

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS TANAH YANG
TELAH DITANDATANGANI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
DAN DIJUAL KEMBALI OLEH DEVELOPER**

Arrahman Hijratul Islami Tobing

Program Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

arahmantobings@gmail.com

Putra Hutomo

Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

notaris@drputrahutomo.com

Furcony Putri

Universitas Jayabaya, Jakarta, Indonesia

furconydoktor2018@gmail.com

Abstract

PPJB is made as a preliminary agreement made by the seller and buyer in the sale and purchase of land rights because there are conditions that have not been fulfilled by one of the parties, so the sale and purchase before the PPAT cannot be carried out, so the prospective buyer seller first makes a PPJB before a Notary as a Public Official. The problem formulations in this research are: 1) What is the legal effect of the Sale and Purchase Binding Agreement on land acquired by the buyer and resold by the developer?; 2). How is the legal protection of the buyer of the land based on the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) of the land that has been paid in full and resold by the developer? By using the theory of legal protection according to Satjipto Rahardjo and the theory of legal consequences according to R. Soeroso, it can be concluded that the legal consequences of the Sale and Purchase Binding Agreement on the land obtained by the buyer and resold by the developer are very detrimental to the buyer who has done the PPJB before, and as promised can be said to have broken the promise (default) as stipulated in Article 1238 of the Civil Code.2) The legal protection obtained by the parties in terms of the transfer of land rights in the sale and purchase binding agreement is very strong because the proof of the sale and purchase binding agreement is made before an authorized public official in this case is a Notary, by signing the deed in front of a Notary or PPAT and then explaining its contents to the parties who make a sale and purchase binding agreement then signing before a Notary, the deed has valid and strong evidence as other authentic deeds.

Keywords: PPJB, Land, Developer.

Abstrak

PPJB dibuat untuk sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah karena terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak, maka jual beli di hadapan PPAT belum dapat terlaksana, sehingga penjual calon pembeli terlebih dahulu membuat PPJB di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini adalah: 1) Bagaimana akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang diperoleh oleh pembeli dan dijual kembali oleh developer?; 2). Bagaimana perlindungan hukum pembeli atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang telah dibayar lunas dan dijual kembali oleh developer?. Dengan menggunakan teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum menurut R. Soeroso, sehingga dapat disimpulkan bahwa akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang diperoleh oleh pembeli dan dijual kembali oleh developer sangatlah merugikan bagi pihak pembeli yang sudah melakukan PPJB sebelumnya, dan sebagaimana yang telah diperjanjikan dapat dikatakan telah ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara. 2) Perlindungan hukum yang didapatkan oleh para pihak dalam hal peralihan hak atas tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat sebab pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini ialah Notaris, dengan cara menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris atau PPAT lalu menjelaskan isinya kepada para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli kemudian dilakukannya penandatanganan dihadapan Notaris, akta tersebut mempunyai pembuktian yang sah dan kuat sebagaimana akta otentik lainnya.

Kata Kunci : PPJB, Tanah, Developer.

A. PENDAHULUAN

Dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris disebutkan jelas dalam Pasal 1 ayat (1) mengatur bahwa Notaris ialah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Dalam pembuatan akta otentik, Notaris memiliki peran yang sangat vital sehingga dalam pembuatannya notaris harus dalam posisi netral tidak memihak kepada salah satu pihak yang akan membuat akta. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Kamus Hukum menjelaskan bahwa perjanjian adalah persetujuan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, tertulis maupun lisan, masing-masing sepakat untuk mentaati isi persetujuan yang telah dibuat bersama. Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPerdata), Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Menurut Subekti mengemukakan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian merupakan sumber terpenting dalam suatu perikatan. Menurut Subekti, perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu. Pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021) dalam Pasal 127 B Ayat (1) Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan Perjanjian Pengikatan Jual beli atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke kantor pertanahan.

PPJB merupakan suatu hubungan hukum yang dilakukan oleh dua orang atau lebih, yang memberikan hak dan kewajiban kepada pihak lain tentang suatu prestasi yang telah disepakati. PPJB dibuat untuk sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan oleh penjual dan pembeli dalam jual beli hak atas tanah karena terdapat syarat yang belum dipenuhi oleh salah satu pihak, maka jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum dapat terlaksana, sehingga penjual (dalam hal ini pengembang perumahan) dan calon pembeli terlebih dahulu membuat PPJB di hadapan Notaris sebagai Pejabat Umum. Keberadaan PPJB ini memiliki peran yang sangat penting sebelum adanya AJB dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi meskipun pada praktiknya pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk peralihan tersebut harus melalui AJB. Dengan dilatarbelakangi adanya transaksi jual beli Tanah dengan menggunakan perjanjian pendahuluan yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana Perjanjian tersebut muncul sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual Beli Hak atas tanah.

Dalam Penelitian ini, peneliti mengangkat permasalahan dengan membandingkan beberapa kasus yaitu:

1. Kasus Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3202 K/Pdt/2016.
2. Kasus Putusan Nomor 2891 K/Pdt/2020.
3. Kasus Putusan Nomor 1304 K/Pdt/2018.

Berdasarkan latar belakang diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian yang tersusun terkait Kepastian Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dalam perspektif Undang-Undang dan Peraturan yang ada di Indonesia maka penulis mengangkat judul Mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Tanah Yang Telah Ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dan Dijual Kembali Oleh Developer.

B. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Adapun jenis penelitian yang dilakukan adalah penelitian hukum yuridis normatif yang didukung oleh wawancara, untuk itu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka serta data sekunder saja, penelitian ini disebut juga penelitian hukum pustaka.

2. Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini penulis melakukan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan dimaksudkan untuk memahami sekaligus menganalisis secara komprehensif hierarki peraturan perundang-undangan dan asas-asas dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.
- b. Pendekatan konseptual adalah dimaksudkan untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum. Hal itu dilakukan sebagai usaha untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam istilah-istilah yang diteliti, atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktik.
- c. Pendekatan analisis dilakukan dengan cara mencari makna pada istilah-istilah hukum yang terdapat dalam Perundang-undangan, dengan begitu peneliti memperoleh pengertian atau makna baru dari istilah-istilah hukum dan menguji penerapannya secara praktis dengan menganalisis putusan-putusan hukum.
- d. Pendekatan kasus dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan Pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum penelitian ini diperlukan dalam suatu penelitian hukum yang terarah pada penelitian bahan hukum sekunder, tersier, primer. Adapun sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah:

- a. Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang bersifat autoritatif dan mengikat sebagai bahan hukum primer penulisan tesis ini adalah:
 - 1) Undang-Undang Dasar 1945.
 - 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).
 - 3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria.
 - 4) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.
 - 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- 7) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 21 Tahun 2021 Tentang Pelaksanaan Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dan Pengawasan Penataan Ruang.
- 8) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah.

C. PEMBAHASAN

1. Analisis Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Yang Diperoleh Oleh Pembeli Dan Dijual Kembali Oleh Developer.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuk perjanjian itu sendiri, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menyatakan bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Pasal 1338 KUH Perdata ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa saja, baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan. Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu undang-undang. Berdasarkan uraian kasus yang telah dipaparkan sebelumnya dilatarbelakangi bahwa pembuatan perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Para pihak yang membuat perjanjian harus menyatakan keinginannya untuk mengikatkan dirinya dalam sebuah perjanjian, maka adanya kesepakatan antar para pihak dan kesepakatan tersebut terjadi tanpa adanya paksaan melainkan atas keinginan dari para pihak yang dituangkan dalam perjanjian. Maka apabila seseorang melakukan kesepakatan dalam sebuah perjanjian sudah seharusnya melaksanakan kewajiban-kewajiban yang telah disepakati oleh para pihak.

A. Akibat Hukum Terhadap Putusan Nomor 3202 K/Pdt/2016

Pada perkara perdata pada tingkat kasasi Putusan Nomor 3202 K/Pdt/2016, Perjanjian Jual Beli (PPJB) antara penggugat selaku pembeli dan tergugat selaku penjual tanggal 7 April 2014 adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata sehingga sah dan mengikat kedua belah pihak. Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi/pembeli dan menghukum pemohon kasasi/pembeli untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah). Akibat dari ditolaknya permohonan kasasi, maka semua uang penggugat/pembeli yang sudah disetorkan kepada tergugat/developer tidak dapat dikembalikan karena Mahkamah Agung melihat bahwa penggugat/pembeli tidak dapat memenuhi prestasi terhadap isi perjanjian karena penggugat/pembeli tidak dapat membayar objek jual beli berupa 12 unit ruko dikarenakan penggugat/pembeli tidak mendapat pinjaman dari bank untuk membiayai pembelian objek sengketa tersebut.

2. Akibat Hukum Terhadap Putusan Nomor 2891 K/Pdt/2020

Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi/pembeli dan menghukum pemohon kasasi/pembeli untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah). Akibat dari ditolaknya kasasi tersebut membuat uang tanda jadi yang pemohon kasasi/pembeli serahkan kepada termohon kasasi/developer tidak dapat dikembalikan.

3. Akibat Hukum Terhadap Putusan Nomor 1304 K/Pdt/2018

Dalam putusan Nomor 1304 K/Pdt/2018, Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi PT Sang Pengembang dan menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah). Dalam kasus ini, termohon kasasi/pembeli dapat membuktikan dalilnya bahwa telah membayar sejumlah uang yang dipersyaratkan dalam perjanjian beli rumah secara angsuran

tetapi pemohon kasasi/developer tidak memenuhi kewajibannya bahkan telah menjual rumah yang sudah menjadi hak termohon kasasi/pembeli. Akibat dari di tolaknya kasasi, dan sesuai putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Barat, pemohon kasasi/developer/tergugat dihukum untuk mengembalikan uang pembayaran tanda jadi dan uang muka yang sudah disetorkan termohon kasasi/penggugat/pembeli kepada pemohon kasasi/tergugat/developer secara tunai dan tanpa syarat serta membayar bunga sebesar enam persen pertahun terhitung sejak tanggal 26 Januari 2017 sampai pemohon kasasi/tergugat/developer membayar tunai kerugian materiil pembeli.

2. Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Yang Telah Dibayar Lunas Dan Dijual Kembali Oleh Developer

Konsumen sebagai pemakai manfaat barang dan/atau jasa berhak mendapatkan perlindungan dari bahaya yang mungkin timbul akibat dari pemakaian barang dan/atau jasa tersebut. Saat ini hubungan yang sering terjadi antara pelaku usaha dengan konsumen hanya sekedar kesepakatan lisan mengenai harga dan barang dan/atau jasa, tanpa diikuti atau ditindaklanjuti dengan suatu bentuk perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan. Pasal 5 Undang-undang Perlindungan Konsumen mengatur tentang masalah kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen merupakan hal yang paling pokok dan utama dalam perlindungan konsumen. Saat ini perjanjian yang sering dilakukan oleh para pihak adalah “perjanjian baku” yaitu, perjanjian ataupun klausul tersebut tidak bisa dan tidak dapat dinegosiasikan atau ditawarkan pihak lainnya. Perjanjian baku ini cenderung merugikan “pihak yang kurang dominan”. Secara sederhana, perjanjian baku mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Perjanjian dibuat secara sepihak oleh produsen yang posisinya relatif lebih kuat dari konsumen;
2. Konsumen sama sekali tidak dilibatkan dalam menentukan isi perjanjian;
3. Dibuat dalam bentuk tertulis dan massal;
4. Konsumen terpaksa menerima isi perjanjian karena didorong oleh kebutuhan.

Pihak produsen beralasan, selain praktis dan efisien, penerapan perjanjian baku dalam praktik perdagangan sehari-hari, juga masih dalam koridor perundang-undangan yang ada. Justifikasi yang dipakai produsen adalah Pasal 1338 KUHPerdara tentang asas kebebasan berkontrak. Perjanjian yang dilakukan oleh para pihak seharusnya bisa seimbang bagi kedua belah pihak, namun sering kali konsumen merasa dirugikan akibat dari penggunaan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi dan ketika diminta pertanggung jawaban kepada pihak penjual, sering merasa dikecewakan. Sebagai konsekuensi hukum dari pelanggaran yang diberikan oleh Undang-undang Perlindungan Konsumen dan sifat perdata dari hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen, maka demi hukum, setiap pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha yang merugikan konsumen memberikan hak kepada konsumen yang dirugikan tersebut untuk meminta pertanggung jawaban dari pelaku usaha yang dirugikannya, serta menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita oleh konsumen.

Untuk membuktikan kesalahan yang dilakukan oleh pelaku usaha, maka konsumen harus dapat membuktikan kesalahan bahwa:

1. Konsumen secara aktual telah mengalami kerugian;
2. Konsumen juga harus dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut terjadi sebagai akibat dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian barang dan/atau jasa tertentu yang tidak layak;

3. Bahwa ketidaklayakan dari penggunaan, pemanfaatan, atau pemakaian dari barang dan/atau jasa tersebut merupakan tanggung jawab dari pelaku usaha tertentu;
4. Konsumen tidak “berkontribusi” secara langsung atau tidak langsung atas kerugian yang dideritanya tersebut.

Pasal 1491 KUHPerdara dengan dasar hukum ini sebaiknya penjual terlebih dahulu dalam hal melakukan transaksi jual beli harus menjamin bahwa penguasaan atas tanah atau objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun serta menjelaskan terkait dengan hal-hal penting dalam objek tersebut terhindar dari cacat-cacat hukum tersembunyi, hal ini termasuk dalam perlindungan hukum preventif. Sedangkan perlindungan hukum represif merupakan perlindungan hukum yang diberikan pada saat terjadi pelanggaran hukum. Adapun bentuk perlindungan hukumnya meliputi penegakan hukum yang diantaranya pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, hukuman penjara dan hukuman tambahan lainnya dengan menyelesaikan sengketa yang ditempuh hingga ke pengadilan.

Perlindungan hukum terhadap para pihak khususnya pada pihak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat sebab pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini ialah Notaris, dengan cara menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris atau PPAT lalu menjelaskan isinya kepada para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli kemudian dilakukannya penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang, akta tersebut mempunyai pembuktian yang sah dan kuat sebagaimana akta otentik lainnya. Selain itu perlindungan hukum kepada pembeli dalam membuat perjanjian pengikatan jual beli harus diikuti dengan permintaan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, maksudnya ialah apabila dikemudian hari pihak penjual tidak memenuhi apa yang sudah diperjanjikan maka pihak pembeli dapat menuntut dan meminta ganti rugi sesuai dengan apa yang sudah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Sedangkan perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak penjual adalah berupa persyaratan-persyaratan yang pada umumnya diminta sendiri kepada calon pembeli.

Misalnya terdapat calon penjual yang di dalam muatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat meminta kepada pihak pembeli untuk melakukan pembayaran uang sesuai dengan jangka waktu yang sudah disepakati disertai dengan persyaratan batal. Atau apabila pihak pembeli sudah melunasi seluruh harga jual beli tanah yang sudah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli dan sudah menandatangani Berita Acara Serah Terima bangunan dihadapan PPAT yang telah ditunjuk oleh pihak penjual, sehingga bisa dibuatkannya Akta Jual Beli. Suatu perjanjian yang belum diatur dalam undang-undang khusus adalah perjanjian pengikatan jual beli akan tetapi untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah dan atau bangunan yang belum memuat syarat untuk dikemudian hari dibuatkannya Akta Jual Beli sehingga dalam perkembangan hukum perjanjian yang dasarnya ialah hukum perjanjian yang bagi para pihak berlaku ketentuan hukum perikatan, maka dibuatkanlah perjanjian pengikatan untuk jual beli. Berkaitan dengan ini diperkuat dalam ketentuan KUHPerdara yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk dibuatnya suatu perjanjian bahwa yang menentukan isi dalam perjanjian tersebut sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak. Sebagaimana hukum perjanjian pada umumnya perjanjian pengikatan jual beli menganut sistem terbuka. Sistem terbuka dalam hal ini dapat diartikan bahwa setiap orang dapat membuat perjanjian apa saja walaupun dalam peraturan perundang-undangan tidak mengaturnya kata lain sistem terbuka ialah disebut sebagai “Asas kebebasan berkontrak”.

Suatu perjanjian walaupun berasaskan kebebasan berkontrak akan tetapi dalam membuat suatu perjanjian tersebut tidak boleh bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan, dan ketertiban umum. Melihat dari sudut pandang positif dengan adanya asas kebebasan berkontrak tersebut adalah suatu saat nanti dapat melahirkan sebuah perjanjian yang baik dimana perjanjian ini tidak diatur dalam undang-undang akan tetapi yang pada kenyataannya dibutuhkan oleh masyarakat antara lain lahirnya perjanjian pengikatan jual beli atas tanah dan atau bangunan sebagai suatu solusi terobosan baru di dunia Notaris untuk menjaga kepentingan para pihak. Pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dalam hal ini yang dimaksud dengan jual beli merupakan bahwa tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan untuk itu. Maka nantinya secara yuridis telah benar terjadi adanya peralihan hak dengan pembuktian akta Jual Beli dan sertifikat hak atas tanah yang sudah dibalik nama ke pihak nama pembeli. Perjanjian pengikatan jual beli dapat diartikan sebagai instrumen yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melakukan suatu transaksi jual beli dengan adanya syarat klausula yang terdapat dalam perjanjian jual beli tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum serta ditandatanganinya perjanjian tersebut oleh para pihak dihadapan Pejabat yang memiliki kewenangan untuk itu yakni Notaris sehingga perjanjian tersebut dapat disahkan oleh Notaris sebagai Akta Otentik.

Pada umumnya, Notaris sebagai Pejabat Umum. yang berwenang dalam membuat akta autentik berhadapan dengan paling tidak 2 (dua) tipe para pihak. Tipe pertama, para pihak yang menyerahkan sepenuhnya kepada Notaris mengenai hal-hal apa saja yang akan diatur dalam kontrak. Tipe kedua, para pihak yang telah menyiapkan materi kontrak dengan lengkap dan utuh, bahkan tidak jarang masih mendiskusikannya lagi dengan Notaris. Berhadapan dengan tipe klien yang beragam, seyogyanya Notaris sadar bahwa pada dasarnya kontrak berawal dari perbedaan atau ketidaksamaan kepentingan di antara para pihak. Sesuai dengan Pasal 1233 KUHPP jo. Pasal 1319 KUHPP, PPJB merupakan salah satu perjanjian tak bernama yang melahirkan perikatan yang dari rahimnya sekedar melahirkan hak pribadi atau perorangan, dan bukan hak kebendaan yang memiliki sifat mutlak. Subekti dalam bukunya menyatakan Pengikatan jual beli adalah Perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah Sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikarenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayarkan baik oleh penjual atau pembeli. Keberadaan PPJB ini memiliki peran yang sangat penting sebelum adanya AJB dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak menghalangi bagi para pihak dalam bertransaksi meskipun pada praktiknya pada saat penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum ada peralihan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan karena untuk peralihan tersebut harus melalui AJB.

Salah satu kunci dapat dibuatnya Perjanjian pengikatan jual beli adalah suatu kepercayaan para pihak. Karena apabila dalam kedua belah pihak terdapat rasa tidak saling percaya satu sama lain, sehingga perjanjian yang diinginkan tidak akan pernah tercapai. Pokok permasalahan kepada pembeli yang tanah yang hendak dibeli telah dialihkan oleh penjual kepada pihak ketiga jika dikaji menggunakan teori perlindungan hukum. Satjipto Rahardjo berpendapat: "Perlindungan hukum memberikan pengayoman kepada masyarakat supaya mereka dapat menikmati hak yang diberikan oleh hukum atau perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara fisik

maupun mental dari gangguan dan ancaman dari pihak manapun.”

1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Developer Yang Wanprestasi

KUHPerdata telah mengatur khususnya pasal 1457 tentang jual beli disebutkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena jual beli adalah suatu perjanjian, asas hukum yang berlaku dalam suatu perjanjian adalah kebebasan berkontrak (*pacta sunt servanda*) yang diatur dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang berbunyi, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang–undang bagi mereka yang membuatnya”. Dengan demikian, segala sesuatu yang telah diperjanjikan oleh penjual dan pembeli dalam suatu perjanjian jual-beli yang sah menurut pasal 1320 KUHPerdata (ada sepakat, kecakapan para pihak dalam membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal) akan mengikat para pihak untuk tunduk dan patuh pada klausula-klausula yang ada dalam perjanjian tersebut.

Dalam hubungan jual beli kepada kedua belah pihak dibebankan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sebagaimana diatur dalam 1473-1512 KUH Perdata untuk penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdata untuk pembeli. Kewajiban utama penjual adalah menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Yang dimaksud dengan menanggung disini adalah kewajiban penjual untuk menanggung atau menjamin kenikmatan, ketenteraman dan menanggung atau menjamin rasa aman. Menurut R. Subekti bahwa kewajiban menanggung tenteram artinya bahwa penjual wajib menjamin bahwa pembeli tidak akan diganggu oleh orang lain dalam hal memakai atau mempergunakan barang yang dibelinya. Atas kewajiban menanggung ini, maka penjual bertanggung terhadap segala tuntutan pihak ketiga yang berkenaan dengan barang yang dijualnya Dalam konteks hukum perlindungan konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen khusus hubungan hukum yang terjadi antara konsumen dengan pelaku usaha dalam jual-beli bidang properti/perumahan, maka menjadi tanggungjawab pelaku usaha properti untuk menyelesaikan pembangunan perumahan sesuai dengan spesifikasi bangunan yang dipromosikan, di iklankan atau ditawarkan. Kewajiban pelaku usaha properti perumahan ini diamanatkan secara tegas di dalam pasal Pasal 7 Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menyatakan bahwa Kewajiban pelaku usaha adalah:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Dalam kerangka hukum, iklan atau promosi ataupun properti perumahan yang ditawarkan merupakan janji sepihak yang mengikat pelaku usaha properti perumahan tersebut karena

konsumen diberikan jaminan akan kenikmatan dan kegunaan serta ketahanan bangunan perumahan. Pada umumnya janji, jaminan (warranty) itu dapat dikelompokkan dalam dua kategori, yaitu:

- a. Express Warranty, yaitu janji yang dinyatakan secara tegas (eksplisit).
- b. Implied warranty yaitu janji yang dinyatakan secara diam diam (implisit) kemudian implied warranty ini dapat dibedakan lagi atas:
 - 1) Implied warranty of merchantability (jaminan implisit tentang layak diperdagangkan).
 - 2) Implied warranty of fitness for a particular purpose (jaminan implisit tentang kecocokan untuk tujuan tertentu).

Dengan Implied warranty of merchantability, pelaku usaha menjamin atas barang yang diperdagangkannya, yakni antara lain:

- a. Barang sesuai dengan keterangan dalam perjanjian sedemikian rupa sehingga dapat diterima dalam perdagangan umumnya.
- b. Pada jual beli kualitas seharusnya layak.
- c. Barang seharusnya cocok untuk tujuan barang tertentu itu dipergunakan.
- d. Barang yang sejenis suatu kontrak seharusnya sama dan sebangun.
- e. Jika perjanjian atau sifat barang mensyaratkan bahwa harus dibungkus, maka harus dilaksanakan secara rapih disertai informasi dan instruksi secukupnya.
- f. Kualitas dan kuantitas barang seharusnya sesuai janji dan gambaran nyata yang diberikan dan yang ada pada barang atau pembungkusannya.
- g. Jaminan-jaminan yang implisit lainnya bisa berasal dari kebiasaan perdagangan barang tertentu atau daerah/lokasi tertentu atau dari kebiasaan para pihak yang timbul dari transaksi terlebih dahulu .

Implied warranty of fitness for a particular purpose mensyaratkan bahwa seorang penjual mengetahui bahwa barang cocok untuk tujuan tertentu yang dimaksudkan pembeli. Disini pembeli mengemukakan maksudnya untuk memakai suatu produk dengan hasil yang ingin dicapainya kepada penjual dengan jelas dan pembeli betul-betul percaya kepada kemampuan dan pengetahuan penjual untuk memilih barang yang cocok untuk maksud dan tujuan yang di inginkan pembeli. Kedua jenis warranty diatas yaitu express warranty dan implied warranty mempunyai perbedaan yang jauh, dimana kewajiban penjual pada ekspress warranty bersumber pada perjanjian antara pembeli dengan penjual sedangkan kewajiban pada implied warranty bersumber pada hukum.

Terkait pada pembelian perumahan oleh pembeli, dalam hal ini kompleksitas permasalahan yang dikomplain pada pelaku usaha adalah rumah yang belum dipasang genteng dan waktu pembangunan tidak sesuai dengan perjanjian. Banyaknya permintaan konsumen akan perumahan menjadi suatu bentuk usaha yang sangat menjanjikan bagi para pelaku usaha. Bagi para pelaku usaha yang benar menjaga nama baik perusahaan tentu sangat bertanggung jawab atas perumahan yang akan dibangun, baik dari sisi kualitas maupun jaminan yang ditawarkan pada para konsumen. Akan tetapi bagi para pelaku usaha yang hanya memikirkan keuntungan finansial saja, maka kualitas bangunan tidak menjadi prioritas utama karena para konsumen selalu menerima apa adanya karena terbentur untuk menempati perumahan tersebut secara cepat. Kondisi seperti ini tentu tidak dibenarkan jika di lihat dari sudut perlindungan konsumen. Kewajiban dan hak konsumen dan para pelaku usaha seharusnya seimbang, sehingga tidak ada satu pun yang dirugikan. Hak-hak konsumen sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 2009 tentang Perlindungan Konsumen banyak yang terabaikan oleh para pelaku usaha perumahan.

Kesadaran dan ketidaktahuan hak-hak konsumen yang dijamin dalam Undang-undang perlindungan konsumen menjadi salah faktor ketidakseimbangan akan hak dan kewajiban masing-masing pihak. fungsi peraturan perundang-undangan adalah “mengatur” sesuatu substansi untuk memecahkan suatu masalah yang ada dalam masyarakat, artinya peraturan perundang-undangan adalah sebagai instrumen kebijakan apapun bentuknya. Para pembeli perumahan yang mengalami Kerugian-kerugian sudah komplain kepada pelaku usaha atau pengembang perumahan dan sekaligus meminta pertanggungjawaban atas bangunan yang tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Ketidaktahuan konsumen akan hak-hak yang dijamin dan dilindungi oleh undang- undang tampaknya menjadi alat bagi para pelaku usaha atau pengembang perumahan untuk berdiam diri atau tidak peduli atau tidak menganggap penting atas tuntutan atau komplain-komplain oleh pihak konsumen.

Pembelian rumah secara kredit umumnya menempatkan posisi konsumen di pihak yang lemah Permasalahan yang dihadapi konsumen tersebut pada dasarnya disebabkan oleh kurang adanya tanggung jawab pengusaha dan juga lemahnya pengawasan pemerintah. Dengan demikian perlindungan yang diberikan oleh pelaku usaha pengembang perumahan terhadap konsumen relatif rendah. Brosur, iklan, promosi atau apapun namanya sering kali tidak sesuai dengan kenyataan. Secara normatif pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian pembeli akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-undang Tentang Perlindungan konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.

Dengan demikian dapat ditegaskan apabila konsumen menderita kerugian sebagai akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan oleh pelaku usaha, berhak untuk menuntut tanggung jawab secara perdata kepada pelaku usaha atas kerugian yang timbul tersebut. Demikian halnya pada transaksi properti, apabila konsumen menderita kerugian sehingga menyebabkan timbulnya kerugian, maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan yang bersangkutan. Pada dasarnya kewajiban untuk memberikan ganti rugi hanya timbul bilamana ada unsur kesalahan pada si pelaku perbuatan melawan hukum dan perbuatan tersebut dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi harus ada unsur kesalahan pada si pelaku dan perbuatan itu harus dapat dipertanggungjawabkan kepadanya (schuldaansprakelijkheid). Dari segi hukum perdata, tanggung jawab hukum tersebut dapat ditimbulkan karena wanprestasi, perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad), dan dapat juga karena kurang hati- hatinya mengakibatkan cacat badan (het veroozaken van lichamelijke letsel). Di samping itu, di dalam undang undang perlindungan konsumen juga telah diatur mengenai tanggung jawab pelaku usaha sebagaimana tercantum di dalam Pasal 19. Menurut pasal ini pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Dengan demikian, secara normatif telah ada ketentuan yang mengatur tanggung jawab pelaku usaha, sebagai upaya melindungi pihak konsumen.

2. Sanksi Pidana Untuk Developer Yang Wanprestasi Terhadap Pembeli

Secara pidana developer yang memproduksi perumahan tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan saat promosi dapat dilaporkan dengan tuduhan melanggar pasal 8 ayat (1) huruf f

undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen: “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam label, etiket, keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut.” Pasal 134 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi: “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Yang dimaksud dengan “hal yang diperjanjikan” dalam pasal ini merujuk pada penjelasan pasal 42 ayat (2) huruf b Undang-undang nomor 1 tahun 2011, yaitu kondisi rumah yang dibangun dan dijual kepada konsumen, yang dipasarkan melalui media promosi, meliputi lokasi rumah, kondisi tanah/kaveling, bentuk rumah, spesifikasi bangunan, harga rumah, prasarana, sarana, dana utilitas umum perumahan, fasilitas lain, waktu serah terima rumah, serta penyelesaian sengketa.

Pasal 151 ayat 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi : “Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp. 5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah). Pasal 151 ayat 2 Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman (UU Perumahan) berbunyi : “Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Selain dituduh melanggar pasal 8 UUPK developer juga dapat dituduh melanggar pasal 16 UUPK. Ketika bangunan yang diperjanjikan itu belum jadi seutuhnya sampai batas waktu yang diperjanjikan berarti developer (pelaku usaha) telah melakukan pelanggaran terhadap larangan-larangannya yaitu pasal 16 UUPK menegaskan pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk: a). Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang di janjikan; b). Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi. Sanksinya menurut pasal 62 ayat (2) UUPK adalah di pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).

3. Sanksi Administratif Untuk Developer Yang Wanprestasi Terhadap Konsumen

Selain sanksi denda, developer tersebut juga dapat dijatuhi sanksi administratif sebagaimana terdapat dalam pasal 150 Undang-Undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 150 ayat (1) Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi: “Setiap orang yang menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 ayat (1), 29 ayat (1), pasal 30 ayat (2), pasal 34 ayat (1) dan ayat (2), pasal 36 ayat (1) dan ayat (2), pasal 38 ayat (4), pasal 45, pasal 47 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), pasal 49 ayat (2), pasal 63, pasal 71 ayat (1), pasal 126 ayat (2), pasal 134, pasal 135, pasal 136, pasal 137, pasal 138, pasal 139, pasal 140, pasal 141, pasal 142, pasal 143, pasal 144, pasal 145, atau pasal 146 ayat (1) dikenai sanksi administratif. Pasal 150 ayat (2) Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi: “sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. Peringatan tertulis;
- b. Pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. Penghentian sementara atau penghentian tetap pada pengelolaan perumahan;
- e. Penguasaan sementara oleh pemerintah (disegel);
- f. Kewajiban membongkar sendiri bangunan dalam jangka waktu tertentu;
- g. Pembatasan kegiatan usaha;
- h. Pembekuan izin mendirikan bangunan;
- i. Pencabutan izin mendirikan bangunan;
- j. Pembekuan atau pencabutan surat bukti kepemilikan rumah;
- k. Perintah pembongkaran bangunan rumah;
- l. Pembekuan izin usaha;
- m. Pencabutan izin usaha;
- n. Pengawasan;
- o. Pembatalan izin;
- p. Kewajiban pemulihan fungsi lahan dalam jangka waktu tertentu;
- q. Pencabutan insentif;
- r. pengenaan denda administratif dan/atau;
- s. Penutupan lokasi.”

Pasal 150 ayat (3) Undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman yang berbunyi : “ketentuan lebih lanjut mengenai jenis, besaran denda, tata cara, dan mekanisme pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan peraturan pemerintah.”

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

- A. Akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah yang diperoleh oleh pembeli dan dijual kembali oleh developer sangatlah merugikan bagi pihak pembeli yang sudah melakukan PPJB sebelumnya, dan sebagaimana yang telah diperjanjikan dapat dikatakan telah ingkar janji (wanprestasi) sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara. Pembatalan (dapat dibatalkan) adalah pernyataan batalnya suatu tindakan hukum atas tuntutan dari pihak yang oleh peraturan perundang-undangan menuntut seperti itu. Sesudah pernyataan batal oleh hakim, maka eksistensi kontrak sama dengan batal demi hukum. Kontrak yang bersangkutan tidak memenuhi syarat sahnya kontrak yang bersifat subjektif, kontrak yang masuk dalam kualifikasi dapat dibatalkan. Karena ini berkaitan dengan subjek yang membuat perjanjian atau kontrak, ini disebut sebagai persyaratan subjektif. Kecakapan untuk mencapai kesepakatan dan perjanjian terkait dengan persyaratan objektif ini. 1). Dapat dibatalkan karena mengandung cacat kehendak kontrak di dasarkan pada kata sepakat dari para pihak yang membuat kontrak. 2). Dapat Dibatalkan Karena Dibuat oleh Orang yang Tidak Cakap melakukan Tindakan Hukum.
- B. Perlindungan hukum yang didapatkan oleh para pihak dalam hal peralihan hak atas tanah dalam perjanjian pengikatan jual beli sangat kuat sebab pembuktian dari perjanjian pengikatan jual beli dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang dalam hal ini ialah Notaris, dengan cara menandatangani akta tersebut di hadapan Notaris atau PPAT lalu menjelaskan isinya kepada para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli kemudian dilakukannya penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang, akta tersebut mempunyai pembuktian yang sah dan kuat sebagaimana akta otentik lainnya. Kekuatan akta PPJB lunas yang dibuat oleh Notaris memberikan kepastian hukum bagi pihak pembeli karena PPJB lunas merupakan akta dengan kekuatan pembuktian sempurna. Perlindungan terhadap pihak pembeli dalam proses balik nama juga diperkuat dengan adanya kuasa menjual yang menempatkan pihak pembeli pada saat yang sama berkedudukan sebagai penjual, sehingga identitas pihak penjual/pemegang hak lama dalam proses balik nama tidak diperlukan. Berdasarkan ketentuan tersebut, proses balik nama di Kantor Pertanahan semestinya cukup mengacu pada AJB yang dibuat berdasarkan PPJB lunas yang mencantumkan kuasa menjual.

2. Saran

- A. Sebaiknya PPJB yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli untuk masa yang akan datang, wajib dibuat di hadapan notaris dan didaftarkan agar dapat memberikan kekuatan hukum. Karena suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta autentik, yang juga dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sempurna tanpa memerlukan pembuktian dari pihak-pihak yang membuatnya. Selain itu juga merupakan ketentuan yang diatur dalam Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah.
- B. Dalam hal perlindungan hukum terhadap PPJB, sebaiknya para notaris memaksimalkan kewenangannya dalam memberikan penyuluhan hukum guna membantu calon pembeli ketika mempelajari PPJB sebelum menandataganiya. Hal ini dimaksudkan agar calon pembeli sebagai orang awam, mendapatkan penyuluhan hukum terhadap hal-hal pokok apa saja yang sebaiknya diperhatikan untuk dapat memberikan kedudukan dan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum yang sesuai. Perlindungan hukum preventif atau pencegahan yaitu dengan cara di dalam PPJB harus memuat klausul yang

wajib dituangkan guna memberikan perlindungan hukum kepada para pihak agar dapat terealisasi dan terlindungi. Perlindungan hukum represif para pihak bisa menyelesaikan dengan menempuh jalur di luar lembaga peradilan dan pengadilan.

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku

- Abdulkadir, Muhammad. 1986. Hukum Perjanjian. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Adjie, Habib. 2009. Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- _____. 2013. Sanksi Perdata Dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik. Bandung: Refika Aditama.
- _____. 2011. Hukum Notaris Indonesia. Bandung: Refika Aditama.
- Andasmita, Komar. 2001. Notaris I. Edisi Revisi. Bandung: Sumur.
- Adjie, Habib. 2009. Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2009. Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika. Yogyakarta: UII Press.
- Arba. 2018. Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, Mariam Darus. 1991. Perjanjian Kredit Bank. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Budiono, Herlien. 2016. Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan. Buku Kesatu. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fajar, Mukti dan Yulianto Achmad. 2010. Dualisme Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris. Yogyakarta: Pustaka Fajar.
- Firman Floranta Adonara. 2014. Aspek-aspek Hukum Perikatan. Bandung: CV. Mandar Maju.
- Garner, Bryan A. 2004. Black's Law Dictionary. eight Edition. United States of America.
- H.S Salim. 2003. Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Jakarta: Sinar Grafika.
- Hadjon, Philipus M. 1987. Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia. Surabaya: Bina Ilmu.
- Harahap, M. Yahya. 1986. Segi-segi Hukum Perjanjian. Bandung: Alumni.
- Hardirusdianto, Dony. 2009. Beberapa Catatan Penting Tentang Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. Jakarta: Mitra Ilmu.
- Harsono, Boedi. 2007. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksanaannya. Ed.Rev.. Cet. 11. Jakarta: Djambatan.
- Harsono. Boedi dalam Hasan Wargakusumah. 1992. Hukum Agraria Buku Panduan Mahasiswa. Jakarta: Gramedia Pustaka.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Hutabarat, Samuel M.P. 2010. Penawaran dan Penerimaan dalam Hukum Perjanjian. Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia.
- Hutagalung, Arie Sukanti. 2005. Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah. Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Ishaq. 2009. Dasar-dasar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kansil, CST. 1989. Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia. Jakarta: Balai Pustaka.
- Kamus Besar Ikhtisar Indonesia Edisi Ketiga. Balai Pustaka. Jakarta 2005.
- Khairandy, Ridwan. 2014. Hukum Kontrak Indonesia. Yogyakarta: FH UII Press.
- Kohar. 1985. Notaris dan Persoalan Hukum. Surabaya: Bina Indra Karya.

- M. Hajar. 2015. Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh. Riau: UIN Suska.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2015. Penelitian Hukum Edisi Revisi. Bandung: PT Kharisma Putra Utama.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, Sudikno. 2005. Mengenal Hukum. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, Ahmadi & Sutaman Yodo. 2000. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta: Raja Grafindo.
- Muchsin. 2003. Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia. Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Muhammad, Abdulkadir. 2000. Hukum Perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mustafa, Bachsan. 2004. Hukum Agraria Dalam Perspektif. Bandung: CV. Remaja Karya.
- Notodisoerjo, Soegondo. 1993. Hukum Notariat di Indonesia (Suatu Penjelasan). Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Nurhayati, Resti. 2001. Kisi Hukum. Semarang: Unika Soegijapranata.
- Parlindungan, A. P. 1993. Komentar Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung: Mandar Maju
- Parangin, Effendi. 1991. Hukum Agraria di Indonesia. suatu Telaah dari sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Rajawali Press.
- Patrik, Purwahid. 1994. Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang lahir dari Perjanjian dan dari Undang-Undang). Bandung: Mandar Maju.
- Pasaribu, Chairun dan Suharawardi Lubis. 2011. Hukum Perjanjian dalam Islam. Jakarta: Sinar Grafika.
- Perangin, Effendi. 1994. Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari sudut Pandang Praktisi Hukum. Jakarta: Raja Grafindo.
- Pradjodikoro, Wirjono. 1986. Asas-asas Hukum Perjanjian. Bandung: Bale Bandung.
- Projodikoro, Wirdjono. 1991. Hukum Perdata Tentang Persetujuan-persetujuan Tertentu. Bandung: Sumur.
- Rahardjo, Satjipto. 2014 Ilmu Hukum. Bandung: Citra Aditya.
- Rakoff, Tood D. 1983. Contract of Adhesion an Essay Inrecontruction. Cambridge: Harvard Law.
- Ridwan. 2013. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Santoso, Urip. 2012. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Jakarta: Prenada Media Group.
- Setiono. 2004. Rule of Law (Supremasi Hukum). Surakarta: Universitas Sebelas Maret.
- Sidabalok, Janus. 2006. Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bahkti.
- Simamora, Yohanes Sogar. 2006. Buku Ajar Teknik Perancangan Kontrak. Fakultas Hukum. Surabaya: Universitas Airlangga.
- Soeroso, R. 1993. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: Sinar Grafika.
- _____. 1999. Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum). Bandung: Alumni.
- _____. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta: PT. Sinar Grafika.
- Subekti. 1987. Hukum Perjanjian. Cetakan Ke-4. Bandung: Citra Aditya Bhakti.
- Subekti. 1995. Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sudaryatmoko. 1999. Hukum dan Advokasi Konsumen. Cetakan II. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sudarsono. 2007. Kamus Hukum. Jakarta: Rhineka Cipta.

Suryodiningrat, R.M. 1996. Perikatan-perikatan Bersumber Perjanjian. Bandung: Tarsito.

Sutedi, Adrian. 2007. Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Jakarta: Sinar Grafika.

Tobing, GHS Lumban. 1992. Peraturan Jabatan Notaris. Jakarta: Erlangga.

Wet, Stoud. de betekenissen van de. dalam Irfan Fachruddin. 2004. Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah. Bandung: Alumni.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. 2001. Hukum Tentang Perlindungan Konsumen. Cetakan Kedua. Jakarta: Gramedia Pustaka.

2. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. hlm 35.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan. Hak Atas Tanah. Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah. Pasal 1 angka 1.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.