

**ANALISIS HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG DIBUAT DI BAWAH
TANGAN DENGAN BERLAKUNYA PERATURAN
PEMERINTAH NO. 12 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN
ATAS PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 14 TAHUN 2016 TENTANG PENYELENGGARAAN
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

TESIS



Oleh :

Stefanus Agung Mujisantoso

NPM. 072321007

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
SEKOLAH PASCASARJANA
UNIVERSITAS PAKUAN
BOGOR
2023**

LEMBAR PENGESAHAN

Stefanus Agung Mujisantoso

NPM. 072321007

Analisis Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang dibuat di bawah Tangan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman

Disetujui dan Disahkan oleh Pembimbing Tesis	
Pembimbing I	Pembimbing II
Dr. Mustaqim, SH., M.Kn.	Dr. H. Dodo SDW., SH.,MH.
Tanggal	Tanggal
Disetujui dan Disahkan oleh Panitia Ujian Magister	
Ketua, ¹⁾	Sekretaris, ²⁾
Prof. Dr. Ing. H. Soewarto Hardhienata	Dr. Iwan Darmawan, S.H., M.H.
Tanggal	Tanggal
No. Registrasi :	
Tanggal Lulus : 26 Oktober 2023	

Keterangan :

¹⁾ Dekan Sekolah Pascasarjana

²⁾ Ketua Program Studi Ilmu Hukum

LEMBAR PERNYATAAN

Saya menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis yang saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum dari Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan seluruhnya merupakan hasil karya sendiri.

Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan tesis yang saya kutip dari hasil orang lain telah dituliskan sumbernya secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika penulisan ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan seluruh atau sebagian tesis ini bukan hasil karya saya sendiri atau adanya plagiat dalam bagian-bagian tertentu, saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik yang saya sandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bogor, November 2023

Yang menyatakan,

Materai 10000

Stefanus Agung Mujisantoso



Yayasan Pakuan Siliwangi
Universitas Pakuan
Sekolah Pascasarjana

Kepuasan, Integritas, Kreativitas, Kualitas, Harmoni

Jln. Pakuan PO BOX 452 Bogor Telp./Fax (0251) 8320123 E-mail: pasca@unpak.ac.id
Web: www.pasca.unpak.ac.id



**PERNYATAAN MENGENAI TESIS DAN SUMBER
INFORMASI SERTA PERLIMPAHAN
KEKAYAAN INTELEKTUAL
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Stefanus Agung Mujisantoso
Nomor Pokok Mahasiswa : 072321007
Judul Tesis : Analisis Hukum terhadap Perjanjian
Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang dibuat
di bawah Tangan dengan berlakunya Peraturan
Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang
Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor
14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan
Perumahan dan Kawasan Permukiman

Pembimbing I : Dr. Mustaqim, SH., M.Kn.
Pembimbing II : Dr. H. Dodo SDW., SH.,MH.

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tesis di atas adalah benar karya saya dengan arahan dari komisi pembimbing dan belum diajukan dalam bentuk apapun kepada perguruan tinggi manapun.

Sumber informasi yang berasal atau dikutip dari karya yang diterbitkan dari penulis lain telah disebutkan dalam teks dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka dibagian akhir Tesis ini. Dengan ini saya melimpahkan hak cipta dari karya tulis Saya kepada Universitas Pakuan.

Bogor, November 2023
Yang menyatakan,

Materai 10000

Stefanus Agung Mujisantoso

KATA PENGANTAR

Puji syukur Penulis panjatkan atas kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat dan karunia-Nya, sehingga Penulis tesis ini dapat diselesaikan. Tesis ini disusun guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan studi pada Program Studi Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan.

Pada kesempatan ini Penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. H. Subandi Al Marsudi, S.H., M.H. selaku Ketua Yayasan Pakuan Siliwangi.
2. Prof. Dr. Ir. H. Didik Notosudjono, M.Sc. selaku Rektor Universitas Pakuan.
3. Prof. Dr. Ing. H. Soewarto Hardhienata selaku Dekan Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan.
4. Dr. Iwan Darmawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan.
5. Dr. Mustaqim, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing I yang senantiasa memberikan arahan serta bimbingan selama penyusunan tesis.
6. Almarhum Dr. H. Dodo SDW., SH.,MH. selaku Dosen Pembimbing II yang semasa hidupnya senantiasa memberikan arahan serta bimbingan selama penyusunan tesis.
7. Dr. L. Alfies Sihombing, SH.,MH.,MM.,CPR.,CLA.,M.I.Kom., CTLC., Med., AClarb. selaku penguji proposal tesis.
8. Dr. Agus Satory, SH., MH. Selaku penguji proposal tesis.

9. Bapak/ibu dosen serta staf administrasi Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan yang telah memberikan ilmu dan pelayanan yang sangat baik bagi penulis.
10. Rekan-rekan mahasiswa S2 Program Studi Ilmu Hukum Sekolah Pascasarjana Universitas Pakuan atas kebersamaannya selama ini.
11. Samuel Tanaka Pane, S.H., rekan pada Law Firm TANAKA, STEFANUS.
12. Rekan-rekan Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Advokasi Lentera.
13. Maria Christine Widiastuti, Rafaela Claudia dan Mikhael Adriel yang selalu memberi semangat dalam penyelesaian Tesis ini.
14. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis hingga dapat menyelesaikan penulisan tesis hukum ini demi mendapat gelar Magister Hukum.

Akhir kata, Penulis berharap semoga tesis ini bermanfaat bagi banyak pihak terutama bagi Penulis sendiri dalam rangka pengembangan pendidikan di masa kini dan masa-masa yang akan datang.

Bogor, November 2023
Penulis

Stefanus Agung Mujisantoso

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
LEMBAR PERNYATAAN PELIMPAHAN TESIS.....	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar belakang.....	1
B. Rumusan masalah.....	9
C. Maksud dan tujuan penelitian	10
D. Manfaat penelitian	10
E. Kerangka pemikiran	
1. Kerangka teoritis	12
2. Kerangka konseptual	26
F. Metode penulisan	
1. Jenis penelitian	29
2. Sifat penelitian	30
3. Teknis pengumpulan data	30
4. Teknis pengolahan data	31
5. Sumber data	32
G. Sistematika penulisan.....	33

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

A. Perjanjian pada umumnya	
1. Pengertian perjanjian dan pengikatan	36
2. Syarat pah perjanjian	45

3. Jenis-jenis perjanjian	49
4. Pengakhiran perjanjian	54

B. Perjanjian jual beli

1. Pengertian perjanjian jual beli	57
2. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli	60
3. Pengertian akta autentik.atau otentik.....	62
4. Pengertian perjanjian atau akta di bawah tangan.....	64

BAB III TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN DI BAWAH TANGAN YANG DIBUAT SEBELUM DAN SETELAH BERLAKUNYA PP NOMOR 12 TAHUN 2021 (ANALISIS TERHADAP PPJB RUMAH SUSUN DI BAWAH TANGAN DI “APARTEMEN “*THE NEST*” DI KOTA TANGERANG DAN “APARTEMEN LAGOON BETOS” DI KOTA BEKASI”).

- A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman..... 69
- B. Wawancara terhadap Divisi Legal pada Apartemen The Nest Apartemen Di Tangerang dan Apartemen Lagoon Betos Di Kota Bekasi terkait dengan kewajiban penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang diharuskan dibuat dihadapan notaris..... 74
- C. Penyesuaian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang

Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman	77
--	----

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan pemecahan masalah atau solusi terhadap PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh pengembang (<i>developer</i>) tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021.....	80
B. Penyelesaian permasalahan Terkait PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan diterbitkannya PP Nomor. 12 Tahun 2021.....	84
C. Pemecahan masalah atau solusi perlindungan hukum bagi Pengembang (<i>Developer</i>) dan Pembeli yang memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan.	92

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan.	99
B. Saran	100

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Dilatarbelakangi oleh adanya Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 tentang Rumah Susun yang sebagian pasalnya diubah dengan UURI NO. 6/2023, namun masih ada frasa kata “dapat” yaitu: “*Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris*”. Pemerintah Republik Indonesia menerbitkan PP Nomor 12 Tahun 2021, yang mengharuskan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah/rumah susun harus dihadapan notaris.

Dalam UURI No. 20/2011 dan atau UURI No. 6/2023 atau juga PP Nomor 12 Tahun 2021 tidak ada sanksi bagi pengembang (*developer*) dan atau pembeli yang tidak membuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dihadapan notaris atau tidak ada kewajiban untuk menyesuaikan atau melakukan pembaharuan dari PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris. Masih ditemukan adanya PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat sebelum dan atau sesudah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021. Jenis Penelitian yang digunakan adalah penulisan yuridis empiris dengan melakukan wawancara kepada Manajemen Apartemen “The Nest” dan Apartemen Lagoon Betos. Tujuan penelitian melakukan analisis penerapan pemecahan masalah PPJB Rumah Susun yang dibuat dan ditandatangani secara di bawah tangan oleh pengembang (*developer*) dan pembeli sebelum dan sesudah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 serta melakukan analisis terkait perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pengembang (*developer*) dan Pembeli yang memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan.

Kata kunci: Kepastian hukum, Rumah Susun, Bawah Tangan

ABSTRACT

Motivated by the existence of Article 43 paragraph (1) of Law No. 20/2011 concerning Condominiums, which some of its articles were amended by Law No. 6/2023, but still contains the term "may," namely: "The buying and selling process of apartments before the completion of the condominium construction can be carried out through a Preliminary Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a notary." The Government of the Republic of Indonesia issued Government Regulation (GR) No. 12 of 2021, which mandates that the signing of a Sale and Purchase Agreement for houses/apartments must be done before a notary.

In Law No. 20/2011 and/or Law No. 6/2023 or GR No. 12 of 2021, there are no sanctions for developers and/or buyers who do not create a Sale and Purchase Agreement (PPJB) for Condominiums before a notary, nor is there an obligation to adjust or renew an Under-Hand Condominium PPJB into a Sale and Purchase Agreement (PPJB) for Condominiums made and signed before a notary. Under-Hand Condominium PPJBs are still found to be made both before and after the enforcement of GR No. 12 of 2021. The type of research used is empirical juridical writing, conducting interviews with the management of "The Nest" Apartment and Lagoon Betos Apartment. The research aims to analyze the implementation and resolution of issues related to Under-Hand Condominium PPJBs made and signed by developers and buyers before and after the enforcement of GR No. 12 of 2021, as well as to analyze legal protection and legal certainty for developers and buyers holding Under-Hand Condominium PPJBs.

Keywords: Legal certainty, Condominium, Under-Hand

BAB I PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia adalah negara yang memiliki landasan hukum dalam melaksanakan kehidupan bernegara masyarakatnya, hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut “UUDNRI 1945”) Pasal 1 ayat (3) UUDNRI 1945 berbunyi:

”Negara Indonesia adalah negara hukum”.

Dan karenanya agar ada kepastian hukum atas suatu hukum yang berlaku, maka segala tindakan dan perbuatan yang dilakukan oleh warga negara harus dilandasi dengan peraturan perundnag-undangan.

Dalam konsep Negara Hukum itu, diidealkan bahwa yang harus dijadikan panglima dalam dinamika kehidupan kenegaraan adalah hukum, bukan politik ataupun ekonomi. Karena itu, jargon yang biasa digunakan dalam bahasa Inggris untuk menyebut prinsip Negara Hukum adalah *‘the rule of law, not of man’*. Yang disebut pemerintahan pada pokoknya adalah hukum sebagai sistem, bukan orang per orang yang hanya bertindak sebagai ‘wayang’ dari skenario sistem yang mengaturnya.¹

Memperhatikan ketentuan Pasal 28H ayat (1) UUDNRI 1945 secara tegas memberikan hak kepada warga negara, Pasal 28H ayat (1) tersebut berbunyi:

“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat”.

Hal itu sejalan dengan maksud pada konsideran (b) Undang-Undang Republik Indonesia No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (untuk selanjutnya disebut “UURI No. 1/2011”) dan serta dengan Undang-

¹ <https://www.pn-gunungsitoli.go.id/artikel/gagasan-negara-hukum-indonesia>, Gagasan Negara Hukum Indonesia, Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H, diunduh tanggal 14 Agustus 2022.

Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 Tentang Hak Asasi Manusia (untuk selanjutnya disebut “UURI No. 39/1999”) Pasal 40.

Konsideran (b) UURI No. 1/2011, berbunyi:

“negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia”.

Pasal 40 UURI No. 39/1999 berbunyi:

“setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak”.

Hak sebagai individu atas perumahan atau tempat tinggal merupakan hak dasar atau hak asasi manusia agar terus melanjutkan hidup atau hidup yang berkelanjutan dan menjaga harkat kemanusiaan. Negara wajib hadir untuk melindungi, menghormati dan melaksanakannya, sebagaimana dalam Pasal 8 UURI No. 39/1999 yang berbunyi:

“Perlindungan, pemajuan, penegakan, dan pemenuhan hak asasi manusia terutama tanggung jawab negara”.

Negara hukum menjamin kesejahteraan lahir dan batin bagi masyarakatnya, serta untuk tercapainya kesejahteraan tersebut melalui pembangunan nasional. Pembangunan nasional juga mewujudkan kesejahteraan secara adil dan merata, sebagai salah satu mengisi cita-cita perjuangan bangsa Indonesia bagi terwujudnya masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUDNRI 1945, dan unsur pokok kesejahteraan rakyat adalah terpenuhinya kebutuhan akan pemukiman dan perumahan.²

Tertib hukum dalam kehidupan bernegara dapat dimulai dengan adanya jaminan kepastian hukum baik dari segi substansi peraturan maupun format peraturan itu sendiri. Jaminan kepastian hukum tersebut dapat menjelma ke dalam konsep bahwa pelaksanaan ketatanegaraan harus dilandasi dengan hukum, yang dimanifestasikan setidaknya melalui peraturan perundang-

² Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta:Sinar Grafika 2010), hlm.157

undangan.³ Pernyataan ini lazimnya dikenal secara teoritik sebagai “Negara berdasar atas hukum yang merupakan salah satu elemen dari konsep Negara Hukum.”⁴

Perumahan atau pemukiman adalah kebutuhan dasar setiap manusia. Semakin bertambahnya penduduk, kebutuhan akan perumahan dan atau pemukiman atau rumah tinggal semakin meningkat, sedangkan lahan berupa tanah yang tersedia sangatlah terbatas. Para pengusaha yang bergerak dalam bidang properti khususnya pengembang (*developer*) mengembangkan bentuk bangunan tempat tinggal bertingkat berupa Rumah Susun. Rumah Susun yaitu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam 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.⁵

Sejalan dengan kebutuhan masyarakat akan hunian dengan konsep rumah susun dan adanya pengembang (*developer*) yang memiliki kemampuan baik finansial maupun keahlian dalam pembangunan rumah susun. Pemerintah Republik Indonesia pun mendukung untuk mengembangkan konsep pembangunan perumahan yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horisontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat kita dewasa ini terutama masyarakat perkotaan.⁶ Pembangunan rumah susun juga

³ <https://repository.unpak.ac.id/tukangna/repo/file/files-20181010034037.pdf>, Dr. Andi Muhammad Asrun, S.H., M.H, *Tertib Hukum, Demokrasi Dan Negera Hukum*, diunduh tanggal 18 Juli 2023.

⁴ Andi Muhammad Asrun, *Sketsa Arah Negara Hukum, Demokrasi Dan HAM Pasca Reformasi*, (Depok, Pusat Studi Konstitusi dan Hak Asasi Manusia, Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bekerjasama dengan PT Rajawali Buana Pusaka, 2022), hlm. 59.

⁵ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014), Hlm. 53.

⁶ Arie S Hutagalung, “Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen, Hukum dan Pembangunan” (Vol. 34, No. 4. 2004), hlm. 317.

dapat mencakup pemenuhan kebutuhan bagi masyarakat berpenghasilan atas, menengah dan rendah.⁷

Dukungan Pemerintah Republik Indonesia terhadap pemenuhan pembangunan rumah susun dibuktikan dengan diterbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, yang konsepnya mengadopsi konsep kondominium. Konsep kondominium adalah istilah hukum yang digunakan di Amerika Serikat dan sebagian Kanada. Australia dan British Columbia di Kanada menyebutnya dengan istilah *strata title*.⁸ *Strata title* adalah hak milik atas satuan rumah susun.

Dengan diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun tersebut berarti pemerintah telah menjalankan salah satu kewajibannya dalam konstitusi. Penyediaan rumah dan permukiman bagi rakyatnya termasuk pengaturan suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai prioritas pembangunan. Pengaturan terkait perjanjian pengikatan jual beli dalam proses jual beli tanah dan bangunan ditindaklanjuti dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah yang berupaya mengamankan kepentingan pengembang dan konsumen dalam hal jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun.⁹

Dalam perkembangan selanjutnya, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dianggap sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang, dan partisipasi masyarakat serta tanggung jawab dan kewajiban negara dalam penyelenggaraan rumah susun, karena pada saat itu masyarakat Indonesia diperkenalkan dengan konsep bangunan rumah susun dengan cara sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan orang-

⁷ Urip Santoso, *Op.Cit*, hlm. 402.

⁸ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 138.

⁹ Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bagian menimbang.

orang yang meminjam pakai atau penyewa ruangan-ruangan dalam bangunan gedung bertingkat.

Keberadaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun kemudian diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut “UURI No. 20/2011”). Berdasarkan UURI No. 20/2011, masyarakat diperkenalkan adanya bentuk kepemilikan baru sebagai hak kebendaan atas satuan rumah susun yaitu Hak Milik Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang terdiri dari hak perorangan atas unit rumah rumah susun dan hak atas tanah bersama, hak atas benda bersama, hak atas bagian bersama yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan-satuan yang bersangkutan.

Dalam UURI No. 20/2011 tersebut pengembang (*developer*) diperbolehkan menjual satuan rumah susun atau unit-unit apartemen yang belum atau sedang dibangun kepada pihak pembeli dengan menandatangani suatu perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan ketentuan pengembang (*developer*) telah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a) status kepemilikan tanah;
- b) kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
- c) ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
- d) keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen);
- e) dan hal lain yang diperjanjikan.

Permasalahan timbul ketika pengembang (*developer*) mempergunakan frasa kata “dapat” dalam ketentuan Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/ 2011 yang berbunyi:

(1) “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

untuk menyodorkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan, yang telah dipersiapkan oleh pengembang (*developer*) kepada calon pembeli. Calon pembeli pun menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan (selanjutnya disebut “PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan”).

Maraknya PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan, pada tanggal 12 Juli 2019 Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (selanjutnya disebut “PUPR”) menerbitkan Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun tertanggal 12 Juli 2019 (selanjutnya disebut “Peraturan PUPR 11/PRT/2019”). Peraturan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) tersebut, justru pada pemberlakuannya mengundang kritik dari kalangan pelaku usaha dibidang hukum karena aturan dinilai mengganggu keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang (*developer*) dengan pembeli/konsumen.¹⁰

Masa Pemerintahan Presiden Joko Widodo, Pemerintah Republik Indonesia bermaksud melakukan harmonisasi peraturan perundang-undangan dengan menerbitkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (selanjutnya disebut “UURI No. 11/2020”), dan khususnya peraturan yang terkait dengan Rumah Susun, Pemerintah menindaklanjuti dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman tertanggal 2 Februari 2021 (selanjutnya disebut “PP Nomor 12 Tahun 2021”).

Terbitnya PP Nomor 12 Tahun 2021 juga sekaligus mencabut Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Susun.

Pemerintah Republik Indonesia resmi mencabut UURI No. 11/2020 yang baru berlaku pada tanggal 2 November 2022 dengan diterbitkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (selanjutnya disebut “UURI No. 6/2023”).

¹⁰ <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan-menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah>, diunduh pada tanggal 15 Mei 2022.

Dengan dicabutnya UURI No. 11/2020 tersebut, PP Nomor 12 Tahun 2021 yang merupakan turunan dari UURI No. 11/2020 tetap berlaku.

UURI No. 20/2011 dan UURI No. 6/2023 tetap mempertahankan bunyi Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 dan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023. Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 berbunyi:

(1) “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

Pasal 51 butir (12) UURI No. 6/2023 berbunyi:

“12. Ketentuan Pasal 43 diubah sehingga berbunyi: (1) menyebutkan bahwa: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

PP Nomor 12 Tahun 2021 yang menegaskan bahwa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah/rumah susun diharuskan menggunakan akta notarial, sebagaimana Pasal 1 angka 11, yang berbunyi:

“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 dihadapan notaris”.

Ketentuan tersebut ditegaskan kembali pada Pasal 22K ayat (3) PP Nomor 12 Tahun 2021, yang berbunyi:

“PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris”.

Dalam praktek sehari-hari Penulis, banyak menemukan masih dibuat dan berlakunya PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat **sebelum** dan atau **sesudah** berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021, yaitu di:

- 1) Apartemen The Nest yang berlokasi di Jalan Raden Saleh Raya RT 001/06 Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang.

- 2) Apartemen Lagoon Betos yang berlokasi di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi.

Penulis meneliti baik dalam UURI No. 20/2011 atau UURI No. 6/2023 atau juga PP Nomor 12 Tahun 2021 tidak ada sanksi bagi pengembang (*developer*) dan atau pembeli yang tidak membuat dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dihadapan notaris atau kewajiban untuk menyesuaikan atau melakukan pembaharuan dari PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris.

Dengan tidak adanya klausul atau pasal yang memerintahkan pengembang (*Developer*) dan atau pembeli yang telah menandatangani PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan melakukan penyesuaian tersebut, menyebabkan muatan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan menjadi tidak sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Ketentuan dalam Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 dan Pasal 51 butir 12 masih terdapat frasa “dapat”, hal ini masih menjadi celah bagi pengembang (*developer*) untuk membuat PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan atau tidak dihadapan notaris dan juga tidak melanggar pasal tersebut. Penulis menemukan beberapa perkara perdata terkait pengembang (*developer*) dan pembeli yang masing-masing memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan antara lain:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2031K/pdt/2019 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 443/PDT/2018/PT.DKI Juncto Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.
 2. Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 664/Pdt.G/2017/PN.SBY.
- Putusan-putusan tersebut pada intinya menyatakan bahwa PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan adalah sah dan mengikat.

Penulis bermaksud melakukan penelitian atas permasalahan yang muncul (*das sein*) terkait pelaksanaan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan

yang ditandatangani dan dilaksanakan oleh pengembang (*developer*) dan pembeli sebelum atau sesudah diterbitkannya PP Nomor 12 Tahun 2021.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, Penulis tertarik mendalami dan menuangkan pemikiran penulis dalam bentuk penelitian dengan judul: **”Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Di bawah Tangan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman”**.

B. RUMUSAN MASALAH

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

- 1) Masalah apa yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani serta dilaksanakan oleh Pengembang (*developer*) dan Pembeli Unit Satuan Rumah Susun pada Apartemen “The Nest” dan Apartemen “Lagoon Betos” sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 dalam perspektif perlindungan hukum?
- 2) Bagaimana cara penyelesaian permasalahan terkait PPJB Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani serta dilaksanakan oleh pengembang (*developer*) dan pembeli unit satuan rumah susun pada Apartemen “The Nest” dan Apartemen “Lagoon Betos” setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 agar terciptanya perlindungan dan kepastian hukum?
- 3) Bagaimana kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pengembang (*developer*) dan Pembeli yang memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan?

C. MAKSUD DAN TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan identifikasi masalah di atas maka maksud dan tujuan dari penulisan hukum ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk melakukan analisis terkait Masalah yang timbul akibat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani serta dilaksanakan oleh Pengembang (*developer*) dan Pembeli Unit Satuan Rumah Susun pada Apartemen “The Nest” dan Apartemen “Lagoon Betos” sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021.
2. Untuk melakukan analisis cara penyelesaian permasalahan terkait PPJB Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani serta dilaksanakan oleh pengembang (*developer*) dan pembeli unit satuan rumah susun pada Apartemen “The Nest” dan Apartemen “Lagoon Betos” setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 yang mewajibkan PPJB dibuat dihadapan notaris.
3. Untuk melakukan analisis terkait perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pengembang (*developer*) dan Pembeli yang memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dan tidak melakukan penyesuaian dengan melakukan penandatanganan kembali di hadapan notaris.

D. MANFAAT PENELITIAN.

Penulis berharap dari penulisan tesis ini, dapat menghasilkan pendapat hukum (*legal opinion*) tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Di bawah Tangan Dengan Berlakunya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Penelitian ini dilakukan dengan harapan Penulis juga dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis, sebagai berikut:

1) Manfaat Teoritis.

- a. Diharapkan dapat memberikan kontribusi dan bahan informasi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya kepada pihak-pihak yang akan melakukan pembuatan, menandatangani dan melaksanakan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan atau PPJB Rumah Susun yang dibuat dihadapan notaris dengan berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021.
- b. Sebagai bahan masukan kepada pemerintah untuk mengembangkan ilmu pengetahuan hukum terkait dengan problematika PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang masih banyak ditandatangani oleh pengembang (*developer*) dengan calon pembeli setelah terbitnya PP Nomor 12 Tahun 2021 atau dikemudian hari.
- c. Sebagai referensi tambahan untuk Penulis yang akan melakukan Penelitian lebih lanjut terhadap kajian yang sama di masa mendatang.

2) Manfaat Praktis.

Penulisan dalam penelitian ini diharapkan memberikan manfaat pengetahuan kepada pihak-pihak diantaranya:

- a. Sebagai bahan informasi kepada pihak pengembang (*developer*) dan atau pihak pembeli terkait dengan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan diberlakukannya PP Nomor 12 Tahun 2021.
- b. Memberikan wawasan dan pengetahuan mengenai kewajiban penggunaan akta notarial pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun.
- c. Sebagai rujukan Pemerintah dan sebagai bahan pertimbangan untuk merevisi atau membuat peraturan yang tepat terhadap pengaturan kewajiban pengembang (*developer*) dan pembeli agar menyesuaikan kembali Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun di Bawah Tangan menjadi dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris.

E. KERANGKA PEMIKIRAN

Penulis dalam tesis ini menggunakan kerangka teoritis dan kerangka konseptual untuk menjawab isu atau permasalahan yang ada dalam penelitian ini yang telah diuraikan dalam rumusan masalah untuk mempermudah alur pemikiran.

1. Kerangka Teoritis.

Kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat teori. Fungsi kerangka teori dalam suatu penulisan merupakan sebagai tempat yang berisikan pertimbangan-pertimbangan ilmiah terhadap Penulisan yang dilaksanakan. Kerangka teori dalam penulisan merupakan tulang punggung Penelitian, karena disini diuraikan landasan-landasan ilmiah atau teori yang digunakan untuk menganalisis temuan Penulisan.¹¹

Koentjaraningrat mengatakan bahwa landasan teori atau lazim juga disebut kerangka teori, berisikan teori yang dapat membantu Penulis dalam menentukan tujuan dan arah penulisannya, serta berguna untuk menentukan konsep secara tepat.¹²

Agar penelitian memenuhi kaidah-kaidah keilmuan dan untuk mempermudah proses penelitian, perlu diungkap teori-teori dan konsep yang dapat menjadi landasan teoritis bagi penelitian yang dilakukan oleh Penulis. Kerangka teoritis merupakan teori yang dibuat untuk memberikan gambaran yang sistematis mengenai masalah yang akan diteliti. Teori itu masih bersifat sementara yang akan dibuktikan kebenarannya dengan cara meneliti dalam realitas.¹³

¹¹ Sugiyono, *Metode Penulisan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Cetakan ke-9, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 60

¹² Koentjaraningrat, *Metode-metode Penulisan Masyarakat*, Edisi Ke-3, (Jakarta: Gramedia, 1993), hlm. 19

¹³ Adi Rianto, *Metodologi Penelitian Sosial dan Hukum*, (Jakarta, Granit, 2004), hlm 29.

Kerangka teoritis dalam Penelitian ini, Penulis menggunakan 3 (tiga) teori untuk menganalisis permasalahan dalam Penelitian ini, yaitu:

- 1) Teori Perjanjian
- 2) Teori Kepastian Hukum
- 3) Teori Perlindungan Hukum

Penulis menguraikan 3 (tiga) teori tersebut sebagai berikut:

a) Teori Perjanjian

Dalam kehidupan bermasyarakat sehari-hari sering dihadapkan pada suatu kesepakatan atau janji-janji di antara individu dengan individu atau antara individu dengan badan hukum. Bentuk hukum yang sering dijumpai di dalam masyarakat dan berperan sangat penting adalah hukum perjanjian atau kontrak.

Istilah “Perjanjian” sendiri berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur perbuatan, satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih dan mengikatkan dirinya¹⁴.

Perjanjian menurut M. Yahya Harahap menyebutkan bahwa “Suatu perjanjian (*verbinten*) adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi”.¹⁵

Terbentuknya hukum perjanjian adalah sebagai akibat adanya hal-hal yang disepakati bersama oleh para pihak dan para pihak tersebut saling mengikatkan diri antara satu pihak dengan pihak lain

¹⁴ <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/23887/3/Chapter%20II.pdf>, diunduh tanggal 17 Juli 2023.

¹⁵ M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Bandung, Alumni, 1982), hlm. 25

atau janji yang dibuat oleh satu pihak kepada pihak lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu hal.

Perjanjian atau persetujuan atau kesepakatan antara para pihak untuk membuat dan menandatangani suatu perjanjian atau kontrak harus dalam keadaan bebas, tanpa adanya tekanan atau paksaan dari pihak manapun. Karena kesepakatan tersebut dibuat antara para pihak sehingga tidak hanya bersifat sepihak.

Perkataan “Perikatan” (*verbinten*) mempunyai arti yang lebih luas dari perikatan “Perjanjian” sebab dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (*Burgerlijk Wetboek*), diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perihal perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*) tetapi, sebagian besar dari buku III ditunjuk pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian. Jadi berisikan hukum Perjanjian.¹⁶

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “KUH Perdata”), suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.¹⁷

Pasal 1313 KUH Perdata mendefinisikan perjanjian. Pasal 1313 KUH Perdata berbunyi:

“suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian menimbulkan kewajiban dari satu pihak kepada pihak lain yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut.

¹⁶ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2001), Cet ke-29, hlm. 123

¹⁷ *Ibid*

Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud Pasal 1313 KUH Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.¹⁸

Adapun pengertian lain tentang perjanjian yang dikemukakan oleh beberapa Ahli yaitu sebagai berikut :

- a. Wirdjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antar kedua belah pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.¹⁹
- b. Menurut Sudikno Mertokusumo, perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum. Maksudnya, kedua pihak tersebut sepakat untuk menentukan peraturan atau kaidah atau hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati dan dilaksanakan. Kesepakatan tersebut adalah untuk menimbulkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak dan kewajiban, sehingga apabila kesepakatan itu dilanggar maka akibat hukumnya atau sanksi bagi si pelanggar.²⁰
- c. Menurut J. Satrio, perjanjian adalah suatu perbuatan atau tindakan hukum seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.²¹

Dari definisi-definisi yang diberikan oleh para ahli tersebut di atas, suatu perjanjian agar mempunyai kekuatan yang mengikat dalam

¹⁸ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, cet. 2, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm.430

¹⁹ Wirdjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, (Bandung : Mandar maju, 2000), hlm. 5.

²⁰ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, (Yogyakarta : Liberti, 1986) hlm. 103.

²¹ J. Satrio, *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 27.

pelaksanaannya, tentunya harus memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian.

Dalam ketentuan-ketentuan yang ada dalam KUH Perdata, dijumpai Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur syarat sahnya suatu perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata berbunyi:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:²²

- 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri-nya;**
- 2. kecakapan untuk membuat suatu perikata;**
- 3. suatu hal tertentu; dan**
- 4. suatu sebab yang halal.”**

Perjanjian yang dibentuk dengan memenuhi syarat dalam Pasal 1320 KUH Perdata akan bersifat mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban (prestasi) bagi masing-masing pihak yang harus dilaksanakan. Hal yang harus dilaksanakan atau prestasi diatur dalam Pasal 1234 KUH Perdata yang menentukan macam prestasi. Pasal 1234 KUH Perdata berbunyi:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

Penulis menggunakan teori “perjanjian” ini dikarenakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Rumah Susun merupakan salah satu faktor yang utama untuk para pihak (pengembang (*developer*) dan pembeli), sebelum para pihak tersebut melakukan suatu hal atau prestasi, pengembang (*developer*) berkewajiban menyediakan barang berupa unit satuan Rumah Susun bagi pembeli beserta fasilitas sarana dan prasarana, sedangkan pembeli membayar harga pembelian unit satuan Rumah Susun.

²² Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Burgerlijk Wetboek dengan tambahan Undang-Undang Pokok Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1992).

PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan berlaku ketentuan yang diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata tentang perjanjian dan untuk syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang berisi syarat sahnya suatu perjanjian. Sebagai contoh dalam perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam uang pun ada suatu perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, maka teori perjanjian sangat dibutuhkan untuk menganalisis suatu perjanjian, khususnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan.

Perikatan yang lahir karena perjanjian harus memenuhi syarat-syarat perjanjian yang ditentukan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan, cakap berbuat, objek tertentu dan causa (sebab) yang halal.²³ Terhadap saat- terjadinya perjanjian ada beberapa ajaran yaitu:

- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*);
- 2) Teori pengiriman (*verzendtheorie*);
- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*);
- 4) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*).²⁴

Penulis mempergunakan teori perjanjian M Yahya Harahap sebagai teori dasar dengan diperkuat oleh pendapat para ahli lain mengenai perjanjian dalam Penelitian untuk menganalisis isi atau substansi dari PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dan keabsahan dari PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan memperhatikan norma-norma hukum yang diharuskan oleh KUH Perdata dan tidak bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan.

b) Teori Kepastian Hukum

Kata “kepastian” berasal dari kata dasar “pasti” yang berarti “perihal (keadaan) pasti; ketentuan; ketetapan²⁵. Kepastian hukum

²³ <http://repository.unissula.ac.id/20932/5/bab%201.pdf>, diunduh tanggal 10 Juni 2023.

²⁴ Mariam Darus Badruzaman, K.U.H. Perdata Buku III Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 98

²⁵ KBBI Daring, <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/kepastian>, diunduh pada tanggal

bersumber dari pemikiran positifis dari dunia hukum (*legal positivism*) yang dianut oleh aliran Yuridis Dogmatis, yang dipandang dari sudut ilmu hukum positif atau yuridis, tujuan hukum dititik beratkan pada segi kepastian hukumnya, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi aliran ini tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum.²⁶

Kata “kepastian” berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara *legal-formal*. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib. Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban.²⁷

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, adalah keamanan bagi individu dari kewenangan pemerintah karena 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 hukum yang lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁸

26 Juni 2022.

²⁶ Ahmad Ali, *Op.Cit*, hlm. 94-95.

²⁷ Arief Sidharta, Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, (Bandung: PT Refika Aditama, 2007), hlm. 8.

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2008), hlm. 158.

Kepastian hukum sangatlah penting dalam hidup bermasyarakat, masyarakat mengharapkan adanya jaminan kepastian hukum tersebut, selain hukum juga berperan untuk keadilan, ketertiban, tetapi juga untuk menjamin adanya kepastian hukum.

Beberapa aspek atau segi yang saling berkaitan dengan kepastian hukum antara lain yaitu aturan yang bersifat umum yang membuat individu mengetahui tindakan atau perbuatan hukum yang boleh dan tidak boleh sehingga seseorang dapat menilai akibat yang timbul dari apa yang dilakukannya dikategorikan perbuatan kelalaian.

Seseorang yang sadar akan hukum, pastinya memiliki harapan dan kepercayaan akan kepastian hukum bila dikaitkan dengan harapan, melihat, merasakan dan mengalami sendiri adanya konsistensi dalam putusan-putusan hakim terhadap tindakan yang dapat dilakukan oleh penguasa. Peraturan-peraturan itu tidak hanya membatasi tetapi juga memberikan perlindungan hukum kepada individu.

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.²⁹ Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum selain keadilan dan kemanfaatan. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal yang mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
2. hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
3. Fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, disamping mudah dilaksanakan.

²⁹ <https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/426/351>, diunduh tanggal 18 Juli 2023

4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri.

Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.³⁰

Ahmad Ali menjelaskan “Maksud pada penganut aliran ini “janji hukum” yang tertuang dalam rumusan aturan tadi, merupakan “kepastian” yang harus diwujudkan. Aliran ini melupakan bahwa sebenarnya “janji hukum” itu bukan suatu yang “harus” tetapi suatu yang “seharusnya”. Dapat mengerti bahwa apa yang seharusnya (*sollen*) belum tentu terwujud dalam kenyataan (*sein*).³¹

Menurut Gustav Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers yang menyebutkan bahwa teori kepastian hukum adalah hubungan antara keadilan dan kepastian hukum. Teori kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu:

- a) Adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan;
- b) Berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewang-wenangan pemerintah karena adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apasaja yang dibebankan oleh negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal dalam undang-undang melainkan juga konsistensi antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus serupa yang diputuskan.³²

³⁰ <http://repository.untag-sby.ac.id/1154/2/BAB%20II.pdf>, diunduh tanggal 16 Juli 2023.

³¹ Rahmadi Indra Tektona, dkk, *Kepastian Dalam Penyelesaian Hukum Oleh Indonesia Pada Dumping Yang dilakukan Republik Rakyat Tiongkok Dan Vietnam*, Jurnal Ius Constituendum, Volume 6 Nomor 2 Oktober 2021, hlm. 339

³² Peter Mahmud Marzuki, Op.Cit, hlm 158.

Menurut Gustav Radbruch, hukum di negara berkembang ada 2 (dua) pengertian tentang kepastian hukum, yaitu kepastian oleh karena hukum, dan kepastian dalam atau dari hukum. Menjamin kepastian oleh karena hukum menjadi tugas dari hukum. Hukum yang berhasil menjamin banyak kepastian dalam hubungan-hubungan kemasyarakatan adalah hukum yang berguna, sedangkan kepastian hukum dalam atau dari hukum tercapai apabila hukum itu sebanyak-banyaknya hukum undang-undang, dalam undang-undang tersebut tidak ada ketentuan yang saling bertentangan (undang-undang berdasarkan pada sistem logis dan pasti). Undang-undang tersebut dibuat berdasarkan kenyataan hukum dan undang-undang tersebut tidak ada istilah-istilah hukum yang dapat ditafsirkan secara berlain-lainan.³³

Substansi dan norma hukum harus terkandung dalam suatu peraturan perundang-undangan agar perundang-undangan tersebut berkeadilan dan bermanfaat.

Menurut Hans Kelsen, norma hukum adalah aturan, pola atau standart yang perlu diikuti, kemudian dijelaskan bahwafungsi norma hukum adalah:

- a. Memerintah (*gebeiten*);
- b. Melarang (*verbeiten*);
- c. Menguasakan (*ermachtigen*);
- d. Membolehkan (*erlauben*);
- e. Menyimpang dari ketentuan (*derogoereen*).³⁴

Suatu norma hukum pada hakikatnya juga merupakan unsur pokok dalam peraturan perundang-undangan. Pada kepustakaan Eropa Kontinental sebagai sistem hukum yang dianut Indonesia memberikan klasifikasi dan jenis mengenai apa yang dimaksud

³³ E. Utrecht, Moh. Saleh Djidang, SH, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Keenam, (Jakarta: PT Penerbit Balai Pustaka Ichtiar, 1973), hlm. 26.

³⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 11.

dengan peraturan perundangan atau *wet in materiele zin, gezets in materiellen sinne*, mengandung tiga unsur pokok, yaitu:

1. Norma hukum (*rechtsnormen*);
2. Berlaku keluar (*naar buiten werken*);
3. Bersifat umum dalam arti luas (*algemeenheid in ruimtelijke zin*).

Sifat norma hukum dalam peraturan perundang-undangan dapat berupa perintah (*gebod*), larangan (*verbod*), pengizinan (*toestemming*), dan pembebasan (*vrijstelling*).³⁵

Penggunaan teori kepastian hukum dalam menganalisis permasalahan dalam penelitian ini, didasarkan pada pertimbangan bahwa Republik Indonesia adalah negara hukum dengan UUDNRI 1945 merupakan sumber hukum yang tertinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan. Dalam Pasal 1 ayat (3) UUDNRI 1945 setelah amandemen pun Indonesia adalah negara hukum.

Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung 3 (tiga) nilai identitas, yaitu, sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum (*rechtmatigheid*), Asas ini meninjau dari sudut yuridis;
2. Asas keadilan hukum (*gerechtigheit*), asas ini meninjau dari sudut filosofis, dimana keadilan adalah kesamaan hak untuk semua orang di depan pengadilan;
3. Asas kemanfaatan hukum (*zweck matigheid* atau *doelmatigheid* atau *utiliy*).³⁶

Adanya kepastian hukum membuat masyarakat akan mengetahui kejelasan akan hak dan kewajiban menurut hukum. Tanpa ada kepastian hukum maka orang tidak akan 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

³⁵ *Ibid*, hlm.11

³⁶ <https://mh.uma.ac.id/analisa-konsep-aturan-keadilan-kepastian-dan-kemanfaatan-dalam-penegakan-hukum-tindak-pidana-pertambangan-di-indonesia/>, diunduh tanggal 15 Mei 2023.

undang-undang dan akan jelas pada penerapan. Dengan kata lain kepastian hukum itu berarti tepat hukumnya, subjeknya dan objeknya serta ancaman hukumannya.³⁷

Tertib hukum dalam kehidupan bernegara dapat dimulai dengan adanya jaminan kepastian hukum baik dari segi substansi peraturan maupun format peraturan itu sendiri. Jaminan kepastian hukum tersebut dapat menjelma ke dalam konsep bahwa pelaksanaan ketatanegaraan harus dilandasi dengan hukum, yang dimanifestasikan setidaknya melalui peraturan perundang-undangan. Pernyataan ini lazimnya dikenal secara teoritik sebagai “Negara berdasar atas hukum yang merupakan salah satu elemen dari konsep Negara Hukum.”³⁸

Teori kepastian hukum ini akan digunakan Penulis untuk menganalisis rumusan masalah terkait dengan faktor hukum yang melatarbelakangi dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Di Bawah Tangan sebelum dan setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021, baik untuk kepastian hukum dari sisi pengembang (*developer*) sebagai penjual unit apartemen maupun dari sisi pembeli.

c) Teori Perlindungan Hukum

Kata “perlindungan” menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) dapat disamakan dengan kata proteksi³⁹, yang artinya cara, proses atau perbuatan melindungi. Kata perlindungan dalam Bahasa Inggris berarti *protection*. Menurut *Black’s Law Dictionary*, *protection* adalah *the act of protecting*⁴⁰ yang memiliki arti sebagai tindakan untuk melindungi atau tindakan perlindungan.

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan

³⁷ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT Citra Aditya Bhakti, 2000), Hlm. 5

³⁸ A. Muhammad Asrun, *Lock.Cit*, hlm. 59.

³⁹ <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/proteksi>, diunduh tanggal 20 Agustus 2022.

⁴⁰ Bryan A. Garner, *Black’s Law Dictionary*, 9th edition (St. Paul: West, 2009), Hlm.1343.

mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat”.⁴¹ Pendapat tersebut merupakan kerangka teori yang diterapkan dalam penelitian ini sebagai acuan.

Adapun pendapat lain dari para ahli sebagai pendukung teori yang menjelaskan perlindungan hukum, yaitu antara lain:

1. Menurut Satjipto Rahardjo.

“Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum”.⁴² Hal itu menjadi implementasi bahwa selain untuk melindungi, hukum juga memberi jaminan bahwa seseorang atas hak-haknya.

2. Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra.

“bahwa hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif”.⁴³

Uraian pendapat dari para ahli mengenai perlindungan hukum tersebut, memperlihatkan penjelasan dari bekerjanya fungsi

⁴¹ Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.* hlm. 53

⁴² Satjipto Rahardjo, *Op.Cit.* hlm. 69

⁴³ Lili Rasjidi dan I.B Wisa Putra, *Hukum sebagai Suatu Sistem*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 1993), hlm. 118.

hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik bersifat *preventif* atau bersifat *represif*, baik secara tertulis ataupun tidak tertulis ditujukan untuk penegakan peraturan hukum itu sendiri.

Tujuan hukum adalah untuk mengayomi atau memberikan perlindungan hukum, rasa keadilan bagi masyarakat di suatu negara. Peraturan hukum adalah kumpulan norma hukum yang dapat melindungi kepentingan manusia dan menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

Kerangka teoritis akan dipergunakan Penulis untuk menganalisis permasalahan dalam rumusan masalah dikaitkan dengan 3 (tiga) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait Rumah Susun adalah:

1. PPJB Di Bawah Tangan ini dibuat, ditandatangani dan dilaksanakan sebelum berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 tersebut, yaitu:

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Lagoon Nomor 072/PPJB-APT/VII/17 tertanggal 12 Juli 2017, sebagai bahan penelitian untuk PPJB Rumah Susun yang ditandatangani sebelum berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021

2. PPJB Di Bawah Tangan ini dibuat, ditandatangani dan dilaksanakan setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 tersebut, yaitu:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Lagoon Nomor 038/PPJB-APT/VIII/2021 tertanggal 28 Agustus 2021, sebagai bahan penelitian untuk PPJB Rumah Susun yang ditandatangani setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021.
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 1178/PPJB-TN/KCSA/IV/2021 tertanggal 29 April 2021, sebagai bahan penelitian untuk PPJB Rumah Susun yang ditandatangani setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021.

2. Kerangka Konseptual

Soerjono Soekanto berpendapat, bahwa kerangka konseptual pada hakikatnya merupakan suatu pengarah atau pedoman yang lebih konkret dari kerangka teoritis yang sering kali bersifat abstrak, sehingga diperlukan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan konkret dalam proses penelitian. Kerangka konseptual sangat dibutuhkan dalam suatu penelitian agar tercipta kerangka berpikir dan persepsi yang sama atas hal yang diteliti.⁴⁴ Eksistensi kerangka konseptual diperlukan untuk membatasi pengertian yang akan dikemukakan Penulis agar tercipta pemahaman yang sama antara penulis dan pembaca terhadap suatu pengertian atau istilah agar tidak terjadi salah pengertian (*disputverbal*).⁴⁵

Dalam penelitian ini, Penulis bermaksud menganalisis tentang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat dan ditanda tangani oleh pengembang (*developer*) dan pembeli (khususnya pada Apartement The Nest dan Apartement Lagoon Betos) setelah diterbitkannya PP Nomor 12 Tahun 2021 yang mengharuskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dibuat dihadapan notaris.

Kerangka konseptual dalam penulisan hukum ini sebagai definisi operasional adalah sebagai berikut :

- a. Akta di bawah tangan menurut Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga, dan tulisan-tulisan lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.⁴⁶
- b. Perjanjian adalah Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.⁴⁷
- c. Perjanjian Jual Beli adalah perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya

⁴⁴ H.R Abdussalam, *Kriminologi*, (Jakarta: Restu Agung, 2007), hlm. 57.

⁴⁵ Soerjono Soekanto, *Ringkasan Metodologi Penelitian Hukum Empiris*, (Jakarta: Ind.Hill.Co, 1990), hlm. 83.

⁴⁶ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1874.

⁴⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1313.

atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.⁴⁸

- d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli, menurut R. Subekti: “Perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih proses dan belum terjadi pelunasan harga.⁴⁹
- e. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan anatar 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 dihadapan notaris.⁵⁰
- f. Perlindungan Hukum adalah:⁵¹ Adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu Hak Asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut.
- g. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam 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.⁵²

⁴⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

⁴⁹ <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/07/25/sekilas-tentang-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>, diunduh tanggal 12 Januari 2023.

⁵⁰ Angka 10 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

⁵¹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-Sisi Lain Dari Hukum di Indonesia*, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 121.

⁵² Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

F. METODE PENULISAN

Penulisan hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum dan bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how* penulisan dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi. Disinilah dibutuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁵³

Kata Metodologi berasal dari kata *metode* yang berarti cara yang tepat untuk melakukan sesuatu, *logos* yang berarti ilmu atau pengetahuan. Dengan demikian, metodologi adalah cara untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai tujuan.

Kata penelitian merupakan terjemahan dari Bahasa Inggris yaitu *research*, yang berarti usaha atau pekerjaan untuk menelusuri atau mencari kembali yang dilakukan dengan suatu metode tertentu dan dengan cara cermat, sistematis terhadap permasalahannya, sehingga dapat digunakan untuk kepentingan ilmu pengetahuan dan pemecahan suatu permasalahan.⁵⁴ Penulisan hukum pada dasarnya adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematis, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, serta juga dalam hal ini diadakan pemeriksaan komprehensif terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala bersangkutan.⁵⁵

⁵³ Peter Mahmud Marzuki, *Penulisan Hukum*, (Prenamedia Group, 2016), hlm. 60.

⁵⁴ Meray Hendrik Mezak, *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penulisan Hukum*, Law Review, (Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No. 3, Maret 2006), hlm. 85.

⁵⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta; Kencana, 2006), hlm.43.

1) Jenis Penelitian

Penulis dalam penelitian ini akan mempergunakan jenis penelitian yaitu penulisan yuridis yang didukung empiris. Penulisan yuridis empiris, atau disebut dengan penulisan lapangan yaitu mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan dalam masyarakat.⁵⁶

Penulisan yuridis yang didukung empiris adalah Penulisan hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.⁵⁷

Atau dengan kata lain yaitu suatu Penulisan yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang terjadi di masyarakat dengan maksud untuk mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan, setelah data yang dibutuhkan terkumpul kemudian menuju kepada identifikasi masalah yang pada akhirnya menuju pada penyelesaian masalah.⁵⁸

Dalam pendekatan yuridis yang didukung empiris yang meneliti tentang Analisis Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan dengan berlakunya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, dimana implementasinya tidak sesuai yang terjadi dilapangan, keharusan pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dibuat dihadapan notaris justru dibuat di bawah tangan dengan alasan antara lain:

⁵⁶ Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktek*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2012), hlm. 126.

⁵⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penulisan Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004), hlm. 134.

⁵⁸ Bambang Waluyo, *Penulisan Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2002), Hlm. 15

1. Pembeli unit Rumah Susun tidak mau dibebani dengan biaya pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dihadapan notaris.
2. tidak ada sanksi atau kewajiban dalam peraturan perundang-undangan terkait dengan Rumah Susun agar Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan disesuaikan atau diperbaharui menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dibuat dihadapan notaris yang dibuat dihadapan notaris.

2) Sifat Penelitian.

Sifat Penelitian yang Penulis gunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. Penulisan hukum deskriptif analitis menggambarkan dan menemukan fakta hukum antara peraturan yang berlaku dengan teori hukum serta praktik pelaksanaannya. Adapun metode deskriptif analitis dilakukan dengan memberikan gambaran terhadap objek yang diteliti, agar data yang ditampilkan dapat diterima secara umum. Pertama-tama akan di deskripsikan terlebih dahulu Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan setelah itu dilakukan analisis sesuai dengan fakta-fakta yang terjadi.

3) Teknis Pengumpulan Data.

Penelitian data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan penelitian ini adalah:

a) Penelitian Kepustakaan (*Library Research*).

Yaitu Teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan mempelajari buku-buku, catatan-catatan, makalah seminar, jurnal

ilmiah, putusan-putusan pengadilan, surat kabar, media internet, kamus dan peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang dan peraturan pelaksanaannya yang terkait dengan Rumah Susun, perjanjian pendahuluan dan sumber bacaan lainnya yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas. Dari penelitian ini akan didapat data sekunder.

b) Penelitian Lapangan (*Field Research*).

Penelitian lapangan atau studi lapangan adalah salah satu proses kegiatan untuk mengungkapkan fakta-fakta melalui observasi/pengamatan dan wawancara dalam proses memperoleh keterangan atau data dengan cara terjun langsung ke lapangan dengan melakukan wawancara:

- a. Manajer Legal dari pihak pengembang (*developer*) dari Apartemen “*The Nest*” di Kota Tangerang.
- b. Legal Manajer dari Apartemen “*Lagoon Betos*” di Kota Bekasi. Dari penelitian ini akan didapat data primer. Dengan dilakukannya penelitian langsung ke lapangan akan memberi gambaran dan kondisi yang nyata terhadap permasalahan hukum yang diangkat dalam penelitian ini karena peneliti dapat langsung menyaksikan dan menangkap fakta-fakta yang ada sehingga menjadikan penelitian ini bersifat objektif dan ilmiah.

4) Teknis Pengolahan Data.

Bahan hukum yang diperoleh dari penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan kemudian dilakukan olah data selanjutnya dianalisis secara kualitatif dengan menjabarkan atau mendeskripsikan melalui kata-kata dan kalimat sehingga diharapkan tersusun suatu materi pembahasan secara sistematis serta menggunakan kalimat-kalimat yang mudah dipahami.

5) Sumber Data (Perpustakaan).

Penulisan ini akan menggunakan bahan-bahan hukum terkait dengan judul dan permasalahan dalam Penulisan dalam Tesis ini, Adapun bahan-bahan yang akan digunakan adalah:

- a) Bahan Hukum Primer, antara lain:
 - a. Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
 - c. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
 - d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
 - e. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
 - f. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
 - g. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
 - h. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan.
 - i. Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
 - j. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.

- k. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- l. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Penulis menggunakan bahan utama dalam penelitian ini adalah:

- 1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
 - 2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang; dan
 - 3) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan.
- b) Bahan Hukum Sekunder, antara lain :
- a. Putusan-putusan pengadilan.
 - b. Buku-buku terkait.
 - c. Jurnal-jurnal.
 - d. Laporan-laporan penelitian.
 - e. Pendapat para sarjana.
 - f. Kamus-kamus hukum.
 - g. Dokumen-dokumen yang berasal dari Internet.

G. SISTEMATIKA PENULISAN

Susunan sistematika ini dilakukan agar tercapai tujuan dan manfaat dari penulisan ini:

BAB I PENDAHULUAN

Merupakan Bab yang terdiri dari uraian latar belakang, rumusan masalah, maksud dan tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran yang terdiri dari kerangka teoritis dan kerangka konseptual, metode penelitian yang terdiri dari jenis penelitian, sifat penelitian, teknis pengumpulan data, teknis pengolahan data, sumber data, waktu dan tempat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN, PERJANJIAN JUAL BELI DAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Dalam Bab ini Penulis menguraikan perjanjian pada umumnya yaitu pengertian dari perjanjian dan pengikatan, syarat sah perjanjian, jenis-jenis perjanjian, pengakhiran perjanjian, dan perjanjian jual beli yang terdiri dari perjanjian jual beli, pengertian perjanjian pengikatan jual beli, pengertian akta autentik dan pengertian akta dibawah tangan.

BAB III TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN DI BAWAH TANGAN YANG DIBUAT SEBELUM DAN SETELAH BERLAKUNYA PP NOMOR 12 TAHUN 2021 (ANALISIS TERHADAP PPJB RUMAH SUSUN DI “APARTEMEN “THE NEST” DI TANGERANG DAN “APARTEMEN LAGOON BETOS DI KOTA BEKASI)

Dalam Bab ini Penulis menguraikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan yang dibuat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman, masalah yang ditemukan dalam Penelitian.

BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini Penulis menguraikan analisis terkait dengan penerapan, penyelesaian atau pemecahan masalah terhadap PPJB Rumah Susun yang dibuat dan ditandatangani oleh pengembang (developer) yang tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021.

BAB V PENUTUP

Dalam Bab ini Penulis menarik kesimpulan mengenai apa yang telah diuraikan serta memberikan saran-saran sebagai pendapat Penulis terhadap permasalahan yang dikemukakan dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN

A. Perjanjian Pada Umumnya.

1. Pengertian Perjanjian dan Pengikatan.

Pasal 33 UUNRI 1945 yang berbunyi:

“Bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesarbesarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 UUNRI 1945 melahirkan dasar-dasar pemikiran filosofis mengenai aturan di bidang agraria yang untuk menggantikan aturan dari Hindia Belanda dengan diundangkannya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dikarenakan peraturan era Hindia Belanda tidak mencerminkan hak asasi manusia dan bersifat mengandung unsur kapitalisme.⁵⁹

Pembuatan perjanjian pengikatan jual beli merupakan kesepakatan di antara para pihak yang sepakat berdasarkan asas kebebasan berkontrak,⁶⁰ selama perjanjian yang dibuat tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kebebasan berkontrak membuat setiap orang maupun badan hukum dapat membuat perjanjian-perjanjian yang tidak bernama atau tidak tercantum dalam KUH Perdata, asalkan tetap mematuhi aturan-aturan dalam perundang-undangan.

Peristiwa-peristiwa tertentu tersebut, yaitu objek dilaksanakannya perjanjian pengikatan jual beli adalah karena sertipikat hak atas tanah belum selesai proses pemecahan dari Hak Pengelolaan Lahan induk atau calon penjual belum menguasai tanah tersebut karena status tanah tersebut sebagai tanah garapan sehingga diperlukan perjanjian

⁵⁹ Philip Alston, Frans Magnis-Suseno, *Hukum Hak Asasi Manusia*, (Yogyakarta: PUSHAM UII, 2008), hlm 28.

⁶⁰ Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, (Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016), hlm. 210

pengikatan jual beli guna pengurusan sertipikat hak atas tanah yang dapat menjadi bukti yang sempurna atas hak tanah tersebut.⁶¹ Setelah dipecah sertipikat hak atas tanah tersebut harus proses balik nama atas nama calon penjual pada kantor pertanahan.

Di dalam perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut: “PPJB”) biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya penandatanganan akta jual beli (selanjutnya disebut “AJB”) dihadapan pejabat yang berwenang. PPJB merupakan ikatan awal antara pihak penjual (dalam Penelitian ini adalah pengembang (*developer*) yang bersifat di bawah tangan untuk dapat nantinya dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Sehingga PPJB di bawah tangan yang dibuat hanyalah sebagai perjanjian permulaan saja. Karena untuk dapat terjadi peralihan hak atas tanah haruslah menggunakan akta PPAT sebagaimana telah diatur dalam Undang-undang maupun peraturan-peraturan mengenai hak atas tanah.⁶²

Pada praktiknya istilah perjanjian ini seringkali juga di sebut dengan kontrak, hal ini dapat dilihat dari beberapa pengertian. Subekti⁶³ berpendapat bahwa istilah kontrak mempunyai pengertian lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Hal ini disampaikan berbeda oleh Pothier yang tidak memberikan perbedaan antara kontrak dan perjanjian, namun membedakan pengertian *contract* dengan *convention (pacte)*. Disebut *convention (pacte)* yaitu perjanjian dimana dua orang atau lebih menciptakan, menghapuskan (*opheffen*), atau mengubah (*wijzegen*) perikatan, sedangkan *contract* adalah perjanjian yang mengharapakan terlaksananya perikatan.⁶⁴

Menurut Pasal 1313 KUHPerdata, pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan

⁶¹ Made Ara Denara Asia Amasangsa, I Made Dedy Priyanto, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, (Fakultas Hukum Universitas Udayana), hlm.8

⁶² *Op Cit*, hlm 210

⁶³ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta:Prenadamedia Group). hlm 13

⁶⁴ *Ibid*, hlm 14

dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan Pasal tersebut menyimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian pada pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan antar pihak (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian yang obligatoir.⁶⁵ Dengan demikian maka perjanjian merupakan sebuah perikatan dan menjadi Undang-Undang yang berlaku dan harus ditaati ketentuan yang ada di dalamnya oleh para pihak yang terikat yaitu para pembuatnya.

Atas perbedaan pendapat mengenai perjanjian dan kontrak, dengan berlandaskan perspektif *Burgelijk Wetboek* (BW) tentu dianggap sama, di mana antara perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) mempunyai pengertian yang sama dengan kontrak (*contract*).⁶⁶ KRMT Tirtodiningrat memberikan definisi perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk ,menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.⁶⁷

Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak yang berhak menuntut sesuatu hal dan wajib memenuhi tuntutan dari pihak yang lain.⁶⁸ Unsur-unsur dari suatu perikatan terdiri atas adanya hubungan hukum, kekayaan, pihak-pihak, dan prestasi. Adapun pentingnya menyoalkan unsur-unsur tersebut adalah untuk mempertegas bahwa hukum melekatkan “hak” pada suatu pihak dan melekatkan “kewajiban” pada pihak yang lainnya dalam hubungan-hubungan yang terjadi di masyarakat.⁶⁹

Sumber perikatan diatur didalam Pasal 1233 KUH Perdata. Pasal 1233 KUH Perdata berbunyi:

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang”.

⁶⁵ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 11

⁶⁶ *Ibid*, hlm 15

⁶⁷ *Ibid*, hlm 16

⁶⁸ <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/gugatan-hukum-jika-syarat-keabsahan-perjanjian-tidak-terpenuhi/> , di unduh pada tanggal 17 Juni 2023.

⁶⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika , 2021). hlm 2

Sehingga terdapat dua sumber perikatan yaitu yang lahir dari Persetujuan atau perjanjian, dan perikatan yang lahir dari Undang-Undang.

Terdapat macam-macam perikatan, yaitu sebagai berikut.⁷⁰

1. Perikatan Murni.
2. Perikatan Bersyarat.
3. Perikatan dengan Keterapan Waktu.
4. Perikatan Manasuka.
5. Perikatan Tanggung-menanggung.
6. Perikatan Dapat dibagi dan tidak dapat dibagi.
7. Perikatan dengan Ancaman Hukuman.

Pada dasarnya mengenai perikatan maupun perjanjian yang di buat dan ditandatangani oleh para pihak berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuat dan menandatangani. Sebagaimana Pasal 1338 ayat 1 KUHPdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Sehingga perjanjian maupun perikatan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, ketertiban umum, kebiasaan dan kesusilaan yang berlaku. Pihak-pihak yang telah membuat dan menandatangani suatu perjanjian diharuskan mentaati dan menjalankan kesepakatan yang telah disetujui dengan itikad baik.

Perjanjian harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dan asas atau prinsip umum yang terdapat pada hukum perjanjian. Salah satu prinsip atau asas yang sangat mendasar dalam hukum perjanjian adalah prinsip perlindungan para pihak, terutama pihak yang dirugikan. Apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi sesuai dengan apa yang diperjanjikan, harus menanggung akibat dari tuntutan pihak lawan. Namun dalam pelaksanaannya sering tidak berjalan dengan baik bahkan menimbulkan konflik. Permasalahan yang timbul berkaitan dengan

⁷⁰ Ibid, hlm 7

pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak dan tentang implementasi hukum perjanjian dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.⁷¹

Perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain untuk melakukan suatu prestasi. Perjanjian menimbulkan perikatan bagi keduanya untuk memenuhi apa yang menjadi kesepakatan tersebut. Dan dalam membuat suatu perikatan dalam bentuk perjanjian para pihak harus mengindahkan asas-asas dan unsur-unsur sebagai suatu prinsip-prinsip dalam hukum perikatan. Kitab Undang-undang Hukum Perdata memberikan berbagai asas-asas umum yang merupakan pedoman atau patokan serta menjadi batas atau rambu dalam mengatur dan membentuk perjanjian yang akan dibuat hingga pada akhirnya menjadi perikatan yang berlaku bagi para pihak. Adapun asas-asas hukum perjanjian yang merupakan asas-asas umum (*principle*) yang harus diindahkan oleh setiap yang terlibat di dalam suatu perjanjian itu.⁷²

Ada beberapa asas penting dalam suatu kontrak atau perjanjian yaitu sebagai berikut:⁷³

1. Asas kebebasan berkontrak.

Asas kebebasan berkontrak merupakan otonomi para pihak (*partij autonomie* atau *freedom of making contract*), sebagai penjabaran dari Buku III KUHPerdata. Asas ini dapat disimpulkan dari Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya“.

⁷¹ <https://journal.universitassuryadarma.ac.id/index.php/jihd/article/view/400> , diunduh tanggal 16 Juli 2023.

⁷² <https://media.neliti.com/media/publications/57831-ID-penerapan-prinsip-prinsip-hukum-perikata.pdf>, Muhammad Noor, *Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal Pemikiran Hukum Islam, Mazahib. Diunduh tanggal 10 Juni 2023.

⁷³ Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 10 No. 1, September 2019 hlm. 13

Frasa kata “semua” dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa asas kebebasan berkontrak mengakibatkan hukum perjanjian bersifat atau menganut sistem terbuka, dimana undang-undang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya bagi para pihak dalam masyarakat, yaitu untuk mengadakan perjanjian, tentang objek perjanjian, dengan syarat perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan ketertiban umum.

Kebebasan berkontrak menurut hukum perjanjian di Indonesia meliputi ruang lingkup:

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian;
- 3) Kebebasan untuk menentukan atau memilih causa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan obyek perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian;
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan perundang-undangan yang bersifat opsional.

Ketentuan hukum yang ada di dalam KUH Perdata hanya bersifat pelengkap, yang baru akan berlaku bagi para pihak apabila pihak-pihak tidak mengaturnya sendiri di dalam perjanjian, kecuali ketentuan-ketentuan yang bersifat memaksa yang memang wajib dan harus dipatuhi. Subekti menyebut asas kebebasan berkontrak adalah asas otonomi karena para pihak membuat undang-undang bagi mereka sendiri. Asas Kebebasan Berkontrak merupakan prinsip umum dan tertulis diakui sebagian besar negara di dunia dengan kata lain bersifat universal.

2. Asas konsensualitas.⁷⁴

Asas konsensualitas yang berasal dari perkataan “*consensus*” yang artinya sepakat. Maksudnya adalah bahwa pada dasarnya perjanjian dan perikatan timbul sejak detik tercapainya kesepakatan. Dengan perkataan lain, perjanjian itu sudah sah apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal pokok dan tidaklah diperlukan suatu formalitas. Namun ada kalanya undang-undang menetapkan, bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diharuskan perjanjian itu diadakan secara tertulis (misalnya perjanjian perdamaian) atau dengan akta notaris (misalnya perjanjian penghibahan barang tetap), hal yang demikian adalah merupakan kekecualian. Sedang yang lazim adalah bahwa perjanjian itu sudah sah dalam arti mengikat sejak tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian itu.

Asas ini disimpulkan dari kata perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuat dan menandatangani (Vide: dalam Pasal 1338 Ayat (1) jo Pasal 1320 Angka (1) KUHPerdata).

Oleh karena dalam pasal tersebut tidak disebutkan suatu formalitas tertentu di samping kesepakatan yang telah tercapai, maka dapat disimpulkan bahwa setiap perjanjian itu sudah sah dalam arti mengikat para pihak, apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai hal-hal yang pokok atau hal yang menjadi obyek perjanjian itu. Dalam membuat perjanjian pada umumnya para pihak tidak terikat pada bentuk tertentu. Perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Bentuk tertulis secara yuridis hanya dimaksudkan untuk alat bukti tentang terjadinya perjanjian tersebut. Dengan tercapainya kesepakatan antara para pihak lahirlah perjanjian, meskipun perjanjian pada saat itu belum dilaksanakan.

⁷⁴ *Ibid*, hlm. 13

Hal ini berarti juga bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka yang membuatnya. Berdasarkan asas ini perjanjian itu bersifat *obligatoir*, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi perjanjian tersebut. Asas konsensualisme tidak berlaku bagi semua jenis perjanjian, hanya berlaku bagi perjanjian yang bersifat konsensual terhadap perjanjian formal dan riel masih belum berlaku harus diikuti syarat formal lainnya. Asas konsensual dapat dilihat pada Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata, bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan kedua belah pihak.

3. Asas *Pacta Sunt Servanda*.⁷⁵

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata. Para pihak dalam perjanjian harus mematuhi dan menghormati perjanjian yang dibuatnya karena perjanjian tersebut merupakan undang-undang bagi kedua belah pihak.

Hal ini dikuatkan oleh Pasal 1338 Ayat (2) yang berbunyi:

“Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

Asas *pacta sunt servanda* berkaitan dengan akibat perjanjian. Asas ini sering disebut asas kepastian hukum. Mengingat ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata dalam perjanjian yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan secara sepihak atau tanpa adanya kesepakatan antara pihak para pihak.⁷⁶

Dengan asas ini tersimpul adanya larangan bagi hakim untuk mencampuri isi perjanjian. Disinilah makna asas kepastian hukum

⁷⁵ *Ibid*, hlm. 14

⁷⁶ Arief Budiono, Dkk, *Praktik Profesional Hukum (Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum)*, Muhammadiyah University Press, hlm 156.

itu. Bertujuan agar hakim atau pihak ketiga harus menghormati substansi perjanjian yang dibuat oleh para pihak sebagai mana layaknya suatu Undang-Undang.

4. Asas itikad baik.⁷⁷

Asas ini ada dua yaitu subyektif dan obyektif, diatur di dalam Pasal 1338 Ayat (3) KUHPdata bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Asas itikad baik subyektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan asas itikad baik obyektif merupakan pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan di atas rel yang benar, harus mengindahkan norma – norma kepatutan dan kesusilaan. Jadi melaksanakan perjanjian dengan itikad baik berarti melaksanakan perjanjian menurut dasar kerasionalan dan kepatutan (*volgens de eisen van redelijkheid en billijkheid*). Penilainnya terletak pada akal sehat dan keadilan dibuat ukuran yang obyektif untuk menilai keadaan (penilaian tidak memihak) menurut norma – norma yang obyektif.

5. Asas Personalitas atau asas kepribadian.

yang berarti bahwa pada umumnya tidak seorangpun dapat membuat perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri, karena suatu perjanjian hanya mengikat bagi pihak-pihak yang membuatnya. Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPdata. Pengecualian (Pasal 1317 dan 1318 KUHPdata). Asas *Force Majeure* atau asas *overmacht* atau asas keadaan memaksa, bahwa dengan asas ini debitur dibebaskan dari kewajiban untuk membayar ganti rugi

⁷⁷ Op.Cit, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara-Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, hlm. 14

akibat tidak terlaksananya perjanjian karena sesuatu sebab yang memaksa. Keadaan memaksa ini merupakan suatu keadaan debitur memang tidak dapat berbuat apa-apa terhadap suatu keadaan atau peristiwa yang timbul di luar dugaannya.

6. *Asas Exceptio Non Adimpleti Contractus.*

Asas ini merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian dengan alasan bahwa krediturpun telah melakukan kelalaian dalam perjanjian tersebut. Asas ini berlaku didalam suatu perjanjian timbal – balik.⁷⁸

2. Syarat sah perjanjian.

Salah satu sumber perikatan adalah perjanjian. Perjanjian melahirkan perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam perjanjian tersebut. Adapun pengertian perjanjian menurut ketentuan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH-Perdata) berbunyi:

“Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Rumusan dalam Pasal 1313 KUH-Perdata menegaskan bahwa perjanjian mengakibatkan seseorang mengikatkan dirinya terhadap orang lain.⁷⁹ Ini berarti suatu perjanjian menimbulkan kewajiban atau prestasi dari satu orang kepada orang lainnya yang berhak atas pemenuhan prestasi tersebut. Artinya, dalam suatu perjanjian akan selalu ada dua pihak, dimana pihak yang satu wajib untuk memenuhi suatu prestasi dan pihak lain berhak atas prestasi tersebut.

⁷⁸ Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | volume 10 No. 1, September 2019, hlm. 15.

⁷⁹ Karitini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta : RajaGrafindo Perkasa), hlm. 92.

Perjanjian atau persetujuan (*overeenkomst*) yang dimaksud dalam Pasal 1313 KUH Perdata hanya terjadi atas izin atau kehendak (*toestemming*) dari semua mereka yang terkait dengan persetujuan itu, yaitu mereka yang mengadakan persetujuan atau perjanjian yang bersangkutan.⁸⁰ Sebagaimana telah dinyatakan di atas bahwa perjanjian menimbulkan prestasi terhadap para pihak dalam perjanjian tersebut. Prestasi merupakan kewajiban yang harus dipenuhi dan dilaksanakan oleh salah satu pihak (debitur) kepada pihak lain (kreditur) yang ada dalam perjanjian. Prestasi terdapat baik dalam perjanjian yang bersifat sepihak atau *unilateral agreement*, artinya prestasi atau kewajiban tersebut hanya ada pada satu pihak tanpa adanya suatu kontra prestasi atau kewajiban yang diharuskan dari pihak lainnya.⁸¹ Prestasi juga terdapat dalam perjanjian yang bersifat timbal balik atau bilateral (*or reciprocal agreement*), dimana dalam bentuk perjanjian ini masing-masing pihak yang berjanji mempunyai prestasi atau kewajiban yang harus dipenuhi terhadap pihak yang lainnya.⁸²

Sedang menurut Abdul Kadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut, bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan⁸³. Menurut Abdul Kadir Muhammad, pengertian perjanjian terdapat beberapa unsur, yaitu⁸⁴:

- 1) Adanya pihak-pihak sedikitnya dua orang.
- 2) Adanya persetujuan para pihak.
- 3) Adanya tujuan yang akan dicapai.

⁸⁰ Komar Andasasmita, *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, cet. 2, (Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat, 1990), hlm. 43

⁸¹ Sri Soesilowati Mahdi, Surini Ahlan Sjarif, dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, (Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2005), hlm. 150.

⁸² *Ibid.*

⁸³ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 78

⁸⁴ *Ibid.*, hlm. 31

Syarat sahnya perjanjian dapat dilihat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan empat syarat sahnya perjanjian, yaitu:

- a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak.

Syarat pertama sahnya kontrak adalah adanya kesepakatan atau *consensus* para pihak. Kesepakatan ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.⁸⁵

- b. Kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum.

Kecakapan bertindak adalah kecakapan atau kemampuan untuk melakukan perbuatan hukum. Perbuatan hukum adalah perbuatan yang akan menimbulkan akibat hukum. Menurut R. Soeroso : Yang dimaksud kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang -orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap.⁸⁶ Orang-orang yang akan mengadakan perjanjian haruslah orang-orang yang cakap dan mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana yang ditentukan oleh Undang-Undang. Orang yang cakap mempunyai wewenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah telah berumur 21 tahun dan atau sudah kawin. Sehingga, orang yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum yaitu:

- a. orang yang belum dewasa.
- b. orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan

⁸⁵ Salim HS, et.al. *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. (Jakarta, Sinar Grafika, 2006), hlm. 9

⁸⁶ R. Soeroso, *Perjanjian di bawah Tangan*, (Jakarta, Sinar Grafika, 2010), hlm. 12

- c. orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- c. Suatu hal tertentu.
- Adapun yang dimaksud suatu hal atau objek tertentu (*eenbepaald onderwerp*) dalam Pasal 1320 syarat 3, adalah prestasi yang menjadi pokok kontrak yang bersangkutan. Hal ini untuk memastikan sifat dan luasnya pernyataan-pernyataan yang menjadi kewajiban para pihak. Prestasi tersebut harus bisa ditentukan, dibolehkan, dimungkinkan dan dapat dinilai dengan uang. Di dalam berbagai literature disebutkan bahwa yang menjadi objek perjanjian adalah prestasi (pokok perjanjian). Prestasi adalah apa yang menjadi kewajiban debitur dan apa yang menjadi hak kreditor (Yahya Harahap, 1986:10; Mertokusumo, 1987:36). Prestasi ini terdiri dari perbuatan positif dan negative. Prestasi terdiri atas: (1) memberikan sesuatu, (2) berbuat sesuatu, dan (3) tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUH Perdata).⁸⁷
- d. Adanya Kausa yang halal.
- Pada pasal 1320 KUH Perdata tidak dijelaskan pengertian causa yang halal (*orzaak*). Dalam Pasal 1337 KUH Perdata hanya menyebutkan causa yang terlarang. Suatu sebab bisa diartikan terlarang apabila bertentangan dengan UU, kesusilaan, dan ketertiban umum. Sedangkan menurut Subekti: “Subekti menyatakan bahwa sebab adalah isi perjanjian itu sendiri, dengan demikian kausa merupakan prestasi dan kontra prestasi yang saling dipertukarkan oleh para pihak”⁸⁸.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan kedalam:⁸⁹

⁸⁷ H.Salim HS,et.al, Op. Cit., hlm. 10

⁸⁸ Agus Yudha Hernoko, Op. Cit., hlm.194

⁸⁹ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaya, Op.Cit., hlm. 93

1. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subyektif), dan
2. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

3. Jenis-jenis perjanjian

Suatu perjanjian, merupakan suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, menurut Subekti, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu :⁹⁰

- 1) Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang, misalnya:
 - a) Perjanjian jual-beli.

Suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Sedangkan dilihat dalam Pengaturan tentang jual beli sebagai perjanjian di dapat pada Bab kelima yang pada pasal 1457 KUHPerdato diartikan sebagai suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹¹

- b) Perjanjian Tukar-menukar.

Dalam Pasal 1541 KUH Perdata menyatakan bahwa tukar menukar ialah suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik, sebagai gantinya barang lain.

⁹⁰ Subekti, 1994, *Hukum Perjanjian, bagian hukum dari buku Pokok-pokok Hukum Perdata*, , (Jakarta, cetakan X, PT. Intermasa), hlm. 36

⁹¹ *Ibid.* hlm. 36

Sebagaimana dengan perjanjian jual beli, perjanjian ini juga bersifat konsensual dan sudah mengikat pada saat tercapainya kata sepakat di antara para pihak. Dan juga bersifat obligator, dalam arti ia belum memindahkan hak milik, tetapi baru sebatas memberikan hak dan kewajiban. Pada saat terjadinya *levering* lah baru secara yuridis, hak milik berpindah. Objek tukar menukar dalam KUH Perdata adalah semua yang dapat diperjual belikan, maka dapat menjadi objek tukar menukar. Terhadap hal ini juga dalam KUHPerdata menyatakan bahwa semua pengaturan jual beli juga berlaku untuk perjanjian tukar menukar. Lebih lanjut, ketentuan pasal 1545 KUH Perdata mengatur tentang resiko, Pasal 1545 KUH Perdata berbunyi:

“Jika suatu barang tertentu yang telah dijanjikan untuk ditukar, musnah di luar kesalahan pemiliknya, maka persetujuan dianggap sebagai gugur dan siapa yang dari pihaknya telah memenuhi persetujuan, dapat menuntut kembali barang yang ia telah berikan dalam tukar menukar”⁹²

c) Perjanjian Sewa-menyewa.

Ketentuan KUHPerdata yang mengatur tentang sewa menyewa dapat dilihat pada pasal 1548 yang berbunyi:

“sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada yang lain kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Sebagaimana halnya dengan perjanjian lainnya, sewa menyewa adalah perjanjian konsensual yang artinya ia sudah sah dan mengikat pada detik tercapainya sepakat mengenai

⁹² *Ibid. hlm 36-37*

unsur-unsur pokoknya yaitu barang dan harga. Penyerahan barang untuk dapat dinikmati oleh pihak penyewa diberikan oleh yang menyewakan, dengan mana kewajiban penyewa adalah untuk membayar harga. Penyerahan barang hanyalah untuk dipakai dan dinikmati.⁹³

d) Perjanjian Hibah (pemberian).

Suatu perjanjian dengan mana si penghibah (pemberi hibah) pada masa hidupnya, dengan Cuma-Cuma dan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan tersebut. Pengaturan atas hibah didapat pada pasal 1666 sampai dengan pasal 1693 KUH Perdata. Menelaah dari pengertian tersebut di atas, dapat diketahui bahwa perjanjian adalah bersifat sepihak, dikarenakan dalam perjanjian ini pihak penerima hibah tidak perlu memberikan kontraprestasi sebagai imbalan kepada pihak penghibah. Hibah sebagaimana perjanjian lainnya adalah bersifat obligator, penyerahan hak milik baru akan terjadi jika telah terlaksananya “*levering*”, yang untuk barang tetap dilakukan melalui akta notaris sedangkan untuk barang bergerak tidak diperlukan formalitas ini, namun demi kepentingan para pihak sangatlah dianjurkan melalui akta notaris, terutama jika bendanya bernilai tinggi. Dan penting juga untuk memperhatikan bahwa dalam pelaksanaannya perjanjian hibah tetap harus memperhatikan ketentuan serta tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.⁹⁴

e) Perjanjian Pinjam Pakai.

Perjanjian pinjam pakai adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan suatu barang kepada pihak yang lainnya untuk dipakai dengan cum-acuma dengan syarat bahwa yang menerima barang ini setelah memakai atau setelah lewat

⁹³ *Ibid. Hlm 36-37*

⁹⁴ *Ibid. Hlm 36-37*

waktu tertentu akan mengembalikannya. Pengaturan dalam hal ini terdapat pada pasal 1794 KUHPerdara. Perjanjian pinjam pakai mensyaratkan pihak yang meminjam pakai untuk mengembalikan barangnya dan memperlakukan barangnya sebagaimana bapak rumah yang baik dan terhadap objeknya ditentukan adalah setiap barang yang dapat dipakai oleh orang dan mempunyai sifat tidak musnah karena pemakaian.⁹⁵

- 2) Perjanjian untuk berbuat sesuatu adalah perjanjian untuk membuat sesuatu lukisan, perjanjian perburuhan, perjanjian untuk membikin sebuah garansi dll.⁹⁶
- 3) Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu, misalnya : perjanjian untuk tidak mendirikan tembok, perjanjian untuk tidak mendirikan suatu perusahaan yang sejenis dengan kepunyaan seorang lain dll.⁹⁷

Secara umum perjanjian dapat dibedakan menjadi dua kelompok, yaitu perjanjian *obligatoir* dan perjanjian *non obligatoir*.⁹⁸ perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu⁹⁹. Sedangkan perjanjian non obligatoir adalah perjanjian yang tidak mewajibkan seseorang untuk menyerahkan atau membayar sesuatu.¹⁰⁰

Perjanjian obligatoir terbagi menjadi beberapa jenis, yaitu:

1. Perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang membebankan prestasi hanya pada satu pihak. Misalnya perjanjian hibah, perjanjian penanggungan (*borgtocht*), dan perjanjian pemberian kuasa tanpa upah. Sedangkan perjanjian timbal balik adalah

⁹⁵ *Ibid.* Hlm. 36-37

⁹⁶ *Ibid.* Hlm 36-37

⁹⁷ *Ibid.* Hlm. 43

⁹⁸ Komariah, *Hukum Perdata*, (Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 2002), hlm. 169.

⁹⁹ *Ibid.* Hlm. 169

¹⁰⁰ *Ibid.* Hlm. 171.

perjanjian yang membebaskan prestasi pada kedua belah pihak. Misalnya jual beli.¹⁰¹

2. Perjanjian Cuma-Cuma dan perjanjian atas beban.

Perjanjian Cuma-Cuma adalah perjanjian di mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya. Misalnya hibah, pinjam pakai, pinjam meminjam tanpa bunga, dan penitipan barang tanpa biaya. Sedangkan perjanjian atas beban adalah perjanjian yang mewajibkan pihak yang satu untuk melakukan prestasi berkaitan langsung dengan prestasi yang harus dilakukan oleh pihak lain. Contoh perjanjian atas beban adalah jual beli, sewa menyewa, dan pinjam meminjam dengan bunga.¹⁰²

3. Perjanjian konsensual, perjanjian riil dan perjanjian formil.

Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mengikat sejak adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Contohnya perjanjian jual beli dan perjanjian sewa menyewa.⁶ Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang tidak hanya mensyaratkan kesepakatan, namun juga mensyaratkan penyerahan obyek perjanjian atau bendanya. Misalnya perjanjian penitipan barang dan perjanjian pinjam pakai.⁷ Perjanjian formil adalah perjanjian yang selain dibutuhkan kata sepakat, juga dibutuhkan formalitas tertentu, sesuai dengan apa yang telah ditentukan oleh undang-undang. Contohnya pembebanan jaminan fidusia.¹⁰³

4. Perjanjian bernama, perjanjian tak bernama dan perjanjian campuran.

Perjanjian bernama adalah perjanjian yang secara khusus diatur di dalam undang-undang. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur secara khusus di dalam undang-undang. Misalnya perjanjian leasing, franchising dan factoring. Sedangkan

¹⁰¹ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 54-55.

¹⁰² *Ibid.* hlm. 59.

¹⁰³ *Ibid.* hlm. 59.

perjanjian campuran adalah perjanjian yang merupakan kombinasi dari dua atau lebih perjanjian bernama. Misalnya perjanjian pemondokan (kost) yang merupakan campuran dari perjanjian sewa menyewa dan perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan (mencuci baju, menyetrika baju, dan membersihkan kamar).¹⁰⁴

4. Pengakhiran Perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1381 KUH Perdata, hal-hal yang menyebabkan hapusnya perikatan adalah sebagai berikut:

1. Pembayaran.

Yang dimaksud dengan “pembayaran” disini diartikan secara lebih luas sebagai suatu wujud pemenuhan perjanjian secara sukarela oleh para pihak, sehingga tidak hanya berupa pembayaran sejumlah uang oleh pembeli kepada penjual, melainkan juga mencakup dimana pihak penjual menyerahkan barang yang dijualnya kembali.¹⁰⁵

2. Pembayaran diikuti dengan penitipan.

Jika kreditur tidak bersedia menerima pembayaran dari debitur, maka debitur dapat melakukan penawaran pembayaran yang kemudian diikuti dengan penitipan. Penawaran harus dilakukan secara resmi oleh sorang notaris atau juru sita dan penitipan dapat dilakukan di kepaniteraan pengadilan negeri dengan diberitahukan kepada si kreditur. Jika putusan hakim telah menyatakan bahwa penawaran pembayaran yang diikuti dengan penitipan tersebut berharga dan mempunyai kekuatan yang pasti, maka utang debitur hapus dan debitur tidak dapat menarik kembali uang atau barangnya. Penawaran pembayaran yang diikuti dengan

¹⁰⁴ Komariah, Op.Cit., hlm. 171.

¹⁰⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Op.Cit., hlm. 64

penitipan hanya berlaku bagi perikatan untuk membayar sejumlah uang dan penyerahan barang bergerak.¹⁰⁶

3. Pembaharuan Utang.

Pembaharuan utang atau novasi terjadi jika seseorang kreditur membebaskan debitur dari kewajiban membayar utang sehingga perikatan antara kreditur dan debitur hapus, akan tetapi dibuat suatu perjanjian baru antara kreditur dan debitur untuk menggantikan perikatan yang dihapuskan.¹⁰⁷

4. Kompensasi.

Jika seseorang mempunyai piutang kepada orang lain tetapi pada saat yang sama orang tersebut juga berutang kepada orang yang sama, maka menurut undang-undang utang-piutang mereka dapat diperhitungkan atas suatu jumlah yang sama. Menurut ketentuan Pasal 1426 KUHPdata perhitungan itu terjadi dengan sendirinya.¹⁰⁸

5. Percampuran Utang.

Percampuran utang terjadi bila kedudukan sebagai kreditur dan debitur berkumpul pada satu orang. Misalnya si debitur menggantikan hak-hak kreditur, karena menjadi ahli warisnya, seorang kreditur menikah dengan seorang debitur dan bersepakat untuk mengadakan percampuran kekayaan.¹⁰⁹

6. Pembebasan Utang.

¹⁰⁶ Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, 2008, *Mengenal Hukum Perdata*, CV. (Jakarta Gitama Jaya) , hlm. 149.

¹⁰⁷ *Ibid.*, hlm. 149

¹⁰⁸ *Ibid.*, hlm. 149-150

¹⁰⁹ *Ibid.*, hlm. 150

Bila pihak kreditur secara sukarela tidak menuntut lagi pemenuhan haknya yang ada dalam perjanjian terhadap pihak debitur, maka secara otomatis perikatan diantara mereka hapus. Namun pembebasan utang ini tetap harus dapat dibuktikan keberadaannya, misalnya dengan cara pengembalian surat bukti hutang dari kreditur kepada debitur.¹¹⁰

7. Hapusnya barang yang menjadi obyek perikatan.

Suatu perikatan dapat hapus jika barang yang menjadi objek dalam perjanjian musnah. Tetapi juga harus dibuktikan , bahwa musnahnya barang yang menjadi obyek dalam perjanjian itu bukanlah disebabkan kesalahan pihak debitur, atau terjadi memang diluar kekuasaan pihak debitur.¹¹¹

8. Batalnya atau pembatalan.

Dalam hukum perjanjian, istilah batal dan pembatalan memiliki arti yang berbeda. Dalam hal hapusnya suatu perikatan yang dapat mengakibatkan hapusnya suatu perikatan hanya pembatalan suatu perjanjian. Suatu perjanjian yang batal demi hukum, tidak menghapus suatu perikatan, karena pada perjanjian yang batal demi hukum, dianggap tidak pernah melahirkan suatu perikatan bagi para pihak. Seperti yang telah dijelaskan di muka, pembatalan perjanjian dapat diputuskan oleh hakim atas permintaan orang-orang yang memberikan kesepakatan karena khilaf, paksaan atau penipuan dan permintaan wali atas perjanjian yang dibuat oleh orang yang tidak cakap yang berada di bawah perwaliannya. Demikian pula berdasarkan *Woeker Ordonantie* (Stb. 1938-542), hakim dapat membatalkan perjanjian yang isinya berat sebelah dan ternyata salah satu pihak telah membuat

¹¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 74

¹¹¹ *Ibid.*, hlm. 75

kesepakatan karena bodoh, kurang pengalaman atau keadaan terpaksa, seperti kesulitan ekonomi.¹¹²

9. Berlakunya syarat batal.

Syarat batal adalah syarat yang apabila syarat tersebut terpenuhi maka perjanjian berakhir. Dengan berakhirnya perjanjian tersebut maka membawa akibat hukum kembali kepada keadaan semula seolah-olah tidak pernah terjadi perjanjian. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1256 KUHPerdata. Jika perjanjian batal maka prestasi yang sudah dilakukan oleh salah satu pihak harus dikembalikan sehingga kembali dalam keadaan semula.¹¹³

10. Lewat Waktu.

Menurut Pasal 1946 KUHPerdata atau biasa dikenal dengan lewat waktu dapat menimbulkan dua akibat hukum. Pertama adalah lewat waktu untuk memperoleh hak dan kedua lewat waktu yang membebaskan dari adanya suatu perikatan. Lewat waktu untuk memperoleh hak ini dibahas dalam hukum benda sedangkan dalam hukum perikatan maka yang penting adalah lewat waktu yang menghapuskan perikatan.¹¹⁴

5. Perjanjian Jual Beli.

a. Pengertian Perjanjian Jual Beli.

Jual beli secara *etimologis*, berarti menukar harta dengan harta. Sedangkan menurut terminologi jual beli adalah persetujuan saling mengikat antara penjual yakni pihak yang menyerahkan atau menjual barang dan pembeli sebagai pihak yang membayar atau membeli barang yang di jual. Menurut R. Subekti dalam bukunya mendefinisikan jual beli

¹¹² Akhmad Budi Cahyono dan Surini Ahlan Sjarif, *Op.Cit.*, hlm. 150

¹¹³ *Ibid.*, hlm 150-151

¹¹⁴ *Ibid.*, hlm 151

adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹¹⁵

Menurut Wirjono Prodjodikoro menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua.¹¹⁶

Jual beli merupakan aktivitas perdagangan yang diatur khusus dalam KUH Perdata, dimana tidak terdapat batasan antara penjual dan pembeli maupun penjual dan dalam melakukan aktivitas. Dapat diartikan bahwa semua orang dapat melakukan aktivitas jual beli yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masing-masing dengan beberapa persyaratan yang telah disepakati oleh para pihak.

Pengertian jual beli terkandung dalam Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi:¹¹⁷

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lainnya untuk membayar harga yang dijanjikan”.

Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUH Perdata tersebut, dapat dilihat bahwa jual beli 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 (pengembang (*developer*) dan penyerahan pembayaran berupa uang pembelian unit rumah susun yang dibayarkan oleh pembeli kepada penjual, karena jual beli didalam hukum adalah salah satu bentuk perjanjian.

¹¹⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, PT. Citra Aditya Bakti. 1995), hlm 1

¹¹⁶ Wirjono Prodjodikoro, , *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, (Bandung; Sumur. 1991), hlm17

¹¹⁷ Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata..*”. Op. Cit. Hlm. 305

Jual beli merupakan perjanjian konsensual, yang artinya sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah pada saat tercapainya kata sepakat antara kedua belah pihak. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata yang berbunyi:

“jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.

Dalam jual beli terdapat pihak penjual dan pihak pembeli, pihak penjual atau pelaku usaha adalah setiap orang yang memproduksi atau memperdagangkan barang dan atau jasa kepada pembeli. Pihak pembeli adalah setiap orang yang membeli dan memakai barang tersebut baik untuk dirinya sendiri maupun untuk orang lain¹¹⁸.

Menurut KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana salah satu pihak menjadi penjual dan menggunakan instrumen perjanjian mengenai suatu barang, dan jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana salah satu pihak menjadi penjual dengan suatu perjanjian yang berkenaan dengan barang-barang atau suatu barang, sedangkan pihak lain yang membelinya membayar suatu harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai perimbangan hak milik.

Abdul Kadir Muhammad menegaskan bahwa Jual beli merupakan perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga benda yang telah di perjanjikan. Istilah yang mencakup dua kegiatan yang timbal balik itu adalah sesuai dengan istilah belanda “*koop en verkoop*” yang mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoop* (penjual) sedang yang lainnya koopt pembeli.¹¹⁹

Produk yang menjadi subyek akad jual beli harus pasti. Misalnya, pada saat hak milik berpindah kepada pembeli, dapat ditentukan bentuk

¹¹⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* , (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 50

¹¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung : Citra Aditya Bakti. 1990). hlm.317

dan jumlahnya. Akibatnya diperbolehkan menurut undang-undang, misalnya jual beli hasil panen yang akan diperoleh dari sebidang tanah pada waktu tertentu. Apabila barang yang menjadi objek dengan dilakukan dengan percobaan terlebih dahulu atau mengenai barang-barang yang harus di coba terlebih dahulu seperti radio dan tv serta lain lain (Pasal 1463 KUH Perdata) maka meskipun harga telah disetujui baru jadi apa sah bila barang tersebut telah di coba dan memuaskan.¹²⁰

b. Pengertian Perjanjian Pengikatan jual beli

Menurut Herliene Budiono, perjanjian pengikatan jual beli (selanjutnya disebut: “PPJB”) termasuk perjanjian obligatoir atau perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang berbentuk bebas. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang biasanya berisi janji-janji dari para pihak pengembang (*developer*) yang mengandung ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat yang telah disepakati, karena PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli. Dalam hal ini PPJB dilakukan, karena syarat-syarat untuk pembuatan akta jual beli (selanjutnya disebut “AJB”) belum dapat dipenuhi.¹²¹

Persyaratan pembuatan AJB membutuhkan sertifikat asli yang akan digunakan untuk pengecekan atas keabsahannya. Oleh karena itu, PPAT belum dapat membuat AJB apabila penjual belum menyerahkan sertifikat asli. Selain itu apabila sebuah bangunan belum selesai dibangun, maka sertifikat atas bangunan tersebut tidak akan dikeluarkan. Oleh karena sertifikat belum ada, maka PPAT akan menolak pembuatan AJB.

PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan. Isi dari PPJB merupakan persyaratan dalam perjanjian yang

¹²⁰ Dr. Hj. Endang Purwaningsih SH., M.Hum, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi*, (Jenggala Pustaka Utama, 2009), hlm. 56

¹²¹ <http://repository.ubaya.ac.id/37184/1/Perjanjian%20Pengikatan%20Jual%20Beli.pdf>, Jurnal Media Hukum dan Peradilan, Program Pascasarjan Universitas Sunan Giri Surabaya hlm.225 diunduh pada tanggal 10 Mei 2023

mengatur hak dan kewajiban serta tanggung jawab para pihak dalam perjanjian. (Agustian, 2020) PPJB merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokok. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama atau pokok yang akan dibuat karena PPJB merupakan awal dari lahirnya perjanjian pokok, yaitu Perjanjian Jual Beli. Hal yang sama diungkapkan oleh Muchtar Rudianto (2010) yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, 25 menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum. (Astasari, 2020).¹²²

Dari pengertian yang diterangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian perjanjian pengikatan jual beli merupakan sebuah perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum (pengembang (developer) dan pembeli) 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 lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari

¹²² Selly, 2021, Judul “Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam”, Batam, Hlm 24

undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat di tandatangani.

Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah persyaratan yang lahir dari kesepakatan para pihak yang akan melaksanakan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertifikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertifikat, dan dilain sisi, misalnya pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua biaya hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.¹²³

PPJB disebut perjanjian permulaan atau perjanjian pendahuluan atau ikatan awal antara pihak penjual (dalam Penelitian ini adalah pengembang (*developer*) dan pembeli unit apartemen. Setelah terpenuhinya persyaratan untuk melangkah ke penandatanganan AJB, pengembang (*developer*) dan pembeli unit apartemen akan bertemu di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. Pengertian Akta Autentik atau otentik.

Istilah atau perkataan “akta” dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.¹²⁴ Menurut subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.¹²⁵ Berdasarkan pendapat tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta, adalah:

¹²³ Herlien Budiono, 2004, artikel “*Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*” Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10, Bulan Maret, hlm. 57

¹²⁴ Sudikno Mertokusumo, 2006, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II), hlm.149

¹²⁵ Subekti, 2005, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, hlm.25

1. Perbuatan (*handling*) atau perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
2. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai/digunakan sebagai bukti perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang diajukan kepada pembuktian sesuatu.¹²⁶

Pada Pasal 165 *Staatsblad* Tahun 1941 Nomor 84 dijelaskan pengertian tentang akta yaitu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.¹²⁷

Akta autentik didefinisikan dalam Pasal 1868 KUH Perdata, berbunyi:

“suatu akta yang didalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya”.

Philipus M. Hadjon mengemukakan dua syarat suatu akta disebut akta autentik, yang meliputi :¹²⁸

- a) Didalam bentuk yang ditentukan undang-undang (bentuknya baku), dan
- b) Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum.

¹²⁶ Victor M. Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, (Jakarta: Rinika Cipta, 1993), hlm 26

¹²⁷ Sudikno Mertokusumo, 1999, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo III), hlm.121-122

¹²⁸ Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*, (Surabaya: Surabaya Post, 2001), hlm. 3.

Selain itu, Menurut C.A.Kraan bahwa akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :¹²⁹

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya .
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

d. Pengertian Perjanjian atau Akta Di Bawah Tangan.

Perjanjian atau akta yang dibuat, ditandatangani dan dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya tidak di hadapan notaris atau pejabat yang berwenang umumnya disebut perjanjian di bawah tangan.

Menurut pendapat Fockema Andreae dalam bukunya *Kamus Istilah Hukum Belanda Indonesia*, akte dalam arti luas adalah perbuatan-perbuatan hukum (*Recht handeling*) dan Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum.¹³⁰

¹²⁹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Surabaya; Arkola 2003), hlm.148

¹³⁰ R.Subekti dan R Tjirosuibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1980). hlm 9

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat. Dalam hal ini akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan¹³¹.

Keberadaan para saksi yang menyaksikan adanya persetujuan perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian sangatlah penting karena keberadaannya akan sangat berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu masalah atau salah satu pihak mengingkari isi dan atau ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian maupun tanda tangannya dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan.¹³²

Akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum juga menjadi akta di bawah tangan, jika pejabat itu tidak berwenang untuk membuat akta itu jika terdapat cacat dalam bentuk akta itu, sebagaimana disebut dalam pasal 1869 KUH Perdata berbunyi:¹³³

“Suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditanda-tangani oleh para pihak”.

Akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, tetap mempunyai kekuatan sebagai akta atau perjanjian di bawah tangan bila ditanda tangani oleh para pihak yang membuatnya.

Dalam Pasal 1874 KUH Perdata merumuskan bahwa akta di bawah tangan ialah :

a. Tulisan atau akta yang ditandatangani di bawah tangan,

¹³¹ Irawan Soerodjo, *Op.Cit.*, hlm 160

¹³² Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm.247

¹³³ Prof. R. Subekti, S.H dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*. Op. cit, hlm. 397.

b. Tidak dibuat atau ditandatangani pihak yang berwenang,
c. Secara khusus ada akta di bawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak. Akta di bawah tangan kekuatan pembuktiannya dapat menjadi mutlak apabila akta tersebut dilegalisir atau dilegalisasi oleh notaris umumnya akta dibuat sendiri oleh para pihak yang berkepentingan atas kesepakatan kedua belah pihak, sedangkan mengenai tanda tangannya dan atau cap jempolnya dilaksanakan di hadapan Notaris, ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata, berbunyi :

“Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat2, register2, surat2 urusan rumah tangga dan lain2 tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.

Dengan penandatanganan sepucuk tulisan di bawah tangan dipersamakan suatu cap jempol, dibubuhi dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang2 dari mana ternyata bahwa ia mengenal si pembubuh cap jempol, atau bahwa orang ini telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isinya akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan dihadapan pegawai tadi. Pegawai ini harus membukukan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud“.

Artinya tulisan atau perjanjian atau kontrak di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tidak dihadapan seorang pejabat umum atau pejabat yang berwenang atau notaris. Penandatanganan sebuah tulisan di bawah tangan disamakan pembubuhan suatu cap jempol dengan suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang yang menyatakan bahwa pembubuh cap jempol itu dikenal olehnya atau telah diperkenalkan

kepadanya, bahwa si akta telah dijelaskan kepada orang itu, dan bahwa setelah itu cap jempol tersebut dibubuhkan pada tulisan tersebut di hadapan pejabat yang bersangkutan. Pegawai ini harus membuktikan tulisan tersebut. Dengan undang-undang dapat diadakan aturan-aturan lebih lanjut tentang pernyataan dan pembukuan termaksud.

Pasal 1874a KUH Perdata berbunyi:

“Jika pihak yang berkepentingan menghendaki, di luar hal termaksud dalam alinea kedua pasal yang lalu, pada tulisan-tulisan di bawah tangan yang ditandatangani, dapat juga diberi suatu pernyataan dari seorang Notaris atau seorang pejabat lain yang ditunjuk undang-undang, yang menyatakan bahwa si penanda tangan tersebut dikenalnya atau telah diperkenalkan kepadanya, bahwa isi akta telah dijelaskan kepada si penanda tangan, dan bahwa setelah itu penandatanganan dilakukan di hadapan pejabat tersebut. Dalam hal ini berlaku ketentuan alinea ketiga dan keempat dan pasal yang lalu”.

Notaris dalam hal ini hanya bertanggung jawab hanya terbatas pada kebenaran tentang tanda tangan atau cap jempol pihak yang berkepentingan berdasarkan tanda pengenal yang dimiliki oleh para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan atau Surat Izin Mengemudi (SIM).¹³⁴

Dalam suatu perkara perdata, alat bukti tulisan atau surat dalam hukum acara perdata diatur dalam *Herzien Inlandsch Reglement* (HIR) yaitu Pasal 138, 165, 167 atau dalam *Rechtreglement voor de Buitengewesten* (RBG) yaitu Pasal 164, 285, 305, dan Pasal 1867 KUH Perdata sampai dengan Pasal 1894 KUH Perdata. Permasalahan dalam bidang perdata, alat bukti surat atau tulisan merupakan alat bukti yang sangat diutamakan dibandingkan dengan alat-alat bukti lainnya.

Perjanjian atau akta di bawah tangan mempunyai kekuatan hukum yang relatif, maksudnya sepanjang perjanjian atau akta tersebut diakui oleh para pihak atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak yang

¹³⁴ Sarwono, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik Op.Cit*, hlm.248.

menandatangani perjanjian atau akta di bawah tangan, maka mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akta di bawah tangan tidak dibuat dihadapan notaris atau pejabat yang berwenang, apabila tidak disangkal oleh para pihak, berarti para pihak mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertuang didalam akta atau perjanjian tersebut.

BAB III

**TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH
SUSUN DI BAWAH TANGAN YANG DIBUAT SEBELUM DAN
SETELAH BERLAKUNYA PP NOMOR 12 TAHUN 2021
(ANALISIS TERHADAP PPJB RUMAH SUSUN DI BAWAH TANGAN DI
APARTEMEN “THE NEST” DI KOTA TANGERANG DAN
APARTEMEN LAGOON BETOS DI KOTA BEKASI)**

A. PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat sebelum dan sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penulis menemukan dan memperoleh 3 (tiga) buah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun yang ditanda tangani oleh pengembang (*developer*) dan pembeli secara di bawah tangan pada Apartemen The Nest berkedudukan di Kota Tangerang dan pada Apartemen Lagoon Betos di Kota Bekasi, sebagai berikut:

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Nomor 1178/ PPJB.TN/KCSA/IV/2021¹³⁵

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian disebut PPJB Rumah Susun ini dibuat dan disusun di Tangerang, Pada hari Kamis, 29 April 2021 oleh PARA PIHAK antara lain :
PIHAK PERTAMA yaitu SS selaku Direktur Utama dan MI selaku Direktur yang oleh karenanya sah bertindak mewakili PT. KARYA CIPTA SUKSES ANUGERAH yang berkedudukan di Tangerang.

¹³⁵ Perjanjian Lengkap Terlampir

DENGAN

PIHAK KEDUA yaitu MF yang beralamat di Apt. Mediterania GR 2 TWR.F-YY-GG, RT.003/008, Tanjung Duren Selatan, Grogol Petamburan, Jakarta Barat dengan Nomor Kartu Tanda Penduduk XXXXXXXXXXXXX.

Dalam konsideran:

Bahwa PIHAK PERTAMA adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun suatu bangunan Rumah Susun yang terletak di Jalan Raden Saleh Raya RT.001/006 Kelurahan Karang Mulya, Kecamatan Karang Tengah, Kota Tangerang setempat dikenal sebagai Apartment “The Nest” di Puri dan bermaksud memasarkan Rumah susun Apartment The Nest di puri tersebut menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya. Bahwa PIHAK KEDUA berminat membeli dari PIHAK PERTAMA Satuan Rumah Susun Apartment “The Nest Di Puri tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun ini.

Berdasarkan hal tersebut di atas, PARA PIHAK telah sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian ini dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PPJB Rumah Susun ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang secara hukum. Asli dari PPJB Rumah Susun ini dipegang masing-masing oleh pengembang (*developer*) dan pembeli.

Pada bagian kalimat penutup Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini para pihak menyepakati: “Demikianlah, dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dimengerti isinya, PARA PIHAK menandatangani Perjanjian ini yang dibuat dalam

rangkap 2 (dua), bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama”.

Untuk isi lengkap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun ini dapat dilihat dalam lampiran.

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Lagoon Nomor 072/ PPJB.APT/VII/17¹³⁶

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian disebut PPJB Apartemen Lagoon ini dibuat dan disusun di Bekasi, Pada hari Rabu, 12 Juli 2017 oleh PARA PIHAK antara lain :

PIHAK PERTAMA yaitu Tuan LS selaku Direktur Utama dan Tuan S selaku Direktur yang oleh karenanya sah bertindak mewakili PT. TRIPUTRI NATATAMA yang berkedudukan di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

DENGAN

PIHAK KEDUA yaitu YM. Yang beralamat di Perumahan Bintara Loka Indah Blok RR/40, RT/RW 010/011, Kelurahan/Desa Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi dengan Nomor Kartu Tanda Penduduk xxxxxxxx.

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan maksud bahwa PIHAK KEDUA berminat dan berniat untuk membeli 1 unit Apartmen Lagoon dari PIHAK PERTAMA yang terletak di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat yang telah dipasarkan oleh PIHAK PERTAMA.

Bahwa satu dan lain hal karena jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh PARA PIHAK, maka PARA PIHAK sepakat untuk membuat dan

¹³⁶ Perjanjian Lengkap Terlampir.

mengikatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli APARTEMEN LAGOON.

Pada bagian kalimat penutup Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini para pihak menyepakati: “Demikianlah, dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dan dimengerti isinya, PARA PIHAK menandatangani Perjanjian ini yang dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama”.

PPJB Rumah Susun ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang secara hukum. Asli dari PPJB Rumah Susun ini dipegang masing-masing oleh pengembang (*developer*) dan pembeli.

c) Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Lagoon Nomor 038/ PPJB.APT/VIII/2021¹³⁷

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang kemudian disebut PPJB Apartemen Lagoon ini dibuat dan disusun di Bekasi, Pada hari Sabtu, 28 Agustus 2021 oleh **PARA PIHAK** antara lain :

PIHAK PERTAMA yaitu LS selaku Direktur Utama dan Tuan S selaku Direktur yang oleh karenanya sah bertindak mewakili **PT. TRIPUTRI NATATAMA** yang berkedudukan di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat.

DENGAN

PIHAK KEDUA yaitu **EH** Yang beralamat di Jl.Elang Malindo, IV Blok XXXX, RT/RW 002/008, Kelurahan/Desa Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur dengan Nomor Kartu Tanda Penduduk xxxxxxxx.

¹³⁷ Perjanjian Lengkap Terlampir

Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dibuat dengan maksud bahwa **PIHAK KEDUA** berminat dan berniat untuk membeli 1 unit **Apartmen Lagoon** dari **PIHAK PERTAMA** yang terletak di Jalan Cut Meutia, Kelurahan Margahayu, Kecamatan Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat yang telah dipasarkan oleh **PIHAK PERTAMA**.

Bahwa satu dan lain hal karena jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang belum dapat dilakukan oleh **PARA PIHAK**, maka **PARA PIHAK** sepakat untuk membuat dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli **APARTEMEN LAGOON**.

Pada bagian kalimat penutup Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini para pihak menyepakati: “Demikianlah, dengan maksud untuk terikat oleh hukum, setelah dibaca dan dimengerti isinya, **PARA PIHAK** menandatangani Perjanjian ini yang dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermeterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama”.

PPJB Rumah Susun ini ditandatangani oleh pihak-pihak yang berwenang secara hukum. Asli dari PPJB Rumah Susun ini dipegang masing-masing oleh pengembang (*developer*) dan pembeli.

Ketiga PPJB Rumah Susun tersebut di atas, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian (Vide Pasal 1320 KUH Perdata) yaitu:

1. Kesepakatan para pihak yang terlibat. Pengembang (*developer*) dan pembeli telah saling sepakat dan mengikat.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan. Pengembang (*developer*) dan pembeli cakap secara hukum untuk saling mengikatkan diri.
3. Adanya suatu hal tertentu. Pengembang (*developer*) dan pembeli telah menandatangani PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang berisi apa yang diperjanjikan oleh para pihak. Adanya

barang yang diperdagangkan, penyerahan barang, dan pembayaran harga barang. Pembei membeli satuan unit rumah susun, Pengembang (developer) menyediakan unit rumah susun, Pembeli membayar harga yang telah disepakati.

4. Adanya kausa atau sebab yang halal. Isi PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

B. Wawancara Dengan Legal Manajer pada Apartemen The Nest Apartemen Di Tangerang dan Apartemen Lagoon Betos Di Kota Bekasi terkait dengan kewajiban penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang diharuskan dibuat dihadapan notaris

Dalam melakukan wawancara Penulis terhadap Legal Manajer di Apartment The Nest di Tangerang pada hari Jumat 14 April 2023 dan Apartment Lagoon Resort Di Kota Bekasi pada hari Selasa 2 Mei 2023, dengan menggunakan form pertanyaan yang dibuat oleh Peneliti antara lain:

- 1) Sejak kapan pengembang (developer) dan Pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun?
- 2) Apa bentuk Perjanjian terakit pembelian Rumah Susun?
- 3) Apakah tahun 2021 masih ada tandatangan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun di Bawah Tangan? Berapa jumlah PPJB yang telah ditandatangani?
- 4) Apakah calon pembeli diinformasikan terkait adanya kewajiban tandatangan PPJB Rumah Susun di Hadapan Notaris?
- 5) Apa yang menjadi alasan pembeli lebih memilih PPJB Rumah Susun Bawah Tangan?

Hasil wawancara dengan menggunakan pertanyaan-pertanyaan tersebut di atas, sebagai berikut:

- a) Legal Manajer Apartemen The Nest, bernama Adriana Pata Banga Padang. Tempat wawancara di Kantor Manajemen Apartemen The Nest di Jalan Raden Saleh Raya, Kel. Karangmulya, Kota Tangerang.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Rumah Susun dibuat, ditandatangani dan dilaksanakan oleh pengembang (*developer*) secara dibawah tangan sejak tahun 2015 dan sampai saat ini, karena apartemen telah terbangun dan pengembang (*developer*) telah melakukan serah terima kepada pembeli, terkendala belum terbitnya Seritifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Kendala SHMSRS adalah hal yang utama sehingga belum dilakukan penandatanganan akta jual beli (AJB) dihadapan notaris.

Menurut Adriana Pata Banga Padang menjelaskan bahwa sejak tahun 2019 setelah diterbitkannya PP Nomor 12 Tahun 2023, pengembang (*developer*) ketika akan melakukan penandatanganan PPJB selalu memberikan informasi kepada Pembeli unit atau satuan rumah susun pada apartemen “The Nest”.¹³⁸

Berdasarkan hasil wawancara pada tanggal 14 April 2023, setelah pengembang (*developer*) menginformasikan hal tersebut kepada pembeli, justru pembeli yang tetap berkeinginan penandatanganan PPJB Rumah Susun dibuat secara di bawah tangan, dengan alasan:¹³⁹

1. dibuat di bawah tangan atau dibuat dihadapan notaris adalah sama.
2. isi atau muatan ketentuan PPJB Rumah Susun yang terpenting.
3. PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tetap berlaku sah dan mengikat dan bisa dijadikan bukti di pengadilan negeri apabila salah satu pihak wanprestasi atau lalai.
4. tidak mau menanggung biaya tambahan.

Penandatanganan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan merupakan solusi bagi para pembeli yang dengan dalih tersebut di atas tetap menyepakati penandatanganan tidak dilakukan dihadapan notaris.

Pengembang (*developer*) tetap mempergunakan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan meskipun berlaku PP Nomor 12 Tahun 2021,

¹³⁸ Adriana Pata Banga Padang, *Hasil Wawancara Dengan Legal PT. Karya Cipta Sukses Anugerah Developer Apartemen The Nest*, Tanggal 14 April 2023.

¹³⁹ Adriana Pata Banga Padang, *Ibid*.

selain solusi atau pemecahan atas pembeli-pembeli unit apartemen atau rumah susun yang tetap menginginkan pembuatan dan penandatanganan PPJB Rumah Susun dilakukan di bawah tangan, menurut Adriana Pata Banga Padang, dikarenakan ketentuan Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023 masih ambigu karena ada kata “dapat” dihadapan notaris.

- b) Legal Manager Apartemen Lagoon Betos, bernama Fransiskus Tambunan. Tempat Wawancara di Apartemen Lagoon Betos di Jalan Cut Meutia, Margahayu, Kota Bekasi pada tanggal 2 Mei 2023.

Terkait dengan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan sejak tahun 2013 sampai dengan Juni 2023, Fransiskus Tambunan menjelaskan:¹⁴⁰

1. sejak tahun 2013 sampai dengan saat ini pengembang (developer) yaitu PT Triputri Natatama dan pembeli-pembeli unit apartemen atau rumah susun masih membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dipersiapkan oleh Perusahaan dan dibaca terlebih dahulu oleh pembeli sebelum ditandatangani.
2. Undang-Undang Rumah Susun atau UURI No. 20 tahun 2011 yang diubah dengan UURI No. 6 Tahun 2023 tidak mewajibkan atau ada 2 (dua) pilihan penandatanganan PPJB di bawah tangan atau dihadapan notaris.
3. Selama Perusahaan (pengembang (developer)) dan pembeli tidak mempermasalahkan penandatanganan PPJB Rumah Susun dibuat di bawah tangan.
4. Perusahaan selalu memberitahukan kepada pembeli adanya peraturan baru (PP Nomor 12 Tahun 2021) yang mewajibkan penandatanganan PPJB harus dihadapan notaris dan dikenakan biaya tambahan.

¹⁴⁰ Frans Tambunan, *Hasil Wawancara Dengan Legal PT Triputri Natatama*, pada tanggal 2 Mei 2023.

C. Penyesuaian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) digolongkan pada perjanjian obligatoir. PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian pendahuluan tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian dimana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan. Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligatoir maka baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.¹⁴¹ PPJB ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan jual beli dalam pertanahan, termasuk rumah susun sebagai objek yang berdiri diatas tanah yang landasannya menyesuaikan dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku mulai dari UUDNRI Tahun 1945, UUPA, hingga peraturan pelaksana yang ada dibawahnya.

Perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian dengan mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan (*leveren*) suatu barang (benda) dan pihak lain mengikatkan diri untuk membayar harga yang disetujui bersama. Hal tersebut tercantum dalam 1457 KUH Perdata. Perjanjian tukar menukar pada mana salah satu prestasinya terdiri dari sejumlah uang dalam arti alat pembayaran yang sah. Dalam KUH Perdata istilah harga tidak mungkin berarti lain daripada suatu jumlah alat pembayaran yang sah. Pada perjanjian tukar-menukar, uang berhadapan dengan uang dan barang

¹⁴¹ Herlin Boediono, *Demikian Akta ini: Tanya Jawab Mengenai Pembuatan Akta Notaris di dalam Praktik*, (Bandung: Aditya Citra Bakti, 2018), hlm115.

berhadapan dengan uang. Barang dalam hal ini harus diartikan luas baik barang (benda) yang berwujud maupun yang tidak berwujud.¹⁴²

Dalam Pasal 1 butir 11 PP Nomor 12 Tahun 2021 berbunyi:

“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”.

Terdapat perbedaan mengenai status PPJB dari peraturan pendahulunya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dimana PPJB yang awalnya dapat dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan, kini dengan adanya PP Nomor 12 Tahun 2021 PPJB dilakukan dihadapan notaris, dengan kata lain bahwa setelah terbitnya PP Nomor 12 Tahun 2021 PPJB Rumah Susun tidak dapat dilakukan di bawah tangan.

Penyesuaian isi dan muatan dalam PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan PP Nomor 12 Tahun 2021, sudah dilakukan oleh pihak The Nest Apartemen Di Tangerang Dan Lagoon Resort Apartmen Di Kota Bekasi namun pada prakteknya sering kali untuk diterapkannya penandatanganan PPJB Rumah Susun dihadapan notaris justru, pembeli keberatan harus dibebani lagi biaya notaris. Artinya dalam hal ini pihak pengembang (*developer*) terlebih dahulu memberitahukan kepada calon pembeli untuk melakukan penandatanganan PPJB Rumah Susun dihadapan notaris dengan tambahan biaya.

Perjanjian jual beli dapat terjadi dengan diawali sebuah penawaran (*aanbood, offer, ijab*). Penawaran tersebut dapat berasal dari penjual (dalam hal ini pengembang (*developer*)) maupun pembeli. Misalnya melakukan penawaran suatu barang tertentu dengan harga tertentu. Penawaran tersebut

¹⁴² Hartono Soerjopratikno, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 1982), hlm. 1

dapat dilakukan dengan eksplisit maupun implisit, baik itu tertulis maupun lisan. Apabila penawaran yang disampaikan penjual diterima maka terjadi kata sepakat. Namun, apabila penawaran yang diajukan penjual tersebut tidak langsung diterima maka akan dilakukan negosiasi atau tawar menawar agar dapat menemukan kesepakatan.¹⁴³

¹⁴³ Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2016), hlm. 31

BAB IV

ANALISIS DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan pemecahan masalah atau solusi terhadap PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh pengembang (*developer*) dan Pembeli yang tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021.

Pada dasarnya Apartemen, Condominium ataupun Rumah Susun adalah objek yang sama karena Istilah Condominium, atau Apartement, tidak ada dalam terminologi perundang-undangan Indonesia. Condominium dan Apartemen tidak memiliki dasar hukum karena hanya Rumah Susunlah yang memiliki dasar Hukum yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun,¹⁴⁴

.Sebagaimana yang telah diuraikan di bab sebelumnya serta penemuan masalah-masalah pada PPJB Rumah Susun yang diuat di bawah tangan dan bahwa PP Nomor 12 Tahun 2021 menegaskan tetang pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah/rumah susun diharuskan menggunakan akta notarial atau dibuat dihadapan notaris, sebagaimana dalam Pasal 1 angka 11, yang berbunyi:

“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 dihadapan notaris”.

Ketentuan tersebut ditegaskan kembali pada Pasal 22K ayat (3) PP Nomor 12 Tahun 2021, berbunyi:

¹⁴⁴ Aulia Rahmawati, *Hukum Apartemen Dalam Prakteknya di Indonesia*, perusahaan pengembang Apartemen di Surabaya (Gunawangsa Group).

“PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris”.

Timbul suatu permasalahan baru bagi pengembang (*developer*) dan atau pembeli dimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dihadapan notaris merupakan hal baru yang diwajibkan oleh PP nomor 12 Tahun 2021, menyebabkan esensi serta prosedurnya berbeda dengan peraturan sebelumnya yang mengatur bahwa PPJB Rumah Susun tidak harus dilakukan dihadapan notaris, melainkan dalam arti ketika PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tersebut memenuhi unsur Pasal 1320 KUH Perdata maka PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tersebut dianggap sah mengikat para pihak dan berkekuatan hukum yang kuat.

Idealnya dilakukan perubahan terhadap Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023 dan PP Nomor 12 Tahun 2021, PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dilakukan sebelum adanya PP Nomor 12 Tahun 2021 tetap berlaku namun melalui penyesuaian-penyesuaian tertentu yang tidak memberatkan atau membebankan para pihak yang mengikatkan diri pada PPJB tersebut.

Guna melihat dan meneliti hal apa yang menjadi alasan keberatan para pihak untuk melakukan penyesuaian PPJB yang dibuat di bawah tangan menjadi PPJB yang dibuat dihadapan notaris maka Penulis melakukan survei dengan mengajukan pertanyaan kepada Legal Manajer. Namun dalam penelitian yang dilakukan oleh Penulis, ditemukan fakta bahwa pembeli-pembeli unit rumah susun pada Apartemen “The Nest” di Kota Tangerang dan pembeli pada Apartemen “Lagoon Betos” di Kota Bekasi merasa keberatan atas pemberlakuan ketentuan peraturan perundangan yang mewajibkan untuk penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris, dikarenakan adanya penambahan biaya untuk pembuatan akta PPJB dihadapan notaris yang dibebankan kepada pembeli.

Suatu adagium dalam hukum yaitu *Het recht hinkt achter de faiten aan*, menjelaskan bahwa hukum senantiasa tertatih-tatih mengikuti perkembangan zaman. Hukum pada satu waktu bersifat statis, sementara kehidupan dan

interaksi dalam masyarakat berlangsung secara dinamis. Tidak sedikit suatu peristiwa atau fakta yang terjadi dan berubah drastis seiring perkembangan zaman. Perkembangan yang dinamis dan cepat ini seringkali tidak diikuti dengan suatu perangkat hukum yang mampu mengakomodasi keadaan tersebut.¹⁴⁵ Sebagai contoh nyatanya yaitu pembaruan ketentuan PPJB ini yang mengharuskan untuk dilakukan dihadapan Notaris dengan meninggalkan Produk lama yaitu PPJB bawah tangan yang tadinya berlaku dan berkekuatan hukum menjadi tidak berlaku. Oleh karenanya diperlukan penyesuaian/update tertentu agar PPJB bawah tangan yang dibuat sebelum adanya PP Nomor 12 Tahun 2021 menjadi berlaku dan sama dihadapan hukum.

Dalam hal tidak diaturnya suatu pasal atau ketentuan yang mewajibkan pengembang (*developer*) dan pembeli unit rumah susun yang masih memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan wajib menyesuaikan PPJB Rumah Susun dihadapan notaris sebagaimana PP Nomor 12 Tahun 2021.

Dari berbagai bentuk jual beli yang tumbuh dan berkembang di masyarakat tentunya harus sesuai dengan kebutuhan para pihak dalam perbuatan hukum jual beli. Ketika pengembang (*developer*) bertemu dengan pembeli rumah susun maka muncul kegiatan jual beli yang dalam tujuannya tidak ingin saling merugikan. Pembeli berusaha mencari harga terbaik yang notabene termurah, sedangkan pengembang (*developer*) berusaha mencari keuntungan bagi pihaknya dengan menekan berbagai biaya guna mendapatkan keuntungan yang maksimal tanpa adanya biaya-biaya yang tidak diperlukan, seperti halnya adanya keharusan PPJB yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris sebagaimana diatur dalam peraturan baru yaitu PP Nomor 12 Tahun 2021. Hal ini tentunya memberatkan pengembang (*developer*) dan pembeli maka berdasarkan hasil wawancara dengan Legal Manajer Apartemen The Nest dan Apartemen Lagoon Betos yang mewakili para pihak yaitu *developer* dan pembeli rumah susun maka alasan atau *reasoning* nya yang disampaikan oleh pembeli adalah logis atau masuk akal yaitu adanya

¹⁴⁵ <https://badilag.mahkamahagung.go.id/artikel/publikasi/artikel/paradigma-peraturan-mahkamah-agung-modern-legal-positivism-theory-teori-hukum-progresif-dan-urgensi-kodifikasinya-oleh-imam-prabowo-s-h-19-10> , diunduh pada 15 Juni 2023.

penandatanganan PPJB Rumah Susun di hadapan notaris menyebabkan pembeli harus menambah biaya notaris.

Bentuk jual beli yang timbul dan banyak di masyarakat salah satunya dengan pembelian rumah susun/apartemen secara angsuran, karena itulah perjanjian jual beli dengan angsuran tersebut tidak dapat dilakukan seperti jual beli pada umumnya karena tidak dilakukan dengan tunai. Karena adanya kebutuhan praktek, oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli ini yaitu ketentuan-ketentuan hukum perikatan.

PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dalam arti tidak di hadapan notaris dalam hal ini, tetap dapat dilaksanakan untuk mengakomodir dan menjadi salah satu pemecahan masalah atau solusi dari adanya keberatan-keberatan pembeli unit apartemen yang harus mengeluarkan tambahan biaya notaris sebagaimana kewajiban PP Nomor 12 tahun 2021 yang mewajibkan penandatanganan PPJB Rumah Susun dihadapan notaris.

Pengembang (*developer*) dan calon pembeli menimbulkan hubungan hukum karena timbulnya suatu persetujuan/perjanjian diantara mereka, PPJB Rumah Susun yang dalam aturannya diperlukan otentik yang dibuat dihadapan notaris, pengembang (*developer*) terlebih dahulu telah menginformasikan adanya kewajiban dihadapan notaris dan calon pembeli merasa keberatan akibat dari biaya yang timbul sehingga PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan merupakan suatu bentuk perjanjian solusi untuk mengakomodir kepentingan pengembang (*developer*) dan calon pembeli.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”. Terhadap rumah/satuan rumah susun yang dibangun di atas hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan. Adanya pilihan atau solusi dari pengembang (*developer*) yang pembeli unit Rumah Susun keberatan dengan penambahan biaya untuk pelaksanaan penandatanganan PPJB Rumah Susun di hadapan notaris, pembeli secara tegas sepakat dengan pengembang (*developer*) membuat dan melaksanakan pendanatanag PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan atau tidak dibuat dihadapan notaris tentunya dapat didasarkan pada daya ikat PPJB

Rumah Susun Di Bawah Tangan itu sendiri berlaku asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Dalam suatu perjanjian atau kontrak jual beli terdapat dua sisi hukum perdata yaitu hukum kebendaan dan hukum perikatan, adanya PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan atau disebut non otentik yang tidak sesuai peraturan PP Nomor 12 tahun 2021 timbul dari sebuah peristiwa misalnya jual beli Rumah Susun yang masih dalam pembangunan atau belum selesai proses pemecahan Sertifikat hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) , atau masih belum terpenuhinya syarat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), sehingga diperlukan PPJB meskipun bawah tangan yang merupakan kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan 1320 KUH Perdata, syarat sah perjanjian yang diatur dalam mempunyai kekuatan mengikat dalam pelaksanaannya, sebagaimana *grand theory* yang Penulis gunakan dalam hal ini yaitu teori perjanjian yang merupakan faktor utama untuk para pihak sebelum melakukan suatu hal.

B. Penyelesaian permasalahan Terkait PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Pasal 1338 ayat 1 KUH Perdata yang berbunyi: “*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya*” memberi asas kebebasan berkontrak, maksudnya setiap orang dapat melakukan kontrak dengan mengikatkan dirinya kepada sebuah perjanjian selama perjanjian itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Sebuah perjanjian dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) jenis yaitu perjanjian yang dilakukan di hadapan notaris ataupun Pejabat Pemuat Akta Tanah (PPAT) jika berhubungan dengan pertanahan, dan juga perjanjian yang tidak dilakukan

dihadapan notaris ataupun PPAT atau biasa disebut dengan perjanjian di bawah tangan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari pejabat. Dalam hal ini akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan¹⁴⁶. Keberadaan para saksi yang menyaksikan adanya persetujuan perjanjian di bawah tangan yang ditandatangani dan atau dibubuhi cap jempol oleh para pihak yang berkepentingan dalam perjanjian sangatlah penting karena keberadaannya akan sangat berarti apabila dikemudian hari terjadi suatu masalah atau salah satu pihak mengingkari isi dan atau ketentuan-ketentuan yang ada dalam perjanjian maupun tanda tangannya dapat dijadikan saksi di persidangan pengadilan.¹⁴⁷

Dalam permasalahan ini, pembuatan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dilakukan bukan untuk tujuan penyelundupan hukum melainkan mengikuti ketentuan Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023, dan terbitnya PP Nomor 12 Tahun 2021 mewajibkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dilakukan dihadapan notaris, dengan kata lain Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun tidak dapat dilakukan di bawah tangan.

Ada suatu adagium *Lex Semper Dabit Remedium* yang berarti hukum selalu memberikan solusi. Namun dalam hal ini justru hukum/ peraturan yang baru justru memberi masalah baru, bukan solusi ketika produk hukum lama dibuat tidak berlaku dan memiliki kekuatan hukum yang lemah dengan adanya ketentuan baru yakni PPJB harus dilakukan dihadapan Notaris. Hal ini seharusnya disertai dengan solusi berupa penyesuaian-penyesuaian tertentu agar PPJB bawah tangan menjadi berlaku mengikuti ketentuan hukum yang baru sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 agar peraturan baru tersebut menjadi solusi permasalahan, bukan permasalahan yang membutuhkan solusi.

Jika ditinjau untuk menjadi sumber pembuktian, maka PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dapat dikatakan sebagai bukti yang sah berupa bukti surat dan tetap berkekuatan hukum dalam pembuktian di pengadilan apabila

¹⁴⁶ *Op.Cit.*, hlm 160

¹⁴⁷ *Op Cit*, Sarwono, hlm.247

benar-benar terjadi sengketa akan hal itu. Selain itu terdapat juga bukti surat lainnya yaitu ketentuan perundang-undangan yang memperbolehkan dilakukannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Di Bawah Tangan sebagai peraturan yang ditaati dan ketentuannya dilaksanakan oleh masyarakat sebagai tujuan dan implementasi nyata untuk menaati hukum yang ada dan berlaku saat itu. Namun dalam pembuktian secara material, kekuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Di Bawah Tangan itu hanya berlaku untuk orang yang diberikan pernyataan, sedangkan hakim memberi penilaian atau pembuktian bebas terhadap pihak lain. Surat di bawah tangan apabila diakui oleh pihak yang membuat dan memakainya, maka surat tersebut bisa menjadi alat bukti yang sempurna terhadap orang yang menandatangani berdasarkan pasal 1875 KUHPdata yang berbunyi:

“Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan olehnya, menimbulkan bukti lengkap seperti suatu akta otentik bagi orang-orang yang menandatangani, ahli warisnya serta orang-orang yang mendapat hak dari mereka; ketentuan Pasal 1871 berlaku terhadap tulisan itu.”.

Apabila terjadi kasus sengketa hukum, maka Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan seharusnya tetap dapat digunakan sebagai bukti yang kuat secara formil, karena pada saat dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun tidak mewajibkan para pihak untuk membuat perjanjian di hadapan notaris atau PPAT. Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023 menyebutkan:

“Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.”

Adanya klausul “dapat” sebagaimana aturan di atas mengidentifikasi bahwa peraturan tersebut tidak bersifat *mandatory*, artinya bilamana para pihak tidak melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun dihadapan notaris maka tetap dianggap sah secara Undang-Undang.

Perlu dianalisis menggunakan teori kepastian hukum yang mengandung arti yaitu adanya aturan bersifat umum membuat individu mengetahui

perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, berangkat dari teori kepastian hukum tersebut, dalam permasalahan ini Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023: “*Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris*” belum bisa menjamin kepastian hukum.

Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang, tidak adanya *sollen* hukum yang menjadi *sein*, karena klausul “dapat” yang tidak bersifat *mandatory*.

Meski demikian ditinjau dari ketentuan peraturan lain yaitu Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian maka PPJB bawah tetap berlaku dan sah digunakan karena memenuhi 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian yaitu sepakat, cakap, adanya hal tertentu, dan kausa halal.¹⁴⁸

Seidman¹⁴⁹ mengatakan bahwa untuk melihat bekerjanya hukum dapat dilihat dari 3 elemen yaitu :

- 1) Lembaga Pembuat Peraturan.
- 2) Lembaga Pelaksana Peraturan.
- 3) Pemangku Peran.

Ketiga hal tersebut merupakan hal yang sangat penting dalam menilai hukum itu berfungsi atau tidak di dalam masyarakat. Menurut Sinzheimer¹⁵⁰, Hukum tidak bergerak dalam ruang hampa dan berhadapan dengan hal abstrak, melainkan ia berada di dalam manusia dan tatanannya. Maka telah berlangsung perjalanan menetapkan peraturan itu adalah adanya proses penetrasi dari sektor masyarakat yang ada.

Maka Bredermeier mengatakan bekerjanya 4 (empat) proses fungsional utama¹⁵¹, yaitu :

¹⁴⁸ <https://rahmadhendra.staff.unri.ac.id/files/2013/04/Perjanjian-Syarat-SahPerjanjian.pdf>, Perjanjian, Rahmad Hendra, SH., M.Kn., diunduh pada 2 April 2023

¹⁴⁹ <https://www.scribd.com/document/367243808/Teori-Robert-B-Seidman> , Teori Robert B Seidman, Aiyul, diunduh pada 2 April 2023

¹⁵⁰ Hani Arifin, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Peumahan Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan*, Jurnal Repertorium Vol.III No.1 2026, Hlm. 79

¹⁵¹ *Ibid.* hlm 79

- 1) Adaptasi.
- 2) Perwujudan tujuan.
- 3) Mempertahankan pola.
- 4) Integrasi.

Keempat proses itu saling berkaitan dan memberi input bagi keberfungsian hukum di masyarakat. Karena PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dilakukan karena mengikuti peraturan yang berlaku pada masanya maka jika terjadi sengketa berupa wanprestasi maupun Perbuatan Melawan Hukum maka penggugat atau pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan peringatan tertulis berupa somasi.¹⁵²

1. *Somasi* adalah teguran atau peringatan yang diberikan untuk segera membayar baik secara materil maupun immateril¹⁵³ atau dengan kata lain pihak yang di somasi harus segera menyelesaikan apa yang harus dia perbuat (*prestasi*). Siapa saja dapat melakukan somasi. Dalam Pasal 118 HIR disebutkan juga bahwa aturan somasi tidak diwajibkan untuk diwakilkan kepada kuasa hukum. Yang berarti dapat disimpulkan bahwa perwakilan di dalam somasi bukan merupakan suatu keharusan.
2. Selain somasi terdapat cara penyelesaian lain berupa *Mediasi*, yaitu upaya penyelesaian sengketa non litigasi melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan bersama atas terjadinya kasus sengketa tertentu dengan dibantu atau didampingi oleh mediator sebagai pihak penengah dalam mediasi.
3. *Konsiliasi* yaitu pendamai atau penyelesaian sengketa dengan menghadirkan pihak ketiga yaitu lembaga pendamai yang disepakati oleh para pihak.¹⁵⁴
4. Alternatif lain untuk menyelesaikan kasus terkait PPJB bawah tangan yaitu *Arbitrase* dimana pihak penengahnya disebut *arbiter*. Setelah disahkannya UU Nomor 30 Tahun 1999 tentang arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa, Indonesia telah mempunyai perangkat hukum

¹⁵² *Ibid.* Hlm. 79

¹⁵³ <https://kontrakhukum.com/article/somasi-adalah/> , *Jangan Salah Paham! Kenali Apa Itu Somasi dan Cara Membuatnya*, Mariska, diunduh pada 2 April 2023

¹⁵⁴ *Op Cit*, Hlm 80

yang secara khusus mengatur mengenai penyelesaian sengketa melalui proses non litigasi atau luar pengadilan yang pada dasarnya mengedepankan metode musyawarah untuk mufakat.¹⁵⁵

5. Gugatan, pihak yang dirugikan pada pokoknya bisa melayangkan gugatan, sebagaimana penulis sampaikan di atas bahwa PPJB bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian.

Penulis menggunakan 2 (dua) perkara di Pengadilan Negeri yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Pengadilan Negeri Surabaya terkait pengembang (*developer*) dan pembeli berperkara dan para pihak berperkara memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan untuk menunjukkan bahwa PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tetap berlaku sah dan mengikat sampai saat ini yaitu:

- 1) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2031K/ptd/2019 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 443/PDT/2018/PT.DKI Juncto Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

Perkara perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan antara Sri Mulyawati (selaku Penggugat/Pemohon Kasasi) melawan PT. Harmas Jalesveva (selaku Tergugat/Termohon Kasasi) dan Real Estate Indonesia (REI) (selaku Turut Tergugat/Turut Termohon Kasasi).

Dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada halaman 40 dalam Salinan Putusan Perkara Nomor 390/Pdt.G/2017/PN.JKT.SEL, berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.2a dan P.2b yang identik dengan T.4 dan T.5 yang berupa Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun antara Lismawati selaku kuasa Direksi PT Harmas Jalesveva (Tergugat) dengan Sri Mulyawati (Penggugat) telah terbukti bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah ada hubungan

¹⁵⁵ *Ibid.* Hlm. 80

hukum atau ikatan hukum untuk melakukan pengikatan jual beli satuan rumah susun dimana Tergugat selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli;”.

Atas pertimbangan Majelis Hakim tersebut dalam amar Putusan-nya, Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memutuskan:

“Menyatakan sah dan mengikat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) unit Apartemen 1 dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) unit Apartemen 2 antara Penggugat dengan Tergugat”.

Dalam amar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2031K/Pdt/2019, juga memutuskan:

“Menyatakan sah dan mengikat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) unit Apartemen 1 dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) unit Apartemen 2 antara Penggugat dengan Tergugat”.

Hal ini berarti PPJB yang dilakukan di bawah tangan tetap mengikat para pihak meskipun tidak dilakukan di hadapan Notaris.

- 2) Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 664/Pdt.G/2017/PN.SBY. Perkara perdata antara Iksan Gunawan (selaku Penggugat) melawan PT Penta Berkas (selaku Tergugat) dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Batu (selakuTurut Tergugat).

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya halaman 18 berbunyi:

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.1 berupa perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat tanggal 4 Nopember 2014, berdasarkan ketentuan Pasal 1967 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut: “segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan adanya daluwarsa itu tidak

usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk”, berdasarkan ketentuan tersebut maka Majelis Hakim menilai petitum angka 2 dapat dikabulkan.”.

Dalam pokok perkara putusan tersebut berbunyi:

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 012/XI/PB-2014 tertanggal 4 November 2014 yang dibuat antara PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah perjanjian yang sah menurut hukum”.

Dalam hal ini perjanjian yang dimaksud adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan di bawah tangan dan dikatakan sah menurut hukum yang berarti PPJB tersebut tetap berlaku dan mengikat para pihak meskipun PPJB tidak dilakukan di hadapan Notaris karena pada saat itu Peraturan yang mengaturnya tidak mengharuskan PPJB dilakukan di hadapan Notaris.

Berdasarkan 2 (dua) Putusan Pengadilan di atas maka dapat dijadikan sebagai dasar hukum berupa yurisprudensi atau pertimbangan haki dalam memutuskan suatu perkara terkait dengan permasalahan perjanjian pengikatan jual beli rumah susu sehingga ketika terjadi ketidakselarasan antara PP Nomor 12 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan, dan merupakan turunan dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, putusan pengadilan memberikan kejelasan dan ketegasan atas hal tersebut dan seharusnya dapat menjadi dasar hukum yang kuat bahwa PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan tetap berlaku sah dan mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1338 KUH Perdata Jo 1320 KUH Perdata.

C. Pemecahan Masalah atau Solusi Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Bagi Pengembang dan Pembeli Yang Memegang PPJB Bawah Tangan.

Pengikatan Jual Beli Rumah Susun yang biasa disingkat PPJB merupakan suatu instrument hukum yang biasa dipergunakan oleh pengembang (*developer*) dan pembeli untuk legal dokumen yang memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuat dan menandatangani. Di dalam suatu PPJB telah diatur hak dan kewajiban bagi pengembang (*developer*) dan pembeli

Perlindungan hukum pada prinsipnya merupakan perlindungan kepada subyek hukum yaitu orang dan/atau badan hukum sebagai pengemban hak dan kewajiban ke dalam suatu bentuk perangkat baik yang bersifat preventif atau bersifat represif, baik lisan atau tertulis. PPJB secara prinsip dalam dikatakan sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdara menentukan bahwa “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.¹⁵⁶

Dalam segala sesuatu khususnya dalam persoalan hukum selalu berkaitan dengan hak dan kewajiban. Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tentu timbul hak dan kewajiban bagi pemegangnya, salah satunya berhak mendapat perlindungan hukum atas apa yang dimilikinya yakni PPJB yang dibuat dibawah tangan yaitu Perjanjian yang dalam hal ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan tanpa di hadapan Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Terdapat dua pihak dalam PPJB bawah tangan yaitu pihak pengembang (*developer*) dan pembeli (*buyer*). Pemenuhan hak-hak atas kepemilikan PPJB sendiri sangat bergantung pada pengikatan jual beli tersebut.

Pada dasarnya jika suatu perjanjian dilakukan dihadapan Notaris maka perlindungan hukum yang di dapatpun berupa perlindungan yang sama bagi yang memiliki akta Notaril. Sedangkan bagi yang melakukannya dibawah

¹⁵⁶ Made Erik Kresmeina Legawantara, *et.al*, “Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah”, Jurnal Interpretasi Hukum Vol. 1 No. 1 2020.

tangan maka perlindungan yang didapatpun hanya sesuai dengan apa yang seharusnya dilindungi atas perjanjian dibawah tangan.

Pemahaman perlindungan hukum sebagaimana Eugon Erlich dan Roscoe Pound mengajarkan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang sesuai dengan hukum yang hidup di dalam masyarakat, Pemerintah Republik Indonesia tetap mempertahankan bunyi Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 dan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023.

Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 berbunyi:

(1) “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

Pasal 51 butir (12) UURI No. 6/2023 berbunyi:

“12. Ketentuan Pasal 43 diubah sehingga berbunyi: (1) menyebutkan bahwa: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

Frasa kata “dapat” masih merupakan kata yang ambigu dan dapat ditafsirkan oleh masing-masing pihak sesuai dengan kepentingan masing-masing. UURI No. 20/2011 dan UURI No. 6/2023 khususnya mengenai Perjanjian Pendahuluan atau PPJB tidak mengandung kepastian hukum sehingga fungsi hukum tidak bekerja dengan semestinya/ mewujudkan tujuan-tujuan hukum, keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Perlindungan hukum yang wajib diberikan kepada setiap subyek hukum secara preventif dan represif, dengan kondisi hulu yaitu peraturannya sebelum ke penegakannya perlu didukung karena untuk mewujudkan perlindungannya, elemen-elemen fungsi hukum itu sendiri harus termuat/dimuat dalam peraturan sehingga mengandung jalannya perlindungan hukum. Namun pada kejadian ini yaitu PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan bukan karena kehendak sepenuhnya para pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam tendensi mengenyampingkan atau mengabaikan hukum yang berlaku, tetapi karena hukum yang berlaku pada saat dibuatnya PPJB Rumah susun yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan

Kawasan Permukiman dan juga ketika berlaku PP Nomor 12 Tahun 2021 yang tidak mewajibkan dilakukan penyesuaian atau dilakukan konversi PPJB Rumah Susun yang dibuat di bawah tangan menjadi PPJB Rumah Susun yang dibuat dihadapan notaris. Bahkan dalam Pasal 43 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun berbunyi:

“Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris”.

Adanya PP Nomor 12 Tahun 2021 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan, yang mana PP Nomor 12 Tahun merupakan turunan dari Undang-Undang No.20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Berdasarkan asas *lex superior derogat legi inferiori* yang mendefinisikan bahwa apabila terjadi pertentangan antara peraturan perundang-undangan yang dalam hierarki lebih rendah, maka yang diutamakan adalah peraturan yang lebih tinggi. Jelas dalam pasal 43 UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah susun yang dalam klausul nya terdapat *ambiguitas*, yang dapat dipahami bahwa para pihak dapat melakukan penandatanganan PPJB Notaril maupun PPJB Bawah tangan, namun dalam peraturan turunannya PP Nomor 12 Tahun 2021 ada *mandatory* untuk melakukan PPJB di hadapan Notaris.

Keadaan hukum yang tidak mengandung kepastian hukum sebagaimana Pasal 43 UURI No. 20/2011 dan Pasal 51 butir (12) UURI No. 6/2023 yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentu perlu suatu perubahan atas ketentuan peraturan tersebut yang dilakukan oleh Pemerintah untuk menciptakan kepastian hukum dan harmonisasi hukum.

Perubahan atas ketentuan terkait Perjanjian Pendahuluan atau PPJB Rumah Susun tersebut harus memuat aturan yang memaksa atau aturan sanksi jika tidak dipenuhinya ketentuan-ketentuan tersebut. Aturan memaksa dapat dimuat dalam hal pengembang (developer) dan pembeli yang sebelum berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 masih memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan harus dilakukan penyesuaian. Pemerintah

pun harus berani dan tegas mencantumkan pasal yang memuat sanksi apabila penyesuaian tidak dilakukan.

Karena Tidak adanya kepastian dan harmonisasi hukum antara UURI No. 20/2011 dan UURI No. 6/2023 serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, dengan demikian maka para pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Di Bawah Tangan yang dibuat dan ditandatangani sebelum dan sesudah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 tersebut tetap mendapatkan perlindungan yang sama di mata hukum karena dengan sadar dan taat mereka mengikuti ketentuan yang tertulis dalam Pasal 43 UURI No. 20/2011 yang telah diubah dengan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023.

Jika menelusuri Syarat sahnya perjanjian yaitu :

1. Adanya kesepakatan para pihak
2. Adanya kecakapan para pihak
3. Adanya hal tertentu yang diperjanjikan, dan;
4. Adanya kausa atau sebab-sebab yang halal (tidak melawan hukum).

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif, karena mengenai orang-orangnya atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir dinamakan syarat obyektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau obyek dari perbuatan hukum yang dilakukannya itu.

PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yang dilakukan sebelum dan setelah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman maka PPJB tersebut dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan tidak ada unsur *onrechtmatige daad* atau perbuatan melawan hukum.

Para pihak yang dimaksud adalah *developer* dan pembeli karena merekalah yang mengantongi PPJB bawah tangan tersebut. Adapun jenis perlindungannya dapat berupa pengakuan dari pemerintah bahwa PPJB bawah tangan yang terlanjur dibuat dapat berlaku sama seperti PPJB yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Adapun caranya yaitu Opsional, dapat dilakukan dengan melakukan pembaruan dengan melakukan PPJB di hadapan Notaris atau PPAT sehingga PPJB bawah tangan yang dimiliki itu berubah menjadi PPJB yang sah dalam artian dibuat di hadapan pihak atau pejabat yang berwenang, ataupun tetap

diakui oleh negara tanpa melakukan Perjanjian ulang dihadapan Notaris atau PPAT namun statusnya tetap sah dan tidak dikatakan melawan hukum ataupun keberadannya tidak diakui sebagai PPJB yang sah.

Hal ini menunjukkan bahwa produk hukum yang lama masih berlaku meskipun ada peraturan baru yang mengatur akan hal yang sama dan tidak menunjukkan bahwa produk hukum yang lama tidak berlaku jika ada peraturan baru yang mengatur akaa hal yang sama, tetapi disitu ada penyesuaian berdasarkan *ius constitutum* atau hukum yang berlaku saat ini. Hal tersebut karena peraturan lama yang memberi akibat hukum berupa terciptanya suatu produk hukum yang terkesan melanggar *ius constitutum* karena ketentuan yang termaktub dalam peraturan baru berbeda dengan yang berlaku pada peraturan lama.

Sama halnya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun Di Bawah Tangan yang pada saat sebelum adanya pembaruan PP No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menjadi PP Nomor 12 Tahun 2021 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat dilakukan dihadapan Notaris, maka PPJB yang dibuat sebelum adanya PP Nomor 12 Tahun 2021 masih berlaku hingga saat ini karena pada saat pembuatan PPJB bersifat konstitusional mengikuti peraturan yang mengatur pada saat itu.

Perlindungan hukum bagi pihak pembeli dalam PPJB setidaknya perjanjian memuat bawah obyek tidak dalam sengketa ataupun tidak sedang dijaminakan dan bebas dari segala tuntutan hukum, seperti hal nya yang dilakukan oleh pihak Apartemen The Nest di Kota Tangerang Dan Apartemen Lagoon Betos di Kota Bekasi. Dalam hal jika terdapat masalah terkait PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan pihak penjual maupun pihak pembeli harus kembali pada poin-poin perjanjian, sebagaimana yang termaktub dalam pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian yaitu :

1. Sepakat
2. Cakap
3. Adanya suatu hal tertentu
4. Adanya kausa atau sebab yang halal

perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum. Tujuan hukum adalah untuk mengayomi dan melindungi serta memudahkan urusan manusia. Undang-undang adalah kumpulan norma hukum dapat melindungi kepentingan manusia dan menciptakan ketertiban dalam masyarakat.

Secara preventif perlindungan hukum terhadap pihak pembeli yaitu dengan secara hati-hati melihat isi perjanjian yang pada pokoknya pembeli bisa meminta ganti rugi kepada pihak penjual apabila terjadi hal-hal yang merugikan. Perlindungan bagi pihak pembeli secara represif sebagaimana Pasal 1481 KUH Perdata bahwa pihak pembeli harus meminta kepada pihak penjual untuk menjamin objek jual beli aman, serta memastikan bahwa objek tersebut tidak terdapat sengketa atau cacat secara tersembunyi dan pihak pembeli berhak untuk menggugatnya ke Pengadilan Negeri.

Terdapat dua perlindungan hukum terhadap pihak penjual yaitu perlindungan hukum *preventif* dan *represif*. Perlindungan hukum *preventif* memberikan solusi hukum untuk mencegah agar kasus yang serupa tidak terjadi lagi atau dapat juga disebut dengan upaya pencegahan. Kemudian perlindungan hukum *represif* merupakan perlindungan hukum yang memberikan respon terhadap suatu kasus hukum dan upaya penyelesaian yang seharusnya ditempuh ketika suatu kasus terjadi sesuai dengan prosedur penyelesaian yang ada dalam Undang-Undang baik peraturan Perundang-Undangan maupun perjanjian yang dibuat oleh para pihak karena pada dasarnya perjanjian yang dibuat merupakan Undang-Undang bagi para pihak yang membuat dan menyetujuinya sehingga bersifat mengikat.

Perlindungan hukum terhadap pihak Penjual dapat bersifat *preventif* yaitu meminta pihak pembeli untuk segera melakukan atau memenuhi pembayaran harga obyek yang sudah disepakati dan dalam jangka waktu tertentu. Selain itu

bisa secara *represif* yaitu menyelesaikan sengketa dengan litigasi melalui Pengadilan Negeri jika pihak pembeli melakukan wanprestasi.

Jika teori perlindungan hukum benar-benar ada dan tujuan hukum adalah untuk memberikan perlindungan bagi seluruh lapisan masyarakat yang tidak melanggarnya maka seharusnya teori keadilan dan perlindungan hukum berlaku pada kasus PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan atas dasar ketentuan peraturan yang mengaturnya saat PPJB itu dibuat yaitu tidak mewajibkan PPJB dilakukan dihadapan Notaris.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penjelasan dan pembahasan diatas maka terdapat kesimpulan atas penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- 1) Penerapan Solusi atas permasalahan PPJB Rumah Susun yang dibuat dan ditandatangani tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 yaitu PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dalam arti tidak di hadapan notaris dapat mengakomodir dan menjadi solusi dari keberatan konsumen atas pemberlakuan PP Nomor 12 tahun 2021, PPJB yang sifatnya memberikan suatu penegasan kembali atas bentuk akta sementara, meskipun pada hakikatnya tanpa ada pengikatan para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli, karena PPJB memuat suatu kondisi, hak dan kewajiban bagi pengembang (*developer*) dan pembeli dalam suatu pengikatan dan meskipun bawah tangan PPJB tersebut merupakan kesepakatan para pihak berdasarkan asas kebebasan berkontrak selama tidak bertentangan dengan 1320 KUH Perdata.
- 2) Penyelesaian Kasus Terkait PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dapat dilakukan melalui beberapa alternatif yang dapat ditempuh yaitu somasi, Mediasi, Konsiliasi, Arbitrase, dan Gugatan. PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan hanya memiliki kekuatan pembuktian secara formal dimana pernyataan dan tanda tangan yang ada di dalam PPJB di bawah tangan tersebut dibenarkan adanya oleh para pihak maka PPJB di bawah tangan tersebut telah memiliki kekuatan dalam pembuktian.
- 3) Solusi Perlindungan Hukum Bagi pengembang (*Developer*) dan Pembeli yang memegang PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan yakni PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan harus memenuhi syarat sah perjanjian, syarat subyektif dan syarat objektif. Adanya Perlindungan Hukum bagi pengembang/penjual dan Pembeli secara *preventif* maupun *represif*.

B. Saran

Berdasarkan penjelasan dan pembahasan diatas maka terdapat saran atas penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Sebaiknya untuk Pemerintah Republik Indonesia perlunya melakukan revisi atau perubahan terhadap bunyi Pasal 43 ayat (1) UURI No. 20/2011 dan Pasal 51 butir 12 UURI No. 6/2023 yaitu dengan menghilangkan frasa kata “dapat” agar bunyi pasal tersebut menjadi tegas dan jelas serta memberikan kepastian hukum. Sekaligus menambah sanksi atas pelanggaran ketentuan apabila PPJB Rumah Susun Di bawah Tangan yang dibuat sebelum dan sesudah berlakunya PP Nomor 12 Tahun 2021 tidak dilakukan penyesuaian.
2. Pemerintah melalui asosiasi Real Estate Indonesia (REI) bekerjasama untuk melakukan penyuluhan terkait dengan perbedaan antara pembuatan dan penandatanganan PPJB Rumah Susun Di Bawah Tangan dan pembuatan dan penandatanganan PPJB Rumah Susun di hadapan notaris. Sehingga diharapkan kedepannya seluruh perjanjian yang terkait dengan pengikatan jualbeli (PPJB) Rumah Susun wajib dibuat dihadapan notaris.
3. Untuk Pengembang (*Developer*) harus secara jelas menjelaskan kepada calon pembeli kewajiban perundang-undangan untuk penandatanganan PPJB Rumah Susun dihadapan notaris. Pembeli pun harus lebih teliti dalam membaca dan melaksanakan perjanjian perikatan jual beli (PPJB) Rumah Susun Di Bawah tangan untuk meminimalisir adanya kerugian-kerugian di antara para pihak, tentunya dengan mengetahui hukum positif (*ius constitutum*) yang berlaku berikut ketentuan-ketentuannya.

DAFTAR PUSTAKA

I. Peraturan Perundang-undangan :

- Indonesia. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.
- _____. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- _____. Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- _____. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
- _____. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- _____. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.
- _____. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Peraturan.
- _____. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. PP Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016.

_____. Peraturan Mahkamah Agung tentang Mediasi. PERMA Nomor 1 Tahun 2016.

II. Buku :

Ali, Achmad. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajiab Filosofi dan Sosiologi)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996.

Alston, Philip Suseno, Frans Magnis. *Hukum Hak Asasi Manusia*, Yogyakarta: PUSHAM UII, 2008.

Andasmita, Komar. *Notaris II Contoh Akta Otentik Dan Penjelasannya*, Bandung: Ikatan Notaris Indonesia Daerah Jawa Barat. 1990.

Arikunto, Suharsimi. *Prosedur Penulisan Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta, Rineka Cipta, 2012.

Asikin Zainal, 2012, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta.

Asrun, Andi Muhammad, *Sketsa Arah Negara Hukum, Demokrasi Dan HAM Pasca Reformasi*, Depok;Pusat Studi Konstitusi dan Hak Asasi Manusia, Fakultas Hukum Universitas Pakuan Bekerjasama dengan PT Rajawali Buana Pusaka, 2022

Badrulzaman, Mariam Darus, dkk. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Jakarta: PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Cahyono, Akhmad Budi dan Sjarif, Surini Ahlan, *Mengenal Hukum Perdata*, Jakarta: CV. Gitama Jaya, 2008

Dr. Hj. Endang Purwaningsih SH., M.Hum, *Kapita Selekta Hukum Ekonomi*, Surabaya: Jenggala Pustaka Utama, 2009.

E. Utrecht, Moh. Saleh Djidang, SH, 1973, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: PT Penerbit Balai Pustaka Ichtiar, 1973.

Fuadi, Munir. *Teori-Teori Besar Dalam Hukum (Grand Theory)*, Jakarta: Kencana, 2014.

Hadjon, Philipus M. *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*, Surabaya: Surabaya Post, 2001.

Herlien Budiono, 2010, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2018,

- Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- HS, Salim *et.al.* *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*. Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- HS, Salim. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak* , Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- HS, Salim. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.
- Hutagalung, Arie S, *Condominium dan Permasalahannya*, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001.
- Kansil, C.S.T. *Pengantar Hukum Dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1983.
- Koentjaraningrat, *Metode-metode Penulisan Masyarakat*, Jakarta: Edisi Ketiga, Gramedia, 1993.
- Komariah, *Hukum Perdata*, Malang, Malang: Universitas Muhammadiyah Malang, 1992.
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 2000.
- Kusumaatmadja, Mochtar. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, Bandung: Alumni, 2000.
- Mahdi, Sri Soesilowati *et al.* *Hukum Perdata (Suatu Pengantar)*, Jakarta: CV.Gitama Jaya, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta:Kencana Pranada Media Group, 2008.
- Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty, 2006.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 1999.
- Mertokusumo, Sudikno. *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2006.

- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penulisan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004,
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: RajaGrafindo Perkasa, 2008.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bhakti, 2003.
- Rasjidi, Lili dan Putra, I.B Wysa. *Hukum sebagai Suatu Sistem*, Bandung: Remaja Rusdakarya, 1993.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2016.
- Sarwono, 2011, *Hukum Acara Perdata Teori Dan Praktik*, Jakarta, Sinar Grafika.
- Setiawan, I Ketut Oka. *Hukum Perikatan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2021.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: PT. Grasindo, 2008.
- Sidharta, Arief dan Meuwissen, *Pengembangan Hukum, Ilmu Hukum, Teori Hukum dan Filsafat Hukum*, Bandung: PT Refika Aditama, 2007.
- Situmorang, Victor M. dan Sitanggang, Cormentya. *Gross Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Jakarta: Rinika Cipta, 1993.
- Soekanto, Soerjono dan Mamudji, Sri. *Penulisan Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2009.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011.
- Soeroso, R. *Perjanjian di bawah Tangan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta, PT. Pradnya Paramitha, 2005.
- Subekti, *Hukum Perjanjian, bagian hukum dari buku Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: cetakan X, PT. Intermedia, 1994.
- Subekti, R dan Tjirosuibio, R. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1980.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1995.
- Sugiyono, *Metode Penulisan Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, Bandung: Cetakan Kesembilan, Alfabeta, 2010.
- Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Jakarta: Sinar Grafika, 2010

Waluyo, Bambang. *Penulisan Hukum Dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, 2002.

Wirjono Projodikoro, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur, 1991.

III. Jurnal :

Amasangsa, Made Ara Denara Asia, dan, I Made Dedy. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Fakultas Hukum Universitas Udayana.

Bernardetha Aurelia Oktavira, *Ini 4 Syarat Sah Perjanjian dan Akibatnya Jika Tak Dipenuhi*, hukumonline, 2022.

Budiono, Arief Dkk. *Praktik Profesional Hukum (Gagasan Pemikiran Tentang Penegakan Hukum)*, Muhammadiyah University Press.

Budiono, Herlien. *Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No. 10. 2004.

Hendrawan, *Apa itu Grondkaart?* Ini Penjelasan dan Legalitasnya Dimata Hukum, headline.co.id, 2020.

Hutagalung, Arie S. *Dinamika Pengaturan Rumah Susun Atau Apartemen*, Jurnal Hukum dan Pembangunan, Vol. 34, No. 4 (2004).

Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara–Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma | volume 10 No. 1, September 2019.

Mezak, Meray Hendrik. *Jenis, Metode dan Pendekatan Dalam Penulisan Hukum*, Law Review, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Vol. V, No. 3, Maret 2006.

Muhammad Noor, *Penerapan Prinsip-Prinsip Hukum Perikatan Dalam Pembuatan Kontrak*, Jurnal Pemikiran HukumIslam, Mazahib.

Muliani, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuat Di Bawah Tangan* Purwanto, Harry. *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dalam Perjanjian Internasional*, MIMBAR HUKUM Volume 21, Nomor 1, Februari 2009.

Rahmadi Indra Tektona, dkk, *Kepastian Dalam Penyelesaian Hukum Oleh Indonesia Pada Dumping Yang dilakukan Republik Rakyat Tiongkok Dan Vietnam*, Jurnal Ius Constituendum, Volume 6 Nomor 2 Oktober 2021.

Rahmawati, Aulia. *Hukum Apartemen Dalam Prakteknya di Indonesia*, perusahaan pengembang Apartemen di Surabaya (Gunawangsa Group).

Rizky Yulia Chandra, *Kekuatan Hukum Grondkaart Milik PT.Kereta Api Indonesia*, Diponegoro Law Journal Volume 6, Nomor.2, 2017.

Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah, Makassar, 2020.

Selly, judul *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam*, 2021.

Supriyadi, *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Hukum Pertanahan*, Jurnal Arena Hukum, Volume 9, Nomor 2, Agustus 2016.

IV. Lain-lain :

Gagasan Negara Hukum Indonesia, Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, S.H. di unduh pada <https://www.pn-gunungsitoli.go.id/artikel/gagasan-negara-hukum-indonesia>,
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/proteksi>, diunduh tanggal 20 Agustus 2022.
<https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan-menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah>.
 KBBI Daring, <https://kbbi.kemendikbud.go.id/entri/kepastian>.

LAMPIRAN