuatnya PPJB rumah dan/atau rumah susun dengan akta notariil ?
2. Bagaimana pengaturan hukum terhadap kewajiban pembuatan akta PPJB rumah dan/atau rumah susun dengan akta notariil ?
3. Bagaimana kewenangan notaris dalam membuat akta PPJB ?
4. Bagaimana perlindungan hukum para pihak terkait atas materi muatan akta PPJB rumah dan/atau rumah susun yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 ?
5. Bagaimana pengaturan hukum PPJB rumah dan/atau rumah susun di masa yang akan datang ?

## **C. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan diatas, maka penulisan tesis ini mempunyai tujuan sebagai berikut :

- 1) Untuk menganalisis latar belakang diterbitkannya pembuatan PPJB rumah dan/atau rumah susun dengan akta notariil.
- 2) Untuk menganalisis pengaturan hukum positif terhadap kewajiban pembuatan PPJB rumah dan/atau rumah susun dengan akta notariil dari masa ke masa.
- 3) Untuk menganalisis kewenangan yang diberikan kepada Notaris dalam membuat Akta PPJB sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.
- 4) Untuk menganalisis perlindungan hukum para pihak terkait materi muatan akta PPJB rumah dan/atau rumah susun yang diatur dalam lampiran dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.
- 5) Untuk menganalisis lebih lanjut dalam menentukan pengaturan hukum tentang PPJB rumah dan/atau rumah susun di masa yang akan datang.

## 2. Manfaat Penelitian

Disamping itu, penelitian ini dilakukan dengan harapan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis sebagai berikut :

### 1) Manfaat Teoritis

- a. Sebagai bahan informasi kepada para pihak terkait yang terlibat dalam pembuatan PPJB dalam rumah dan rumah susun dengan akta notaris;
- b. Sebagai bahan menambahkan pemikiran dalam perkembangan ilmu hukum khususnya bidang hukum kenotariatan; dan
- c. Sebagai referensi tambahan untuk peneliti yang akan melakukan penelitian lebih lanjut terhadap kajian yang sama di masa mendatang.

### 2) Manfaat Praktis

Diharapkan penulisan penelitian ini dapat memberikan manfaat pengetahuan kepada pihak-pihak diantaranya :

- a. Notaris/PPAT, agar menambah informasi kepada notaris/PPAT dalam hal pengaturan hukum penggunaan akta notariil dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah/rumah susun;

- b. Masyarakat, memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai kewajiban penggunaan akta notariil pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli, khususnya dalam pelaksanaan transaksi pembelian rumah/rumah susun dengan pengembang usaha; dan
- c. Pemerintah, dimaksudkan untuk dapat dijadikan pertimbangan merevisi atau membuat peraturan yang tepat terhadap pengaturan kewajiban penggunaan akta notariil dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah/rumah susun di masa yang akan datang.

#### **D. Kerangka Teori**

##### 1. Grand Theory

*Grand Theory* merupakan teori yang mendasari teori-teori (middle range theory dan applied theory) yang akan digunakan dalam penelitian.<sup>11</sup> *Grand Theory* yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan Teori Kepastian Hukum.

Dewasa ini, keberadaan hukum sangat dirasakan pentingnya di dalam masyarakat, sebab hukum tidak hanya berperan untuk keadilan, keteraturan, ketenteraman dan ketertiban, juga untuk menjamin adanya kepastian hukum.

---

<sup>11</sup> Munir Fuady. 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 41

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.<sup>12</sup>

Menurut Satjipto Rahardjo, untuk mendirikan negara hukum memerlukan suatu proses yang panjang, tidak hanya peraturan-peraturan hukum saja yang harus ditata kelola dengan baik, namun dibutuhkan sebuah kelembagaan yang kuat dan kokoh dan kewenang-kewenangan yang luar biasa dan independen, bebas dari intimidasi atau campur tangan eksekutif dan legislatif, yang dilaksanakan oleh sumber daya manusia yang bermoral baik dan bermoral teruji sehingga tidak mudah terjatuh di luar skema yang diperuntukkan baginya demi terwujudnya suatu kepastian hukum yang syarat akan keadilan.<sup>13</sup>

Sebagaimana ketentuan yang termaktub dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 setelah amandemen Indonesia adalah negara hukum. Dalam menegakkan hukum ada tiga unsur yang harus diperhatikan, yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Adanya kepastian hukum masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum.

---

<sup>12</sup> Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, hlm. 3

<sup>13</sup> Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 17

Tanpa ada kepastian hukum maka orang akan 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.<sup>14</sup>

Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian, yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dilakukan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.<sup>15</sup>

Teori Kepastian Hukum ini akan digunakan untuk menganalisis rumusan masalah terkait dengan faktor hukum yang melatarbelakangi dibuatnya PPJB rumah dan/atau rumah

---

<sup>14</sup>*Ibid*, hlm. 5

<sup>15</sup> Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, hlm. 158.

susun dengan akta notariil, baik kepastian hukum dari sisi penjual maupun dari sisi pembeli atau konsumen.

## 2. Middle Range Theory

*Middle theory* merupakan teori yang digunakan agar pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *grand theory*. *Middle range theory* akan menggunakan Teori Perlindungan Hukum.

Teori ini menjelaskan aspek perlindungan hukum bagi rakyat dalam perspektif Hukum Pemerintahan atau Hukum Administrasi terutama mengenai konsep, prinsip, sarana perlindungan hukum dan bentuknya. Perlindungan hukum perspektif Hukum Administrasi terkait dengan jaminan bahwa hak rakyat dihormati dalam rangka pelayanan public berkenaan “tindak pemerintahan” berdasarkan atas asas negara hukum.<sup>16</sup>

Konsep perlindungan hukum ini dimaknai bahwa hak rakyat dijamin dari tindakan hukum pemerintah (*bestuursrecht handelingen*) yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB) dalam penegakkan *The General Principal of Good Governance*.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup>I Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setra Press, hlm. 165

<sup>17</sup>*Ibid*;

Merujuk argumentasi bahwa Pancasila sebagai dasar falsafah negara yang melandasi “perlindungan hukum bagi rakyat”, konsep perlindungan hukum di Indonesia harus dimaknai penghayatan atas kesadaran akan perlindungan bagi harkat dan martabat manusia yang bersumber pada asas Negara Hukum Pancasila. Kepustakaan secara teoritis menganalisis “sarana perlindungan hukum bagi rakyat, titik sentranya pada “tindakan hukum pemerintah”, karena itu disebutkan ada dua sarana yaitu: (1) perlindungan hukum preventif, dan (2) perlindungan hukum represif. Dalam kepustakaan dinyatakan bahwa sarana perlindungan hukum preventif yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa perkembangannya agak ketinggalan dibandingkan perlindungan hukum represif yang bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Namun diakui pula kini perlindungan hukum preventif mempunyai peranan penting, dan bahkan di Indonesia, mulai berkembang di era kebebasan berekspresi didukung pula dengan diaturnya dalam peraturan perundang-undangan bentuk sarana perlindungan hukum preventif.<sup>18</sup>

Di Indonesia dewasa ini penanganan perlindungan hukum represif bagi rakyat meliputi: peradilan perdata, pengadilan pengadilan khusus, peradilan tata usaha negara, banding administrasi, sedangkan Ombudsman yang berwenang

---

<sup>18</sup>*Ibid* hlm 164



menerima dan menindaklanjuti pengaduan atas laporan warga masyarakat merupakan perlindungan hukum preventif, meskipun Ombudman atas inisiatif sendiri dapat melakukan investigasi terhadap dugaan mal administrasi, tetapi keputusannya hanya merupakan rekomendasi dan tidak dapat ditegakkan, tidak seperti putusan badan peradilan yang memiliki kekuatan memaksa.<sup>19</sup>

Adapun teori perlindungan hukum ini akan diterapkan dalam menganalisis rumusan masalah tentang perlindungan hukum para pihak terkait atas materi muatan akta PPJB rumah dan/atau rumah susun yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.

### 3. Applied Theory

*Applied theory* (teori aplikasi) akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginself*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama merupakan suatu lembaga hukum.<sup>20</sup> *Applied Theory* akan menggunakan Teori Kewenangan.

---

<sup>19</sup>*Ibid* hlm. 169

<sup>20</sup> Utrecht, dikutip dalam: Riduan Syahrani, 2008, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hlm. 153.

Pengertian wewenang dalam bahasa Inggris adalah *authority* sedangkan dalam bahasa Belanda disebut *bevoegdheid*. Wewenang sekurang-kurangnya terdiri atas tiga komponen, yaitu : pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum. Komponen pengaruh dimaksudkan, bahwa penggunaan wewenang bertujuan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum; komponen dasar hukum dimaksudkan, bahwa wewenang itu harus didasarkan pada hukum yang jelas; dan komponen konformitas hukum menghendaki bahwa wewenang harus memiliki standart yang jelas (untuk wewenang umum), dan standart khusus (untuk jenis wewenang tertentu). Secara yuridis, wewenang merupakan kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan yang menimbulkan akibat hukum.<sup>21</sup>

Wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Menurut Ridwan HR yang dikutip dari pendapat H.D Van Wijk/Willem Konijnenbelt sumber kewenangan ada 3 (tiga), yaitu :<sup>22</sup>

- a. *Attributie toekenning van een bestuursbevoegdheid door een wetgever aan een bestuursorgaan* (atribusi adalah pemberian

---

<sup>21</sup> Indroharto, Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2002, hal.68

<sup>22</sup> Ida Ayu Wulan Rismayanthi, Op.Cit, hlm. 79

wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan);

- b. *Delegatie : overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya); dan
- c. *Mandaat : een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya).

Sejalan dengan pilar utama negara hukum yaitu asas legalitas, maka atas dasar prinsip tersebut wewenang pemerintahan harus berasal dari peraturan perundangundangan. Setiap penggunaan wewenang pemerintahan sesuai asas legalitas dengan demikian harus dibatasi, baik secara substansi (materi : *materiae*), ruang (wilayah : *locus*) dan waktu (tempo : *tempus*). Di luar batas-batas tersebut, suatu tindak pemerintahan merupakan tindakan tanpa wewenang (*onbevoegdheid*).<sup>23</sup>

Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUPN ternyata Notaris sebagai Pejabat Umum yang memperoleh kewenangan secara Atribusi, karena kewenang tersebut diciptakan dan diberikan oleh undang-undang itu sendiri.

---

<sup>23</sup> Sri Nur Hari Susanto, Metode Perolehan Dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 3 Issue 3, September 2020. Hlm. 438

Pada bab pembahasan terkait penggunaan teori kewenangan untuk menganalisis mengenai sumber kewenangan, isi kewenangan, waktu dan batasan kewenangan sebagai Notaris dalam membuat akta PPJB rumah dan rumah susun sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.

#### **E. Kerangka Konseptual**

Kerangka konseptual merupakan kerangka yang menggambarkan hubungan antara konsep-konsep khusus, yang ingin atau akan diteliti dalam penulisan hukum suatu kerangka konseptual pada hakekatnya merupakan pengarah atau pedoman yang lebih konkrit dari kerangka teoritis yang seringkali masih bersifat abstrak sehingga perlu definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian.<sup>24</sup> Dikarenakan pada penelitian ini penulis membahas terkait kewajiban pembuatan PPJB dengan akta notaril, maka mengenai suatu istilah sebagai batasan dalam penafsiran yang tertuang dalam penelitian ini, antara lain :

##### **1. Perjanjian**

Perjanjian sebagai salah satu faktor yang berperan mewujudkan sikap saling percaya di antara para pelaku usaha. Dengan adanya perjanjian secara tertulis sebagai sarana penunjang kerjasama dan/atau sebagai sarana transaksi, maka

---

<sup>24</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995.*Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, hlm. 29

para pihak merasa lebih aman dan nyaman dalam melaksanakan kerjasama atau transaksi tersebut. Karena dengan adanya perjanjian sudah dapat ditentukan dan dipastikan mengenai mekanisme aturan main, penentuan hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan selama kerjasama atau transaksi berlangsung.<sup>25</sup>

Pasal 1233 KUH Perdata menyebutkan bahwa "*Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang*". Dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa perikatan dapat bersumber dari perjanjian dan undang-undang.

Perikatan yang bersumber pada perjanjian berawal dari adanya kehendak seseorang untuk saling mengikatkan dirinya satu terhadap orang lain guna mencapai suatu prestasi yang diperjanjikan dalam perjanjian. Dengan dibuatnya perjanjian berarti hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban sudah ada, sehingga para pihak terikat untuk memenuhi prestasi dan kewajibannya masing-masing.<sup>26</sup> Hal tersebut juga sejalan dengan definisi dari Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1313 KUH Perdata yaitu "*Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.*"

## 2. Peralihan Hak

---

<sup>25</sup> Irawan Soerodjo.2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan (Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo, hlm. 4

<sup>26</sup>*Ibid*, hlm. 13

Pemindahan hak berbeda dengan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas meliputi perbuatan hukum yang disengaja dan tidak disengaja, meliputi perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, tanah dipindahkan secara sengaja kepada pihak lain, maupun pewarisan hak atas tanah (tanah beralih dengan tidak sengaja/karena hukum) kepada ahli waris. Bentuk pemindahan hak bisa :<sup>27</sup>

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemberian menurut adat;
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau imbreng; dan
- f. Hibah wasiat atau legat

### 3. Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.<sup>28</sup>

---

<sup>27</sup> Boedi Harsono. *Op. Cit*, hlm. 262.

<sup>28</sup> Pasal 1 Angka 1 PERMENPUPR No. 11/PRT/M/2019

#### 4. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

PPJB merupakan sebuah perjanjian yang dalam hukum perdata secara umum terbagi menjadi dua macam bentuknya, yaitu dalam bentuk jual beli yang diikat dengan perjanjian di bawah tangan dan akta yang dibuat secara otentik. Perbedaan keduanya menekankan pada kekuatan pembuktian. Di dalam KUH Perdata Pasal 1871 dijelaskan bahwa akta dalam hierarki pembuktian mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang sempurna. Untuk itu, di dalam peralihannya perlu adanya perikatan antara pihak pertama dengan pihak kedua yang disebut dengan PPJB dan dibuat serta disahkan oleh Notaris sebagai salah satu pejabat yang berwenang membuat akta otentik.

#### 5. Notaris

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris).

Konsep Notariat timbul dari kebutuhan dalam pergaulan sesama manusia, yang menghendaki adanya alat bukti baginya mengenai hubungan hukum keperdataan yang ada dan/atau

terjadi diantara mereka, suatu lembaga dengan para pengabdinya yang ditugaskan oleh kekuasaan umum (*openbaar gezag*) untuk dimana dan apabila undang-undang mengharuskan sedemikian atau dikehendaki oleh masyarakat, membuat alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan otentik.<sup>29</sup>

## 6. Rumah dan Rumah Susun

Rumah merupakan bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya (UU Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 1). Rumah juga merupakan kebutuhan dasar bagi manusia, yang tercipta dari hasil ulah tangan dan akal manusia, yang dirakit dan disusun dengan segenap kesadaran dan keyakinan, bahwa di rumah ini (sebagian dari) hidup dan kehidupan manusia penghuninya digantungkan. Rumah bukan hanya merupakan tempat untuk berlindung atau fasilitas tempat tinggal semata, tetapi juga terdiri dari sejumlah fasilitas lainnya, yaitu pelayanan dan utilitas yang menghubungkan antara individu dengan keluarganya untuk berkumpul dan bermasyarakat disuatu daerah yang kian tumbuh dan berkembang.

Rumah Susun (Rusun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam

---

<sup>29</sup>G.H.S Lumban Tobing. 1999.*Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, hlm 2



bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Rusun dapat dibangun diatas tanah Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB) atau Hak Pakai (HP) di atas tanah negara dan HGB atau HP diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL). Rumah susun juga dapat dibangun di atas tanah dengan pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah atau pendayagunaan tanah wakaf (Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun).

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Berdasarkan jenisnya, penelitian ini termasuk pada penelitian normatif. Metode ini merupakan suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya.<sup>30</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

---

<sup>30</sup>Johny Ibrahim.2010. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing, hlm. 57

Cara pendekatan (approach) yang digunakan dalam suatu penelitian normatif akan memungkinkan peneliti untuk memanfaatkan hasil-hasil temuan ilmu hukum empiris dan ilmu-ilmu lain untuk kepentingan dan analisis serta eksplanasi hukum tanpa mengubah karakter ilmu hukum sebagai ilmu normatif.<sup>31</sup> Adapun penelitian yang akan dilakukan menggunakan beberapa pendekatan sebagai berikut :

- a. Pendekatan Perundang-undangan (statute approach), pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan-aturan hukum yang menjadi fokus penelitian.<sup>32</sup> Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji dan menganalisis norma hukum yang dirumuskan dalam peraturan perundang-undangan terkait, terutama peraturan terkait dasar hukum pembuatan PPJB rumah dan rumah susun dengan akta notaris.
- b. Pendekatan Futuristik, penelitian hukum dengan pendekatan futuristik adalah penelitian hukum untuk menemukan jawaban mengenai hukum apa yang seyogyanya untuk masa yang akan datang, misalnya penelitian untuk menyusun suatu naskah akademik rancangan undang-undang, atau untuk membuat

---

<sup>31</sup>*Ibid*, hlm. 300

<sup>32</sup>*Ibid*, hlm. 302

perencanaan pembangunan hukum.<sup>33</sup> Bertitik tolak dari pengertian tersebut, pendekatan ini digunakan untuk menganalisis lebih lanjut dalam menentukan pengaturan hukum tentang PPJB di masa yang akan datang.

### 3. Jenis dan Sumber Bahan Penelitian

Penelitian ini akan menggunakan bahan-bahan hukum terkait dengan judul dan permasalahan penelitian yang akan dilakukan, sehingga bahan-bahan hukum yang digunakan terdiri dari :

#### a. Bahan Hukum Primer, antara lain :

- (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
- (2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- (3) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- (4) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) beserta perubahannya, yaitu Undang- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN-P);
- (5) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

---

<sup>33</sup> Subianta Mandala.“ UPICC Sebagai Model Bagi Pembaruan Hukum Kontrak Indonesia dalam Rangka Masyarakat Ekonomi ASEAN”. Jurnal Media Hukum, Volume 24 Nomor 2 , Desember 2017.hlm. 98

- (6) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- (7) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan.
- (8) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah
- (9) Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (10) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap; dan

b. Bahan Hukum Sekunder, antara lain :

- (1) Buku-buku terkait
- (2) Jurnal-jurnal
- (3) Pendapat para sarjana

Dalam penelitian hukum, data sekunder mencakup bahan primer yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat bahan

sekunder yaitu bahan hukum sekunder yaitu yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum tertier yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder,<sup>34</sup> seperti kamus hukum, dan juga bahan-bahan yang relevan dengan penelitian.

#### 4. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian

Dalam penelitian atau pengkajian ilmu hukum normatif, kegiatan untuk menjelaskan hukum tidak diperlukan dukungan data atau fakta-fakta sosial, melainkan mencari makna serta menjelaskan hukum hanya dengan bahan hukum.<sup>35</sup> Untuk mendapatkan data yang akurat dan relevan, baik berupa pengetahuan ilmiah, maupun tentang suatu fakta atau gagasan, maka pengumpulan bahan hukum akan dilakukan dengan cara pengumpulan bahan hukum yang bersifat preskriptif. Dilakukan dengan cara penelusuran, pengumpulan, dan studi dokumen, baik secara konvensional maupun menggunakan teknologi informasi (internet). Kemudian, dikumpulkan atau dikompilasi, lalu disistematisasi serta diverifikasi (mengkaji kesesuaian dan keterkaitan dengan topik dan permasalahan).

---

<sup>34</sup> Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pres, hlm. 92.

<sup>35</sup> Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm.87

## 5. Teknik Pengolahan Bahan Penelitian

Penelitian ilmu hukum normatif adalah pengkajian terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer maupun sekunder.<sup>36</sup> Analisis penelitian akan dilakukan dengan cara melakukan kajian dan analisis terhadap bahan-bahan hukum dengan menguraikan topik dan permasalahan yang dibahas, sehingga diperoleh suatu gambaran berupa kerangka konsep pemikiran mengenai isu hukum yang diteliti.

Bahan hukum penelitian kemudian diolah dengan tahapan sebagaimana dijelaskan oleh Van Hoecke yang dikutip dari Bernard Arief Sidharta, yaitu dengan menstrukturkan, mendeskripsikan, dan mensistematiskan bahan-bahan hukum yang dilakukan dalam tiga tataran, yaitu:<sup>37</sup>

- 1) Tataran Teknis : dengan menghimpun, menata, dan memaparkan peraturan hukum berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan peraturan hukum dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem hukum yang koheren.

---

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm. 97

<sup>37</sup> Bernard Arif Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung : CV. Mandar Maju. Hlm.39

- 2) Tataran Teleologis : dengan mensistematisasi peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teleologis sehingga sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teleologis sebagai patokan sistematisasinya.
- 3) Tataran Sistematika Eksternal : dengan mensistematisasi hukum dalam rangka mengintegrasikannya ke dalam tatanan dan pandangan hidup masyarakat. Sehingga dapat ditafsirkan ulang pengertian yang ada dan pembentukan pengertian baru dengan menerapkan metode interdisipliner atau transdisipliner, yakni memanfaatkan metode dan produk berbagai ilmu manusia lainnya dengan pendekatan ke masa depan.

#### 6. Teknik Analisis Bahan Penelitian

Dalam penelitian ini, setelah bahan hukum terkumpul, maka bahan hukum tersebut di analisis untuk mendapatkan konklusi, bentuk dalam teknis analisis bahan hukum adalah *content analysis*. Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, bahwa dalam penelitian normatif tidak diperlukan data lapangan untuk kemudian dilakukan analisis terhadap suatu yang ada dalam data tersebut. *Content analysis* menunjukkan pada metode analisis yang integratif dan secara konseptual

cenderung diarahkan untuk menemukan, mengidentifikasi, mengolah dan menganalisis bahan hukum untuk memahami makna, signifikansi dan relevansinya.<sup>38</sup>

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Setelah bahan hukum lengkap dan telah dianalisis selanjutnya yaitu dilakukannya penarikan kesimpulan. Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.<sup>39</sup> Deduktif ada 3 (tiga) macam yaitu:<sup>40</sup>

- a. Silogisme, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan ungkapan umum (premis mayor) kemudian diikuti oleh ungkapan khusus (premis minor) yang kemudian ditariklah kesimpulan dari kedua hal tersebut.
- b. Sebab-akibat, yaitu penarikan kesimpulan ini diawali dengan sebab yang kemudian diikuti oleh beberapa akibat untuk memperkuat pernyataan.
- c. Akibat-sebab, yaitu penarikan kesimpulan yang diawali dengan akibat yang kemudian diikuti oleh sebab-sebab untuk mendukung suatu pernyataan.
- d.

---

<sup>38</sup>Burhan Bungin. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. Jakarta: PT Rahja Grafindo Persada. hlm. 203

<sup>39</sup>Ronny Hanitijo Soemitro. 1990. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia, hlm. 10

<sup>40</sup>*Ibid.*



## G. DAFTAR PUSTAKA

### Literatur buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang, Bayumedia, 2007.
- Agus Yudha Hernoko. 2014. *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*, Jakarta : Prenadamedia Group.
- Bahder Johan Nasution. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Bernard Arif Sidharta. 2000. *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum*. Bandung : CV. Mandar Maju.
- Boedi Harsono. 1987. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- \_\_\_\_\_. 1999. *Hukum Agraria Indonesia, dalam Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Burhan Bungin. 2007. *Metodologi Penelitian Kualitatif: Aktualisasi Metodologi Ke Arah Ragam Varian Kontemporer*. Jakarta: PT Rahja Grafindo Persada.
- Erman Ramelan. *Problematika Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Aswaja Pressindo . 2015. Yogyakarta. 2015. hlm. 48
- G.H.S Lumban Tobing. 1999. *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga.
- Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Habib Adjie. *Hukum Notaris Indonesia*. Refika Aditama. Bandung. 2014.
- H.S. Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Sinar Grafika. Jakarta, 2008. Hlm. 180
- I Dewa Gede Atmadja, I Nyoman Putu Budiarta. 2018. *Teori-Teori Hukum*. Malang: Setra Press.
- Indroharto. 2002. *Usaha Memahami Peradilan Tata Usaha Negara*. Jakarta : Pustaka Sinar Harapan.
- Irawan Soerodjo. 2016. *Hukum Perjanjian dan Pertanahan (Perjanjian Build, Operate and Transfer (BOT) atas Tanah*. Yogyakarta: LaksBang Pressindo.
- Johny Ibrahim. 2010. *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.

- Mochtar Kusumaatmadja. 2000. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung:Alumni.
- Muhammad Syaifuddin. 2012. *Hukum Kontrak*. CV Mandar Maju. Bandung.
- Munir Fuady. 2003. *Teori-Teori Besar (Grand Theory) Dalam Hukum*. Jakarta: Kencana.
- \_\_\_\_\_. 2014. *Konsep Hukum Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki. 2008. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group.
- Rudi Indrajaya, Yogastio Esa Dimmarca, Prastyo Teguh Pamungkas, Rizkika Arkan Putera Indrajaya. 2020. *Notaris dan PPAT (Suatu Pengantar)*. PT. Refika Aditama. Bandung.
- Salim H.S. 2010. *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. Jakarta.
- Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. 1995. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Soerjono Soekanto. 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI-Pres.
- Urip Santoso. 2017. *Perolehan Hak Atas Tanah*. PT. Kharisma Putra Utama. Depok.
- Wirjono Prodjodikoro. 2011. *Azas-azas Hukum Perjanjian*. CV. Mandar Maju. Bandung.
- Jurnal Hukum**
- Aulia Gumilang Rosadi. "Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya". *Jurnal Cendekia Hukum*, Volume 5 Nomor 2 , Maret 2020.
- Christiana Sri Murni. *Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat*. Lex librum : *Jurnal Ilmu Hukum*. Volume 4 Nomor 2 Juni 2018.
- Dedi Harianto. *Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antarakonsumen Dengan Pelaku Usaha*. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*. Volume 11, Nomor 2, Juli-Desember 2016.
- Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, *Jurnal Akta* Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

- Dhira Utari Umar. Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata. *Lex Privatum* Vol. VIII/No. 1/Jan-Mar/2020.
- Ery Agus Priyono. Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku (Upaya Menjaga Keseimbangan Bagi Para Pihak). *Diponegoro Private Law Review*• Vol. 1 No. 1 November 2017.
- Febri Rahmadani. Kekuatan Pembuktian Akta di Bawah Tangan Waarmerking Dalam Perspektif Peraturan Perundang-undangan di Indonesia. *Recital Review* Vol. 2 No.2 Tahun 2020.
- Harris Yonatan Parmahan Sibuea, “Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali”, *Jurnal DPR RI : Negara Hukum: Membangun Hukum untuk Keadilan dan Kesejahteraan* Vol. 2 No. 2, 2011.
- I Ketut Tjukup , I Wayan Bela Siki Layang, Nyoman A. Martana, I Ketut Markeling, Nyoman Satyayudha Dananjaya, I Putu Rasmadi Arsha Putra, Komang Widiana Purnawan, Made Diah Sekar Mayang Sari, Ketut Nihan Pundari dan Putu Ayu Ratih Tribuana. Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana. Acta Comitas.* Tahun 2016.
- Ida Ayu Wulan Rismayanthi. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa”. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan Universitas Udayana,* Tahun 2016.
- M. Syahrul Borman. Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Umum Dalam Prespektif Undang-undang Jabatan Notaris. *Jurnal Hukum dan Kenotariatan* Vol. 3 Nomor 1 Februari 2019.
- Made Ara Denara Asia Amasangs, I Made Dedy Priyanto. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/Atau Bangunan. *Open Journal System Universitas Udayana.*
- Marulak Pardede. Hak Menguasai Negara Dalam Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dan Peruntukannya. *Jurnal Penelitian Hukum DE JURE,* Vol. 19 No. 4, Desember 2019.
- Niru Anita Sinaga. Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian. *Binamulia Hukum.* Vol. 7 No. 2, Desember 2018.
- Nury Khoiril Jamil. Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda Pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia *Jurnal Kertha Semaya,* Vol. 8 No. 7 Tahun 2020.

Raymon Saphari, "Pengenaaan Pajak atas Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan Melalui PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Lunas yang Disertai Kuasa Jual". *Premise Law Jurnal*, Volume 1 Tahun 2018.

Rossel Ezra Johannes Tuwaidan, Kewenangan Notaris Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, *Lex Privatum Vol. VI/No. 6/Ags/2018*.

Safira Riza Rahmani, Nynda Fatmawati Octarina. Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/ Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, Volume 10, Nomor 1, Maret 2020.

Sri Nur Hari Susanto, Metode Perolehan Dan Batas-Batas Wewenang Pemerintahan. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 3 Issue 3, September 2020.

\_\_\_\_\_, Karakter Yuridis Sanksi Hukum Administrasi: Suatu Pendekatan Komparasi. *Administrative Law & Governance Journal*. Volume 2 Issue 1, March 2019.

Subianta Mandala. "UPICC Sebagai Model Bagi Pembaruan Hukum Kontrak Indonesia dalam Rangka Masyarakat Ekonomi ASEAN". *Jurnal Media Hukum*, Volume 24 Nomor 2, Desember 2017.

Whenahyu Teguh Puspa. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kebenaran Akta Bawah Tangan yang Dilegalisasi oleh Notaris. *Jurnal Repertorium Vol. III No. 2 Juli-Desember 2016*.

Yurista, Ananda Prima, "Implikasi Penafsiran Kembali Hak Menguasai Negara Terhadap Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau Pulau Kecil", *Jurnal Rechts Vinding, Media Pembinaan Hukum Nasional, Pusat Analisa dan Evaluasi Hukum, BPHN, Kemenkumham*, Volume 5, Nomor 3, Desember 2016.

### **WEBSITE**

<https://kbbi.web.id/notaris>, diakses pada tanggal 1 Mei 2021 pukul 15.50 WIB.

<https://irmadevita.com/2019/permen-pupr-terbaru-dalam-pembuatan-akta-pengikatan-jual-beli-ppjb-rumah-atau-rumah-susun-serta-regulasi-baru-bagi-para-pembeli-rumah/> diakses pada website hari Kamis, 24 Juni 2021 Pukul 20.20 WIB.

<https://irmadevita.com/2019/permen-pupr-terbaru-dalam-pembuatan-akta-pengikatan-jual-beli-ppjb-rumah-atau-rumah-susun-serta-regulasi-baru-bagi-para-pembeli-rumah/> diakses pada hari Sabtu, 26 Juni 2021 Pukul 15.50 WIB

<https://Satryaadhitama.blogspot.com>, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Versus Akta Jual". diakses pada hari Kamis, 24 Juni 2021 pukul 20.50 WIB.

<file:///Users/admin/Downloads/536-Article%20Text-1016-1-10-20180219.pdf>  
Ibid, diakses pada hari Sabtu, 26 Juni 2021, Pukul 16.05 WIB.