



Perlindungan Hukum Pembeli Atas Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Yang Dibuat Notaris

Sonny Gondo Hudaya¹⁾, Habib Adjie²⁾

Universitas Narotama, Jl. Arief Rachman Hakim 51, Sukolilo, Kota Surabaya, Indonesia ^{1), 2)}

sonnygondo7@gmail.com ¹⁾
adjieku61@gmail.com ²⁾

Abstrak

Regulasi dan perlindungan hukum terhadap pembeli properti penting untuk kepastian hukum. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan dan akibat hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. Dengan pendekatan yuridis normatif dan menggunakan *statute* serta *conceptual approach*, penelitian menyimpulkan bahwa PPJB yang sah harus memenuhi syarat kesepakatan, kecakapan hukum, hal tertentu, dan kausa yang halal. Jika syarat ini tidak terpenuhi, PPJB dapat dibatalkan. Dalam PPJB yang sah, pembeli memperoleh perlindungan hukum, terutama jika ada surat kuasa menjual mutlak. Jika tidak memenuhi syarat, pembeli bisa menggugat perdata untuk pembatalan dan ganti rugi, dengan sertifikat hak milik biasanya dipegang oleh pihak ketiga, seperti notaris, untuk keamanan transaksi.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris

Abstract

Regulation and legal protection for property buyers are crucial for legal certainty. This study aims to assess the validity and legal consequences of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) made before a notary. Using a juridical-normative approach and both statute and conceptual approaches, the study concludes that a valid PPJB must meet the requirements of agreement, legal capacity, specific terms, and lawful cause. If these requirements are not met, the PPJB may be annulled. In a valid PPJB, the buyer receives strong legal protection, especially with an irrevocable power of attorney. If the requirements are not fulfilled, the buyer can file a civil lawsuit for cancellation and compensation, with the property certificate typically held by a third party, such as a notary, for transaction security.

Key words: Legal Protection, Binding Sales Agreement, Notary

PENDAHULUAN

Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagaimana tertuang dalam alinea keempat Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945, memiliki tujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagai bagian dari pembangunan nasional (Triningsih, 2017). Pembangunan nasional dilaksanakan sebagai sebuah upaya dan proses berkelanjutan untuk meningkatkan taraf kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara, mencakup hampir semua aspek kehidupan masyarakat. Setiap individu berhak mendapatkan kehidupan yang sejahtera, tempat tinggal yang layak, lingkungan hidup yang baik dan sehat, serta pelayanan kesehatan yang memadai sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945.

Pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal adalah



tanggung jawab individu, namun pemerintah dan perusahaan swasta yang bergerak di bidang pembangunan perumahan juga berpartisipasi dalam proses tersebut (Nurmandi, 2022). Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal berdasarkan hukum adat yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara modern. UUPA adalah implementasi dari Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat (Harsono, 2003, hlm. 205).

Dalam konteks perumahan, salah satu landasan kebijakan adalah Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang merupakan revisi dari beberapa undang-undang sebelumnya. Undang-Undang ini memberikan arahan dan pedoman untuk pelaksanaan pembangunan perumahan di tingkat nasional dan daerah. Menurut Undang-Undang tersebut, perumahan berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan, sementara pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan hutan lindung yang berfungsi sebagai lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan (Panudju, 2009, hlm. 20; Sastra & Marlina, 2006, hlm. 33).

Indonesia, dengan tingkat kepadatan penduduk yang tinggi, memiliki banyak properti yang dijual oleh pengembang untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal. Properti seperti tanah, rumah, ruko, dan rumah susun diatur dengan aturan yang sama terkait perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menggantikan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 karena dianggap tidak sesuai dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat. Undang-Undang Rumah Susun ini mengatur bahwa proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan selesai dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan Notaris.

Praktik di lapangan menunjukkan bahwa banyak perjanjian pendahuluan jual beli properti hanya berbentuk kuitansi atau perjanjian di bawah tangan, karena kurangnya pemahaman akan pentingnya akta notaris sebagai bukti transaksi. Akta yang dibuat di hadapan Notaris sangat penting untuk kekuatan pembuktian dalam persidangan jika terjadi sengketa. Sistem hukum pembuktian di Indonesia untuk peradilan perdata mengakui alat bukti tulisan sebagai salah satu alat bukti yang sah, baik berupa tulisan autentik maupun tulisan di bawah tangan.

Notaris, sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, berwenang membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris. Akta notaris diperlukan baik karena perintah undang-undang maupun untuk kepentingan pembuktian, menjadikan setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Bisnis properti, khususnya rumah susun, memiliki efek multiplikasi terhadap sektor ekonomi lainnya, sehingga penting untuk memperhatikan aspek hukum kontraktual yang mendasari seluruh aktivitas bisnis tersebut. Salah satu masalah yang timbul adalah mengenai status kepemilikan atas satuan rumah susun yang



telah dipesan melalui PPJB, karena kepemilikan belum beralih secara hukum sebelum adanya Akta Jual Beli dan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun.

Optimalisasi penggunaan tanah melalui pembangunan rumah susun atau apartemen merupakan salah satu solusi untuk mengatasi kebutuhan tempat tinggal di tengah keterbatasan lahan. Pembangunan perumahan yang dilakukan pemerintah dan pengembang merupakan upaya memenuhi kebutuhan dasar manusia (Santoso, 2010, hlm. 77). Dalam konteks ini, regulasi dan perlindungan hukum terhadap pembeli properti sangat penting untuk menjamin kepastian hukum dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat. Dari uraian tersebut maka tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui keabsahan akta bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat di hadapan Notaris dan akibat hukum atas bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat di hadapan notaris.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan bersifat yuridis normatif. Untuk pendekatan masalah yang digunakan menggunakan *statute approach* dan *conceptual approach*. Sumber bahan hukum primer yang digunakan adalah seperti Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia (UUD NKRI 1945), *Burgerlijk Wetbook*, Undang-undang jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun sebagai Pengganti Undang-Undang sebelumnya yaitu Undang-Undang nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan pendekatan studi kepustakaan. Analisis bahan hukum dilakukan melalui beberapa tahapan: mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi yang tidak relevan, mengumpulkan bahan-bahan hukum dan non-hukum yang relevan, menelaah isu hukum berdasarkan bahan yang dikumpulkan, dan menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum. Hasil analisis ini kemudian diuraikan dalam pembahasan untuk menjawab permasalahan yang diajukan hingga mencapai kesimpulan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris

Istilah "perjanjian" atau "persetujuan" dalam bahasa Belanda dikenal sebagai "*overeenkomst*", dan "kontrak" adalah adopsi dari kata Inggris "*contract*". "Perjanjian" adalah terjemahan dari "*agreement*" dalam bahasa Inggris. Menurut Subekti, perjanjian dan persetujuan memiliki arti yang sama karena kedua belah pihak setuju melakukan sesuatu (Subekti, 2005, hlm. 1). Mr. Wirjono Prodjodikoro mendefinisikan perjanjian sebagai hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, di mana satu pihak berjanji melakukan sesuatu dan pihak lain berhak menuntut pelaksanaannya (Prodjodikoro, 1957, hlm. 9). Achmad Ichsan menggambarkan perjanjian sebagai hubungan hukum kekayaan antara dua atau lebih pihak, dengan satu pihak berkewajiban memberikan



prestasi yang menjadi hak pihak lain (Ichsan, 1967, hlm. 15). M. Yahya Harahap menyatakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum kekayaan antara dua atau lebih orang, di mana satu pihak berhak memperoleh prestasi dan pihak lain wajib menunaikannya. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah perbuatan hukum di mana satu atau lebih orang mengikatkan diri terhadap orang lain (Subekti & Tjitrosudibio, 1995, hlm. 338). Perjanjian dianggap sebagai perbuatan hukum yang mengikat pihak-pihak yang terlibat, dengan konsekuensi hukum. Di Indonesia, masyarakat sering bingung dengan istilah "perjanjian" dan "kontrak". Perjanjian mencakup berbagai bidang, seperti perjanjian bilateral, perjanjian kawin, perjanjian jual beli, perjanjian sewa menyewa, perjanjian sewa guna usaha, perjanjian waralaba, dan lainnya.

Di sisi lain, kontrak diartikan sebagai perjanjian yang khusus dibuat dalam bidang bisnis, seperti kontrak jual beli, kontrak sewa, kontrak ekspor, kontrak sewa beli, dan lain-lain. Abdul Ghofur Anshori menjelaskan bahwa akta adalah surat yang berfungsi sebagai alat bukti, memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, dan sejak awal sengaja dibuat untuk pembuktian (Anshori, 2009, hlm. 18). Menurut Pasal 1864 KUHPPerdata, penandatanganan surat menjadikannya akta, tetapi tidak menjadi akta otentik jika tidak disahkan oleh pejabat yang berwenang. Akta yang ditandatangani oleh para pihak disebut tulisan di bawah tangan (*onderhandsch geschrift*), yang memiliki kekuatan hukum. Tanda tangan memberikan ciri khas pada akta tersebut.

Ada dua teori dalam pembuatan akta otentik. Pertama, akta yang ditandatangani oleh notaris menjadi akta otentik karena sejak awal dibuat untuk tujuan pembuktian di kemudian hari jika terjadi sengketa. Kedua, bentuk surat korespondensi dibuat untuk lalu lintas surat-menyurat tanpa perjanjian yuridis. Berdasarkan UUJN, akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Menurut Habib Adjie, ada dua jenis akta notaris: (1) Akta Relaas atau Berita Acara, yang dibuat oleh notaris, dan (2) Akta Pihak atau Akta Parti, yang dibuat di hadapan notaris. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengatur berbagai aspek rumah susun, mulai dari pengadaan tanah hingga pembentukan perhimpunan penghuni, dengan pengembang berperan besar dalam proses ini. Pasal 43 UU Rumah Susun mengatur bahwa pengembang dapat memasarkan unit rumah susun dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan notaris.

Pengembang harus menyesuaikan pemasaran proyek pembangunan rumah susun dengan peraturan baru yang menggantikan UU Nomor 16 Tahun 1985. Hal ini menciptakan kebingungan bagi pengembang yang memulai proyek pada tahun 2011 karena mereka membutuhkan kepastian dana dari masyarakat untuk kelancaran *cash flow*. Sebelum pembangunan dimulai, program pemasaran dilakukan melalui *launching product*, di mana calon pembeli menyetorkan dana awal dengan menandatangani surat pemesanan dan membayar *booking fee*, yang kemudian dilanjutkan dengan pelunasan. Sebelumnya, di bawah UU Nomor 16 Tahun 1985, penjualan rumah susun dilakukan dengan menjual "gambar" berupa *leaflet* atau maket bangunan. Meskipun transaksi jual beli ini mengikat berdasarkan Pasal 1338 KUHPPerdata, objek perjanjian yang belum terwujud dapat dibatalkan jika salah satu pihak menggugat.

Teori hukum yang relevan untuk menganalisis masalah ini adalah teori



kepastian hukum, yang menekankan pentingnya penerapan hukum yang pasti dan konsisten oleh negara, serta penegakan sanksi bagi pelanggar. Gustav Radbruch, seperti dikutip oleh Bernard L. Tanya (2013), menekankan bahwa hukum bukan hanya tatanan formal tetapi juga harus mencerminkan nilai keadilan dalam kehidupan nyata, serta memberikan kepastian dan solusi untuk melindungi hak individu. Dalam konteks ini, Pasal 15 ayat (2) huruf a UU Jabatan Notaris menetapkan bahwa notaris memiliki wewenang untuk mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal pada surat di bawah tangan, dengan mencatatnya dalam Buku Legalisasi. Proses ini melibatkan pembuatan surat oleh pihak-pihak terkait, penandatanganan di hadapan notaris, dan pencatatan tanggal pada saat penandatanganan. Notaris berperan untuk memastikan keabsahan tanda tangan dan tanggal surat, serta memberikan penjelasan mengenai isi surat jika diperlukan. Akta otentik adalah dokumen yang dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara yang diatur oleh undang-undang dan harus dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang, seperti notaris untuk akta terkait hak perdata atau pejabat lain untuk akta seperti akta nikah atau akta tanah. Kriteria akta otentik meliputi bentuk sesuai undang-undang dan pembuatan di hadapan pejabat yang berwenang.

Kekuatan pembuktian yang sempurna dalam hal diperlukan sebagai alat bukti di Pengadilan misalnya, akta-akta otentik tersebut merupakan bukti yang tidak dapat disangkal lagi. Kecuali pihak lawan atau pengajuan bukti lain yang menyatakan sebaliknya. Ketentuan mengenai kewenangan Notaris untuk membuat akta otentik diatur dalam UUJN dalam Pasal 1 angka 1 UUJN, disebutkan bahwa Notaris merupakan pejabat umum, yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam UU ini atau berdasarkan UU lainnya. Frasa "ditempat dimana akta dibuat" dalam Pasal 1868 KUHPdata, berhubungan dengan tempat kedudukan Notaris, bahwa Notaris mempunyai tempat kedudukan di wilayah kabupaten atau kota (Pasal 18 ayat (1) UUJN) wilayah jabatan Notaris meliputi seluruh wilayah provinsi dari tempat kedudukannya (Pasal 18 ayat (2) UUJN).

Mengenai kewenangan Notaris, pasal 15 ayat (1) UUJN memberikan jabarannya, bahwa Notaris, dalam jabatannya, 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, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Akta Notaris atau Notariil Akta, dalam Pasal 1 angka 7 UUJN, dimaknai sebagai akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris, menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam UU ini. Secara gramatikal, dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, akta dimaknai sebagai surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi. Sampai pada titik ini, sudah jelas kiranya mengenai posisi, fungsi, tugas dan wewenang Notaris. Bahwa dalam jabatannya, Notaris berwenang membuat akta otentik.

Berbicara mengenai perjanjian pengikatan jual beli, merupakan perjanjian



yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli.

Pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah Akta Jual Beli (AJB) sudah dibalik nama ke atas nama pihak penjual dan sertifikat tanah hak milik adat akan di urus oleh salah satu pihak, untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang di minta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli. Berkaitan dengan pengertian perjanjian pengikatan jual beli menurut para ahli antara lain menurut R.Subekti, dikatakan bahwa "perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu untuk dapat dilakukan jual beli. Sedangkan menurut Herlien Budiono, Perjanjian Pengikatan Jual beli adalah : "Perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas . Pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji –janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh satu pihak atau para pihak sebelum dilaksanakannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak."

Akibat Hukum Atas Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang Dibuat di Hadapan Notaris

Pada prinsipnya, pihak penjual dan pihak 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 hukum terhadap hak-hak dan kewajiban mereka maka perlu dibuatkan akta perjanjian, yang disebut dengan akta perjanjian pengikatan jual beli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *deed the binding sale and purchase agreement*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *acte bindende koopovereenkomst* merupakan surat tanda bukti yang memuat klausul-klausul yang berkaitan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Ada empat suku kata yang terkandung dalam akta perjanjian pengikatan jual beli , yang meliputi Akta, Perjanjian, Pengikatan; dan Jual beli. Ada dua pihak yang terkait dalam kontrak ini , yaitu : *promisor* adalah



orang yang melaksanakan atau menyampaikan atau menawarkan kehendak atau niatnya, sedangkan *promisee* adalah orang yang ditujukan terhadap kehendak atau niat tersebut.

Hal mendasar yang diatur dalam UU No. 20/2011, pada intinya antara lain mengenai jaminan kepastian hukum kepemilikan dan kepenghunan atas sarusun bagi masyarakat berpenghasilan rendah, adanya badan yang menjamin penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, pemanfaatan barang milik negara / daerah berupa tanah dan pendayagunaan tanah wakaf; kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum; pemberian insentif kepada pelaku pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus; bantuan dan kemudahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah; serta perlindungan konsumen. Saat melakukan transaksi jual beli tanah, bangunan, rumah, rusun, ruko, atau properti lain, akan banyak mendengar istilah yang perlu dipahami, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengikatan Jual Beli (PJB), Akta Jual Beli (AJB). Istilah-istilah tersebut berkaitan dengan cara peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB umumnya digunakan ketika pembayaran harga jual beli belum lunas. Perjanjian ini mencakup beberapa aspek penting: obyek pengikatan jual beli yang mencakup luas dan spesifikasi bangunan, kewajiban dan jaminan penjual untuk memastikan bahwa properti tidak dalam sengketa atau jaminan utang, serta kewajiban pembeli seperti membayar cicilan dan denda keterlambatan. PPJB harus memenuhi ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah perjanjian yang lebih formal, dibuat dengan akta notaris. Ada dua jenis PJB: lunas dan tidak lunas. PJB lunas dibuat ketika harga jual beli telah dibayar penuh tetapi AJB belum bisa dilaksanakan, sedangkan PJB tidak lunas digunakan ketika pembayaran belum selesai. PJB lunas memungkinkan penandatanganan AJB tanpa kehadiran penjual, sedangkan PJB tidak lunas mencantumkan syarat-syarat pelunasan dan sanksi jika salah satu pihak wanprestasi.

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB mengikuti format yang ditetapkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 08 Tahun 2012. AJB dilakukan setelah semua pajak terkait jual beli dibayar dan dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak atau balik nama di kantor pertanahan setempat.

Dengan selesainya balik nama sertifikat maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan sudah berpindah dari penjual kepada pembeli. Walaupun dalam praktiknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sudah sering digunakan namun ternyata terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dipakai asas umum perjanjian yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata atau dengan kata lain belum pernah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Kekuatan Hukum Dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Belinya Sebagaimana telah diterangkan sebelumnya bahwa Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan



hukum yang dipakai oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Pengikatan Jual Beli (PJB) dipakai untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah, karena jika mengikuti semua aturan yang ditetapkan dalam melakukan jual-beli hak atas tanah, tidak semua pihak dapat memenuhinya dalam sekali waktu, seperti membayar harga jual beli yang disepakati. Dalam Peraturan tentang hak atas tanah, di antaranya adalah Undang- Undang Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak 44 Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan lain-lain, diatur setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Setiap orang yang akan melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib tunduk kepada semua peraturan yang berkaitan dengan hak atas tanah. Contohnya dalam hal jual-beli hak atas tanah, di mana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang daerah kerjanya meliputi daerah tempat tanah yang diperjualbelikan itu berada.

Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik, dimana bentuk dan isinya telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum dapat melakukan jual-beli dihadapan pejabat yang berwenang, dalam hal tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah harus memenuhi semua persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjualbelikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya tentang hak tersebut, dan tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya. Di samping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli.

Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya. Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut. belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan juga akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jualbeli hak atas tanah belum bisa dilakukan. Keadaan tersebut tentunya sangat tidak menguntungkan atau bahkan bisa merugikan terhadap para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Karena dengan keadaan tersebut pihak



penjual di satu sisi harus menunda dulu penjualan tanahnya, agar semua persyaratan tersebut dapat terpenuhi, yang dengan sendirinya juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan uang dari penjualan hak atas tanahnya tersebut.

Hal yang sama juga berlaku terhadap pihak pembeli, dengan keadaan tersebut pihak pembeli juga tertunda keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah yang akan dibelinya. Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Akta Pengikatan Jual Beli (PJB), dimana isinya sudah mengatur tentang jual beli tanah namun formatnya baru sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian yang merupakan atau dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya diatur dalam perundang-undangan yang dinamakan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Menurut R. Subekti. dalam bukunya, Pengikatan jual beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya *causa-causa* yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum terdaftar atas nama penjual dan masih dalam proses balik namanya, dan belum terjadinya pelunasan harga obyek jual beli atau sertifikat masih diroya. Sedangkan Herlien Budiono, menyatakan perjanjian pengikatan jual-beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.

Berbicara tentang kekuatan hukum yang dimiliki oleh Perjanjian Pengikatan Jual-Beli, maka kita harus mengkaji tentang Perjanjian Pengikatan Jual-Beli secara lebih mendalam. Seperti telah diterangkan sebelumnya bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) merupakan sebuah terobosan hukum yang dilakukan oleh kalangan Notaris untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Menurut Sudikno Mertokusumo, yang disampaikan pada Konperda IPPAT (Konperensi Daerah Ikatan PPAT) Jawa Tengah pada tanggal 15 Februari 2004, di samping hakim yang menemukan hukum adalah Notaris. Notaris memang bukan hakim yang harus memeriksa dan mengadili perkara, namun Notaris mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penerapan yang diperintahkan oleh peraturan umum atau diminta oleh yang bersangkutan.

Notaris menghadapi masalah hukum Konkret yang diajukan oleh klien yang minta dibuatkan akta. Masalah hukum Konkret atau peristiwa yang diajukan oleh klien merupakan peristiwa Konkrit yang masih harus dipecahkan atau dirumuskan menjadi peristiwa hukum yang merupakan tugas Notaris, di sinilah Notaris melakukan penemuan hukum. Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo tersebut terlihat, bahwa penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris yang dalam hal ini yaitu tentang pemakaian perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas tanah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Pengikatan Jual Beli (PJB) sah-sah saja untuk diterapkan dan dipakai.

Menurut Guru Besar Universitas Gajah Mada Yogyakarta Sudikno Mertokusumo, penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum Konkret. Dalam hal ini penemuan hukum yang dilakukan oleh



Notaris adalah Pengikatan Jual Beli (PJB) dimana penemuan tersebut adalah untuk memecahkan rumitnya persyaratan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum melakukan jual-beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hak atas tanah, dimana semua persyaratan tersebut tidak selamanya dapat dipenuhi dalam sekali waktu oleh para pihak yang akan melakukan jual-beli hak atas tanah.

Posisi Pengikatan Jual Beli (PJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum dengan sendirinya tidak diatur atau belum diatur dalam peraturan perundang-undangan yang ada terutama peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah, sedangkan kita tahu bahwa semua perbuatan hukum yang dilakukan menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang menyangkut tentang hak atas tanah. Dengan keadaan tersebut maka penulis berpendapat terhadap pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat. Pengikatan Jual Beli (PJB) pada dasarnya merupakan perjanjian di bawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik. Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Pengikatan Jual Beli (PJB) menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta di bawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditanda tangani di bawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain, tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum. Dengan penanda tangan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah diperjelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan di hadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut.

Dengan Undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud." Maksud dari pasal di atas adalah mengatur mengenai akta di bawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan, dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada Para Pihak baru kemudian dilakukan penandatanganan di hadapan Notaris atau Pejabat Umum yang berwenang. Dari keterangan di atas terlihat bahwa untuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmarking*



SIMPULAN DAN SARAN

Terkait dengan keabsahan bentuk perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat di hadapan notaris adalah bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang kuat jika tidak terjadi sengketa, dengan syarat-syarat sah perjanjian yang harus dipenuhi. PPJB dianggap sah dan mengikat jika didasarkan pada kesepakatan para pihak, yang berarti semua pihak setuju secara jelas; kecakapan, yang artinya para pihak harus dewasa dan memiliki wewenang hukum meskipun sertifikat tanah masih dalam proses balik nama; hal tertentu, yakni adanya kewajiban yang harus dipenuhi sesuai perjanjian seperti pelaksanaan jual beli di depan PPAT setelah proses balik nama selesai, serta adanya kuasa untuk menjual dari penjual kepada pembeli; dan kausa yang halal, yang berarti perjanjian tidak melanggar hukum, ketertiban umum, atau kesusilaan. Jika syarat-syarat subjektif atau obyektif tidak dipenuhi, perjanjian dapat dibatalkan atau dianggap batal demi hukum. Evaluasi PPJB harus mempertimbangkan baik keabsahan maupun urgensi perjanjian tersebut. Akibat hukum atas bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat di hadapan Notaris adalah bahwa dalam kasus PPJB yang memenuhi syarat sah perjanjian, pembeli memiliki perlindungan hukum yang kuat, terutama dengan adanya surat kuasa menjual mutlak. Namun, jika syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, perlindungan hukum masih dapat diperoleh melalui gugatan perdata untuk pembatalan perjanjian di Pengadilan Negeri, dengan harapan mendapatkan keputusan yang adil dan ganti rugi yang sesuai. Selain persyaratan, perlindungan bagi pembeli juga mencakup permintaan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali. Jika penjual gagal memenuhi perjanjian, pembeli dapat menuntut ganti rugi sesuai kesepakatan. Biasanya, sertifikat atau tanda hak milik tanah dipegang oleh pihak ketiga, seperti Notaris, untuk keamanan transaksi.

Untuk saran dari penelitian ini adalah 1) Perlu diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan mengenai pengikatan jual beli, khususnya terkait pertanahan, agar hak-hak pihak yang menggunakan perjanjian ini terlindungi dengan baik. Aturan khusus diperlukan untuk syarat-syarat dan kondisi pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta kedudukan sertifikat tanah, guna memberikan rasa aman bagi semua pihak, terutama pembeli. 2) Pengaturan khusus tentang PPJB akan mempermudah Notaris dalam membuat perjanjian dengan acuan yang jelas. Notaris harus memiliki panduan tentang kapan dan bagaimana PPJB dapat dibuat, serta memasukkan klausula yang melindungi pihak-pihak terkait, termasuk tentang akibat dan ganti rugi jika ada pelanggaran prestasi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Saya ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Universitas Narotama Surabaya atas dukungan dan kesempatan yang diberikan dalam menyelesaikan artikel ini. Terima kasih juga saya sampaikan kepada Program Studi Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Narotama, atas bimbingan dan arahan yang sangat berarti selama proses penulisan. Ucapan terima kasih yang tulus juga saya haturkan kepada dosen-dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum, yang telah memberikan masukan berharga dan dedikasi yang luar biasa dalam setiap sesi bimbingan. Tanpa dukungan dan kontribusi semua pihak tersebut, penyelesaian artikel ini tidak akan terwujud.



DAFTAR PUSTAKA

- Anshori, A. G. (2009). *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*. UII Press.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Ichsan, A. (1967). *Hukum Perdata*. Pembimbing Masa.
- Nurmandi, A. (2022). *Manajemen perkotaan*. Bumi Aksara.
- Panudju, B. (2009). *Pengadaan Perumahan Kota Dengan Peran Serta Masyarakat Berpenghasilan Rendah*. Alumnus.
- Prodjodikoro, W. (1957). *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Sumur Bandung.
- Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Prenada Media.
- Sastra, S., & Marlina, E. (2006). *Perencanaan dan Pengembangan Perumahan*. Andi.
- Subekti. (2005). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.
- Subekti, & Tjitrosudibio. (1995). *Kitab Undang-Undang Perdata*. Pradnya Paramita.
- Tanya, B. L., Simanjuntak, Y. N., & Hage, M. Y. (2013). *Teori Hukum: Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*. Genta Publishing.
- Triningsih, A. (2017). Politik Hukum Pendidikan Nasional: Analisis Politik Hukum dalam Masa Reformasi. *Jurnal Konstitusi*, 14(2), 332–350.
- i. (2008). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta Sinar Grafika.