

**PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH MENURUT PERATURAN MENTERI
NO.11/PRT/M/2019 TENTANG PPJB DI PERUMAHAN PURI MEGA SEJAHTERAH**

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum (S.H)*



OLEH :

ANGGI PUTRI CAROLINZA

NPM : 171010152

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM RIAU
PEKANBARU**

2021

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan ,tujuan mengikat para pihak terlebih dahulu untuk mempermudah kegiatan jual beli rumah dan memberikan kepastian hukum bagi pihak penjual maupun pihak pembeli karena Adanya persyaratan yang belum dipenuhi untuk membuat akta jual beli. Dengan dibuatnya PERMEN PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli hadir untuk memberi rasa aman bagi konsumen dan memberikan dampak yang adil bagi kedua belah pihak yang sedang dalam melakukan pengikatan jual beli rumah. Masalah pokok dalam penelitian ini yaitu Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahterah dan Bagaimana Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Mega Sejahterah. Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan menggunakan metode observasional research yang dilakukan dengan cara penelitian yang langsung dilakukan dilokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpulan data yang berupa wawancara secara langsung. Sedangkan penelitian ini bersifat deskriptif, peneliti mencoba membagikan gambaran dengan detail tentang pelaksanaan jual beli rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahterah. Berdasarkan hasil penelitian diketahui bahwa dalam pelaksanaan jual beli rumah menurut PeraturanMenteri No.11/PRT/M/2019 tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahterah belum berjalan dengan baik, sebagaimana dengan pelaksanaan PPJB, developer yang tidak membuat PPJB di hadapan Notaris dalam bentuk akta otentik, tetapi dieksekusi dalam bentuk akta dibawah tangan,sehingga perjanjian ini belum kuat dimata hukum serta timbulnya hal-hal ataupun masalah yang tidak diinginkan dalam perjanjian apabila salah satu pihak yang akan melanggar perjanjian. Kekuatan hukum pengikatan akad jual beli (PPJB) hak atas rumah/tempat tinggal yang dibuat oleh notaris dan diterima selama pelaksanaan akad pengikatan jual beli mempunyai kekuatan hukum yang paling tinggi, sehingga akad ini menjadi akta notaris. Merupakan akta otentik yang mengikat kedua belah pihak dan mempunyai nilai pembuktian yang penuh. Kekuatan hukum di Perumahan Puri Mega Sejahterah masih lemah,karena hanya menjalin ikat antara pembeli dan developer tanpa dihadapan notaris,maka perjanjian ini dapat batal demi hukum.Oleh karena itu,pembeli kurang jeli dalam melakukan perjanjian dan kurangnya pengetahuan hukum dalam melakukan tindakan jual beli yang baik dan benar.

Kata Kunci : *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kekuatan Hukum, Rumah*

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement, the purpose of which is to bind the parties first to facilitate the buying and selling activities of the house and provide legal certainty for the seller and the buyer because there are requirements that have not been fulfilled to make a deed of sale and purchase. With the issuance of PERMEN PUPR Number 11/PRT/M/2019 concerning the Preliminary Sale and Purchase Agreement System, it is here to provide a sense of security for consumers and provide a fair impact for both parties who are in the process of binding the sale and purchase of houses. The main problem in this research is how to carry out the sale and purchase of houses according to Ministerial Regulation No. 11/PRT/M/2019 concerning the binding sale and purchase agreement at the Puri Mega Sejahtera Housing and how is the legal certainty of the binding agreement for the sale and purchase of houses at the Puri Mega Sejahtera housing complex. The research method that the author uses in writing this thesis uses a type of legal research using observational research methods which are carried out by direct research conducted at the research location using data collection tools in the form of direct interviews. While this research is descriptive, the researcher tries to share a detailed description of the implementation of buying and selling houses according to Ministerial Regulation No.11/PRT/M/2019 concerning PPJB in Puri Mega Sejahtera Housing. Based on the results of the study, it is known that in the implementation of buying and selling houses according to Ministerial Regulation No.11/PRT/M/2019 concerning PPJB in Puri Mega Sejahtera Housing has not gone well, as with the implementation of PPJB, developers who do not make PPJB before a Notary in the form of an authentic deed , but executed in the form of an underhand deed, so that this agreement is not yet strong in the eyes of the law and the emergence of unwanted things or problems in the agreement if one of the parties will violate the agreement. The legal force of binding the sale and purchase contract (PPJB) of the right to a house/residence made by a notary and received during the execution of the sale and purchase binding contract has the highest legal force, so that this contract becomes a notarial deed. It is an authentic deed that binds both parties and has full evidentiary value. The legal force in Puri Mega Sejahtera Housing is still weak, because it only establishes a bond between the buyer and the developer without being before a notary, then this agreement can be null and void by law. good and right.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Legal Power, House

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Alhamdulillah Robbil'alamin, penulis bersyukur atas kehadiran Allah SWT, yang telah memberi kita kesehatan dan keselamatan serta memegang semua kerajaan baik di langit dan di bumi, dengan ilmu-Nya Allah SWT berikan petunjuk kepada penulis agar dapat memilih jalan kebenaran dan menjauhan dalam kesesatan sebagaimana yang Dia kehendaki, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan laporan tugas akhir ini. *Allahumma sholli'ala Muhammad wa'ala ali sayyidina Muhammad*, shalawat beriring salam tak lupa pula kita khaturkan dan panjatkan yang tercurahkan kepada junjungan alam Nabi Muhammad SAW, segenap keluarga, para sahabatnya, dan seluruh umat manusia yang konsisten dalam menjalani risalahnya.

Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Jual Beli Rumah Menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 Tentang PPJB Di Perumahan Puri Mega Sejahterah” merupakan salah satu syarat untuk menempuh ujian skripsi dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H) pada program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Riau. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Prof. Dr. H. Syafrinaldi SH., M.C.L., selaku Rektor Universitas Islam Riau yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk mendapatkan ilmu pengetahuan hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Riau.

2. Bapak Dr. Admiral, S.H., M.H, Selaku Wakil Rektor yang banyak memberikan pelajaran-pelajaran dan memberikan ide-ide agar penulis berfikir lebih maju.
3. Bapak Dr. M. Musa, S.H.,M.H, Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
4. Bapak Dr. Rosyidi Hamzah, S.H.,M.H, Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
5. Ibu Dr. Desi Apriani, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
6. Bapak S. Parman, S.H.,M.H. Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
7. Bapak Dr. Zulkarnaini Umar, S.H., MIS. Selaku Ketua Departemen Hukum Perdata yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
8. Bapak Dr. Zulfikri Toguan, S.H.,M.H. Selaku Dosen pembimbing skripsi yang bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan,saran dalam penelitian penulis, dan telah memberikan nasehat masukan dalam mengatasi kesulitan dalam proses pengerjaan skripsi serta dengan penuh kesabaran mengoreksi tulisan ini untuk memberikan perbaikan.Terimakasih banyak pak.

9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan berbagai ilmu pengetahuan kepada penulis selama perkuliahan.
10. Bapak dan Ibu Karyawan Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Islam Riau yang telah memberikan pelayanan kepada penulis sebagai mahasiswa.
11. Kepada orang tua saya dan adik-adik saya yang penulis sayangi dan hormati Mama dan Papa, yang selalu memberikan perhatian dan dukungan besar kepada penulis hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dan meraih gelar sarjana hukum.
12. Untuk teman-teman saya nine squad, nisa dan sofie yang selalu memberikan semangat untuk penulis sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini.
13. Untuk Vingky Marwazi terimakasih udah menemani penulis dan sabar dengan suasana hati penulis yang tidak selalu stabil, dan tidak hentinya mengingatkan penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini masih ada kekurangan baik dari segi bahasa maupun materi Selanjutnya semoga Skripsi ini dapat memberikan manfaat dan faedah bagi kita semua. Aamiin.

Pekanbaru, Oktober 2021

ANGGI PUTRI CAROLINZA
NPM: 171010152

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATATAAN TIDAK PLAGIAT	ii
SERTIFIKAT ORIGINALITAS PENELITIAN	iii
BERITA ACARA BIMBINGAN SKRIPSI.....	iv
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI	vii
SURAT KEPUTUSAN PEMBIMBING SKRIPSI	viii
SURAT KEPUTUSAN PENGUJI KOMPREHENSIF	ix
BERITA ACARA UJIAN SKRIPSI.....	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
KATA PENGANTAR.....	xiii
DAFTAR ISI.....	xvi
DAFTAR TABEL.....	xviii
DAFTAR SINGKATAN.....	xix
BAB I :PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tinjauan dan Manfaat Penelitian.....	16
D. Tinjauan pustaka	17
E. Konsep Operasional.....	29
F. Metode Penelitian	30
BAB II :TINJAUAN UMUM TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI,AKTA JUAL BELI,DAN PERUSAHAAN PROPERTI	

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	35
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Para Ahli	54
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Peraturan Menteri NO.11/PRT/M/2019	57
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perusahaan Properti	64
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Jual Beli.....	66
1. Akta Jual Beli Menurut Para Ahli	67
2. Akta Jual Beli Dalam Jual Rumah Pada Perusahaan Properti...	70
C. Tinjauan Umum Tentang Perusahaan Properti.....	71
1. Legalitas	72
2. Struktur Perusahaan.....	73
3. Proses Pembayaran Rumah	74
4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Rumah.....	75

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahterah Pekanbaru.....	79
B. Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Mega Sejahterah Pekanbaru.....	92

BAB IV :PENUTUP

A. KESIMPULAN	103
B. SARAN.....	104

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Populasi dan Responden Dalam Penelitian.....	32
Tabel 1.2 Struktur PT.Riri Mulya Sejahterah	74



DAFTAR SINGKATAN

AJB	: Akta Jual Beli
APERSI	: Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia
BEI	: Bursa Efek Indonesia
BPHTB	: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
BPN	: Badan Pertanahan Nasional
BW	: Burgerlijk Wetboek
HGB	: Hak Guna Bangunan
IMB	: Izin Mendirikan Bangunan
KK	: Kartu Keluarga
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KUHPerdata	: Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
LPA	: Laporan Peninjauan Akhir
NIK	: Nomor Induk Kependudukan



NJOPTKP	: Nilai Jual Obyek Pajak dan Tidak Kenak Pajak
PBB	: Pajak Bumi dan Bangunan
Permen	: Peraturan Menteri
PK	: Perjanjian Kredit
PKS	: Perjanjian Kerja Sama
PNS	: Pegawai Negeri Sipil
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
Pph	: Pajak Penghasilan
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PT	: Perseroan Terbatas
PUPR	: Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
SHM	: Sertifikat Hak Milik
Sireng	: Sistem Registrasi Pengembang
SP3K	: Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan akad Kredit
SPPT PBB	: Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan

BAB I

PENDAHULUAN

A.Latar Belakang Masalah.

Beberapa bagian luas masyarakat Indonesia untuk memiliki rumah sangatlah susah didapatkan yang merupakan kebutuhan pokok. Hanya sebagian saja dengan gampang untuk membangun rumah sebagai tempat tinggal. Maka perlu adanya rumah sebagai dihuni serta banyak faktor kendala keuangan, penyediaan tanah, proses pembangunan, serta perizinan berdirinya rumah.¹

Meningkatkan kesejahteraan masyarakat secara merata dalam memerlukan rumah, pemerintah melakukan upaya agar terlaksananya pembangunan perumahan untuk rakyat. Dalam membangun perumahan bisa dilakukan oleh pemerintahan maupun pihak swasta yang bergerak dibidang perumahan begitu juga perorangan secara individu. Bergerak dalam usaha sebagai menjual membangun perumahan dapat disebut sebagai pengembang atau developer berada dipihak swasta tanpa pemerintahan.²

Bangunan perumahan oleh pengembang atau developer ini, ada yang dijual ada secara cash dan kredit. Kredit yang dimaksud apabila pembelian rumah dapat diangsur ataupun dicicil secara bertahap dengan perantara nya. Dengan adanya

¹ Sofwan, Sri Soedewi Masjchun, *Hukum Bangunan Perjanjian Pemborongan Bangunan*. Liberty, Yogyakarta, 1982, hlm 103

² *Ibid*, hlm 104

kredit mempermudah pembeli agar mendapatkan rumah tanpa memikirkan dana yang banyak diawal untuk membangun rumah tersebut.Hukum mengenal agadium “ubi societas ibi ius”,dimana ada masyarakat disitu ada hukum.³

Masyarakat untuk membeli rumah,pasti memikirkan nya bagaimana dapat bantuan dalam bentuk modal agar tidak melonjak biaya diawalnya.maka bantuan dari bank inilah yang dapat disebut dengan kredit.Bank adanya syarat-syarat tertentu dalam bentuk untuk meminjamkan modal tersebut.Rachmadi Usman mengatakan,dalam proses perkembangannya, penting agar dana pinjaman antara pemberi pinjaman dan pemberi pinjaman melalui lembaga memberikan perlindungan sehingga timbul hak jaminan dan kepastian hukum yang kuat bagi semua.

Dilihat dari perkembangan sekarang semakin strategis letak suatu tanah tersebut maka semakin mahal pula tanah tersebut ditawarkan contohnya didaerah perkotaan atau sekitaran kampus.Hal seperti ini masyarakat maupun developer lainnya mulai mengincar daerah tetangga yang berbatasan langsung dengan kota Pekanbaru, seperti Kabupaten Kampar.Karna tanah yang tersedia atau tanah kosong yang berada dalam wilayah Kabupaten Kampar yang berada dipinggiran Kota Pekanbaru realatif masih terjangkau dan cocok dijadikan kawasan perumahan,sekarang sudah banyak yang sudah berubah menjadi kawasan permukiman dan perumahan penduduk. Baik yang dibuat secara mandiri oleh masyarakatnya, maupun dikembangkan oleh developer.

³ Aswarni Adam dan Zulfikri Toguan,*Prinsip-Prinsip Dasar Sistem Hukum Indonesia*.Alaf Riau,Pekanbaru,2006,hal 13

Begitupula dengan cara penyajian rumah tersebut banyak macamnya. Developer menyediakan didalam proyek tersebut ada rumah contoh ataupun rumah-rumah yang sudah siap dibangun dan siap dijual, jadi calon pembeli memilih rumah yang tersedia. Ada pula rumah yang belum dibangun, tetapi terlebih dahulu harus ada perjanjian antara konsumen dan developer untuk menentukan lokasi, tipe, ataupun bentuk rumah yang konsumen inginkan tersebut. Maksudnya developer juga dapat menyediakan jasa konstruksi sesuai keinginan konsumen untuk membangun rumah yang mereka impikan.

Realitas ini lebih ditegaskan dengan Shofie berkata yakni mengaudit yang bergerak oleh pengembang itu menggiurkan, sampai sekali berita yang disebarluaskan menjadi buntu (misleading information) atau salah, sekalipun pembeli telah menandatangani perjanjian jual beli (PPJB) dengan developer atau telah memiliki perjanjian kredit dengan pihak bank yang memberikan KPR.⁴

Untuk mencegah adanya kerugian yang dilakukan developer kepada konsumen dimana bangunan rumah tidak sesuai dengan kualifikasi rumah yang diperjanjikan yakni dalam Pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman, isinya yaitu suatu kondisi rumah yang ditawarkan atau dijual kepada konsumen harus sesuai dengan bentuk rumah, sarana, prasarana, harga rumah, spesifikasi bangunan, waktu serah terima rumah dengan hal yang diperjanjikan developer kepada konsumen.

⁴ Shofie, *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen Instrumen Hukumnya*. Citra Aditya Bakti. Bandung, 2000, hlm 74

Dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit ini, para pihak yang terlibat mendapat perlindungan hukum jika para pihak memiliki bukti tertulis dan terikat dengan perjanjian. Dalam beli rumah pihak-pihak inilah yang terlibat yaitu debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Kreditur kepentingan adalah orang yang memiliki hutang dan diberikan pinjaman atau bisa disebut layanan jasa (bank), sedangkan debitur yakni seorang yang mendapat pinjaman atau berhutang uang (konsumen). Pihak ketiga adalah pihak yang akan menjadi penjamin hutang debitur (developer) kepada kreditur. Dimana developer memastikan penjaminan dalam bentuk surat rumah sebagai penjaminan angsuran yang akan diberi oleh bank pada konsumen.

Dapat dipahami bahwa sebenarnya tidak ada jual beli antara bank dan pengembang pemilik rumah, pentingnya rumah tersebut diberi wewenang oleh pelanggan untuk menemukan rumah yang tidak diinginkannya milik bank. Jika bank menganggap rumah tersebut milik bank, maka bank harus memiliki akta jual beli yang menyatakan bahwa bank adalah pemiliknya, atau bukti jual beli, atau bukti subsidi dan lainnya, ternyata ini. Tidak ada dokumen dengan pandangan bank sebagai pemilik rumah yang diinginkan nasabah.⁵

Maksudnya sertifikat tanah tersebut sebagai jaminan untuk menahan debitur atas pinjaman bank berikan apabila angsuran kredit tersebut udah selesai ataupun lunas, maka pihak bank akan mengembalikan sertifikat tanah tersebut kepada konsumen. Sedangkan developer uangnya akan dicairkan setelah

⁵Zulfikri Toguan, *Kepastian Hukum Akad Muharabah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*, Vol 02 No 01, 2019, Syarikat Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah, Fakultas Hukum Universitas Islam Riau, Hal 4

terjadinya akad dibank dengan perantara notaris berdasarkan kerjasama juga perjanjian para pihak-pihak yang terkait didalamnya. Banyak konsumen yang Kredit Pemilikan Rumah (KPR) lalai dalam kewajibannya untuk membayar angsuran kredit yang sudah ditetapkan oleh bank sehingga merugikan bank dalam mengembangkan usahanya pemberian KPR kepada calon konsumen yang lain.

Kerjasama dengan bank menjadi momok bagi pemula, karena laporan atau pengalaman 2 tahun sering terpampang di persyaratan administrasi bank. Jangan takut dengan bank, yang terpenting untuk bisa jual, bank juga akan membuka peluang. Harus ada tempat untuk berkembang, dan untungnya ada sale untuk memudahkan negosiasi kerjasama.⁶

Dalam memilih konsumen untuk melakukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR), Bank tidak akan sembarangan dalam menyalurkan kreditnya untuk suatu proyek tertentu tanpa diawali dengan kelayakan proyek tersebut dengan tinjauan karena semakin banyak nasabah yang diterima semakin menekan biaya bank yang bersangkutan walaupun bisnis KPR ini menjanjikan. Namun cara bank-bank dalam menetapkan persyaratan yang ditetapkan mempunyai cara-cara yang berbeda.

Secara umum tata cara pemberian kredit dapat dibedakan melalui pinjaman perorangan atau pinjaman dari badan hukum tertentu, namun dapat juga dilihat kaitannya dengan tujuannya. Oleh badan hukum prosedur pemberian kredit secara umum sebagai berikut :

⁶Zulfikri Toguan, *Cara Cepat Menjadi Pengusaha Properti*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta, 2013, hlm 57

1. Diajuin berkas-berkas
2. Cheking/ Pemeriksaan dokumen
3. Tanya jawab awal
4. On the spot (tinjauan)
5. Wawancara kedua
6. Disahkan Pinjaman
7. Tandatangan akad atas pinjaman/perjanjian lain
8. Realisasi kredit
9. Memberi/mengambil dana

Proses pembelian kredit pemilikan rumah bagi seorang konsumen dengan developer ada beberapa proses yang akan dilakukan dengan gambaran sebagai berikut :

- a. Melakukan Cheking konsumen (KK.KTP Suami Istri)
Dilakukan supaya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari,apabila konsumen ada utang atau pinjaman yang tersendat.
- b. Kelengkapan berkas dari konsumen tersebut serahkan ke developer PT.Riri Mulya Sejahtera. Berkas-berkas yang dimaksud yaitu :
 1. Fotocopy KK
 2. Fotocopy KTP Suami Istri/ Lajang
 3. Surat Nikah
 4. Pas Foto Warna 3x4
 5. Surat Keterangan Bekerja serta Foto tempat bekerja
 6. Surat Belum memiliki rumah dari Kelurahan

7. Surat keterangan penghasilan pemohon(Slip Gaji)

8. Rekening Koran

c. Developer meminta jadwal kepihak bank untuk wawancara konsumen dengan kelengkapan berkas.

Adanya data-data yang terlebih dahulu dari developer PT.Riri Mulya Sejahtera kepada Bank Nagari

1. Fotocopy Sertifikat Rumah
2. Sireng(Surat izin PT terdaftar di Asosiasi Perumahan)
3. Brosur Rumah
4. Fotocopy Surat IMB dan PBB yang sudah dipecah
5. SIMAK (kelayakan bangunan)
6. Fotocopy Pembayaran Rekening Listrik

Berkas-berkas ini dan berkas dari konsumen tersebut akan dilakukan verifikasi apakah berkas ini sudah lengkap atau belum.kalau belum lengkap bank akan memberitahu developer untuk dilengkapi terlebih dahulu,kalau udah bank akan memberitahukan untuk dapat dilakukan nya proses wawancara.

Proses wawancara :

1. Bank akan menanyakan konsumen dengan hal-hal yang umum secara perkreditan.contohnya : tentang kondisi pekerjaan konsumen,status keluarga bagi yang sudah,besar kecil pinjaman yang ada ditempat lain kalau misalnya ada,aset-aset pribadi,serta tujuan mengapa konsumen tersebut untuk mengambil rumah secara dengan proses kredit.

2. Dari hasil wawancara tersebut bank akan menilai benarkan konsumen ini pantas untuk disetujui permohonan kreditnya atau tidak berdasarkan sebagai berikut :

- Keseriusan untuk memiliki Rumah KPR

Bank akan menilai konsumen apabila hanya melakukan beberapa pertanyaan kalau hanya sekedar investasi, bank akan menolak permohonan konsumen karna akan menimbulkan masalah kedepannya disamping terjadinya tunggakan oleh konsumen.

- Kesanggupan membayar angsuran

Dilihat dari slip gaji (konsumen bekerja sebagai karyawan) dan keterangan penghasilan dari kelurahan (konsumen bekerja sebagai wiraswasta) yaitu keterangan hasil perbulan .maka dari penghasilan tersebut dikurangi biaya hidup dan hutang lainnya kalau misalnya ada.maka sisanya akan dapat digunakan untuk angsuran kreditan rumah.

Ditinjau dari pekerjaan atau perusahaan yang umum maka tidak perlu dilakukan tinjauan misalnya Pegawai Negeri Sipil(PNS) atau perusahaan swasta yang besar misalnya PT.Pertamina,Chevron,dan yang mempunyai perjanjian kerja sama (PKS) angsuran kolektif dengan pihak bank .Sedangkan pekerjaan yang perlu dilakukan tinjauan ulang yaitu pekerjaan wiraswasta dan bekerja diperusahaan kecil.misalnya karyawan bengkel maka perlu melakukan verifikasi ketenpat usahanya tersebut serta dicocokkan dengan data-data.

d. Jika disetujui pihak bank akan mengeluarkan surat Sp3K (Surat Persetujuan Pengajuan Pembiayaan akad Kredit) untuk konsumen.

Dalam setiap keputusan bank akan mengeluarkan surat yang akan disampaikan kepada developer. Apabila permohonan kredit konsumen ditolak, maka developer akan mendapatkan surat penolakan dari Bank dan jika permohonan kreditnya diterima maka konsumen akan mendapatkan SP3K dari Bank yang akan diberikan ke developer.

Sebelum adanya perjanjian kredit, terdapat beberapa hal penting yang perlu diketahui konsumen yaitu sebagai berikut:

1. konsumen wajib untuk memastikan bahwa uang muka rumah sudah selesai terhadap developer, dan pengembang juga sudah sepakat terhadap posisi rumah. Sehingga saat terjadinya akad konsumen dapat memastikan bawa rumah itu miliknya.
 2. konsumen wajib menyediakan biaya proses akad dibuku tabungan atas nama konsumen itu sendiri, yang mana biaya akad kredit dapat dilihat pada saat menerima SP3K yang disitu tercantum biaya notaris, biaya provisi, biaya angsuran pertama, dan lain-lain.
- e. Bank akan melakukan LPA (Laporan Peninjauan Akhir) dengan mengutuskan petugas lapangan untuk peninjauan ke lokasi bahwa memastikan rumah tersebut udah ready dan tinggal dihuni. ini dilakukan sebelum terjadinya akad, apabila sudah selesai maka akan dijadwalkan untuk akad kredit dan apabila ditolak maka pihak developer akan menyampaikan kepada konsumen.
- f. Melakukan Akad Kredit, yang akan dihadiri oleh Konsumen, Developer, Notaris, dan Bank. Ini adalah proses terakhir dari alur Kredit Perumahan. Ini dilakukan dihadapan Analisis kredit Bank Nagari, akan

dilakukan penandatanganan akad kredit yang mana pihak notaris akan menjelaskan secara rinci tentang aspek hukum, hak dan kewajiban serta lainnya apabila sudah terjadinya kesepakatan maka akan dilakukan penandatanganan akta-akta yang terdiri dari :

1. Akta Jual Beli (AJB)
2. Akta Perjanjian Kredit (PK)
3. Surat Kuasa Menjual Hak Tanggungan
- g. Serah terima kunci antara developer dan konsumen.

Disini developer akan menyerahkan kunci rumah setelah terjadinya akad kredit, apabila konsumen udah melunasi biaya-biaya yang terikat dengan developer maka kunci rumah akan diberikan dan apabila belum maka kunci rumah nya akan ditahan oleh developer dalam beberapa waktu atau sampai konsumen tersebut menepati janjinya akan melunasi uang tersebut.

Dalam memaksimalkan hal tersebut pemerintah Indonesia melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat kemudian pada tahun 2019 kembali dengan menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah bisa disebut dalam bentuk Permen PUPR 11/PRT/M/2019). Permen PUPR terbaru mengatur segala isi apapun yang berkaitan dengan PPJB yang meliputi pengaturan sistem pemasaran dan PPJB.

Hal yang perlu diketahui yaitu definisi PPJB diatur kembali dalam Permen PUPR 11/PRT/M/2019 Pasal 1 ayat (2) 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 dinyatakan dalam akta notaris.”

Isi PPJB ditetapkan dalam PermenPUPR11/PRT/M/2019 Pasal 11 ayat (1) yaitu PPJB dilaksanakan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah. Pasal 11 ayat (2), PPJB sebagaimana dimengerti pada ayat (1), paling sedikit memuat:

Sebagai kontrak penjualan antara subjek konstruksi dan pembeli potensial dalam proses membangun rumah. Pasal 11 ayat (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. Identitas para pihak
- b. Deskripsi objek PPJB
- c. Harga rumah dan prosedur pembayaran
- d. Memastikan topik pengembangan
- e. Hak dan kewajiban para pihak
- f. Waktu pemindahan gedung
- g. Pemeliharaan gedung
- h. Penggunaan bangunan
- i. Pengalihan hak

j. Pembatalan dan pengakhiran PPJB

k. solusi sengketa

Ayat (3) Pasal 11 mengacu pada Pedoman PPJB untuk Pelayanan Material sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Selain itu, Pasal 12 Ayat (1) menyebutkan bahwa dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja, calon pembeli berhak untuk mengetahui PPJB paling lambat sebelum menandatangani. Pasal 12 ayat (2), PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris.

Memahami tentang pembatalan setelah terjadinya penandatanganan PPJB terdapat di dalam Pasal 13 ayat (1) yaitu ada kelalaian pelaku pembangunan terjadinya pembatalan pembelian Rumah dilakukan setelah penandatanganan PPJB maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dibalikkan kepada pembeli. Pasal 13 ayat 2 juga disebutkan yang berbunyi :”Akibat kelalaian pembeli, pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB maka”:

- a. Apabila pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi pembelian, keseluruhan uang yang dibayar menjadi hak pelaku pembangunan; atau
- b. Apabila pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi jual beli, maka pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga itu.

Pelaksanaan Perjanjian Perumahan diikat oleh suatu landasan perjanjian utama yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disingkat dengan PPJB. Karena pemindahan hak dilakukan atas dasar perjanjian jual beli PPAT, maka penandatanganan perjanjian jual beli tidak mengakibatkan perpindahan hak. Perjanjian pembelian yang mengikat ini dibuat sebagai perjanjian awal. Perjanjian pendahuluan adalah langkah untuk memfasilitasi pembelian dan penjualan rumah dan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli dan penjual.

PPJB dilakukan sebagai kontrak antara penjual dan pembeli sebagai kontrak awal dengan tujuan mengikat para pihak terlebih dahulu. Salah satu penyebabnya adalah ketidakpatuhan terhadap persyaratan transaksi penjualan. Hal-hal yang didasarkan pada penutupan kontrak penjualan, khususnya sertifikat yang masih dalam proses, tidak dapat dilakukan pembayaran, dan persyaratan khusus lainnya antara penjual dan pembeli tidak dapat dilakukan.⁷

Dalam bagian 1313 berisi kata-kata kontrak. PPJB disusun atas dasar kebebasan berkontrak. Pihak dapat merumuskan dan membuat aturan sendiri sesuai dengan tujuan bisnis mereka. Kemudian aturan-aturan yang ditentukan dalam kontrak sesuai dengan ketentuan kontrak. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPdata, para pihak secara hukum wajib menandatangani PPJB dengan kontrak. PPJB berisi ketentuan untuk dijual bila semua persyaratan yang diperlukan terpenuhi. KUHPdata tidak secara khusus mengatur PPJB. Pada

⁷ Selly, *Analisis Yuridis Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling*, 2021, Mahasiswa Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Putera Batam, Hal 2

prinsipnya PPJB tunduk pada ketentuan umum Perjanjian Buku III KUHPdata tentang perikatan.

PPJB hadir untuk melindungi hak para pihak dalam hal terjadi wanprestasi atau ingkar janji yang tidak sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan karena masalah di masa depan dalam kondisi tertentu. PPJB dibentuk oleh para pihak untuk melindungi kepastian hukum dan para pihak yang menciptakannya. Dalam realisasinya, PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris saat ini, yang memiliki kekuatan pembuktian penuh. Dalam kondisi tertentu, PPJB antar para pihak juga dapat dilakukan melalui transaksi tersirat.

Dalam kondisi ini dari sudut pandang hukum, penjualan tentu saja tidak mungkin atau tidak memenuhi persyaratan sahnya kontrak. Masalah timbul karena akad jual beli tidak memenuhi syarat objektif karena akad jual beli berlangsung tanpa informasi apakah tujuannya benar-benar jelas atau ada. Hal ini tentu saja memperhitungkan risiko yang mungkin timbul bagi pembeli jika terjadi wanprestasi oleh pengembang.

Tentu saja, kegagalan notaris untuk melakukan PPJB sehubungan dengan perubahan kondisi tersebut akan menimbulkan akibat dan akibat hukum yang baru. Hal ini tentunya juga berdampak pada status hukum PPJB yang dibuat secara di Permen 11/PRT/M/2019 diadakan dibawah tangan sebelum dan setelahnya.

PPJB masih dilakukan secara dibawah tangan bahwa PPJB tidak dibuat oleh notaris tetapi terhadap orang yang melakukan perikatan tersebut yaitu pembeli dan developer. Dalam pelaksanaan jual beli rumah masyarakat umumnya hanya tau Akta Jual Beli (AJB) tanpa mereka tau didahului oleh PPJB. Terlaksannya perjanjian pendahuluan dengan maksud untuk mempermudah kegiatan jual beli rumah dan memberikan perlindungan bagi pihak yang melakukan. Pembeli harus tau apa saja yang ada didalam isi PPJB agar mendapatkan kepastian hukum supaya tidak merasa dirugikan. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH MENURUT PERATURAN MENTERI NO.11/PRT/M/2019 TENTANG PPJB DI PERUMAHAN PURI MEGA SEJAHTERAH”**

B.Rumusan Masalah.

Berdasarkan latar belakang diatas yang menjadi rumusan masalah dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Pelaksanaan Jual Beli Rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahterah ?
2. Bagaimana Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Mega Sejahterah?

C.Tujuan dan Manfaat Penelitian.

Dalam Penelitian ini adapula Tujuan yang saya dapatkan yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui Pelaksanaan Jual Beli Rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahterah.
2. Untuk mengetahui Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Mega Sejahterah.

Ada tujuan begitupula ada manfaatnya yaitu :

1. Untuk menambah ilmu pengetahuan penulis mengenai hukum perdata khususnya mengenai perjanjian pengikatan jual beli rumah
2. Sebagai bahan informasi dan acuan dalam hukum perdata dan sosial mengenai perjanjian pengikatan jual beli benar adanya telah mengikuti

sesuai dengan aturan yang ditetapkan sehingga tidak ada pihak yang merugi dan pihak perjanjian dapatkan kepastian hukum.

D.Tinjauan Pustaka

Perjanjian adalah dimana adanya suatu peristiwa antara satu orang dengan orang lainnya untuk melakukan sesuatu kepentingan lalu adanya perikatan yang mengikat antara orang satu dengan orang lainnya dimana perikatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak lalu timbulah hubungan hukum.⁸

Oleh karena itu sebaiknya dalam melakukan perjanjian dapat dibuat secara tertulis agar mendapatkan kekuatan hukum, sehingga apa yang diinginkan antara orang satu dengan orang lainnya dengan tujuan kepastian hukum akan dapat tercapai. Suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya itu menerbitkan perjanjian yang bentuknya berupa suatu rangkaian ataupun perkataan yang didalamnya terdapat janji-janji atau kesanggupan yang ditulis ataupun yang diucapkan.⁹

Jual beli adalah suatu tindakan timbal balik dimana satu pihak (penjual) bersedia menyerahkan kepemilikan barang, sedangkan pihak lain (pembeli) adalah harga untuk memperoleh hak milik. Jual beli menggambarkan penyerahan atau pemindahan hak atas barang yang diajukan sebagaimana disepakati oleh salah satu pihak (penjual) sedangkan pembeli setuju untuk membayar harga yang disepakati.

⁸J.Satrio, *Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm 2

⁹R.Subekti, *Hukum Perjanjian*. Intermedia, Jakarta, 1987

Menurut ketentuan pasal 1313 KUHPdata, perjanjian dapat didefinisikan suatu perjanjian yang dibuat dengan mana hubungan satu orang atau lebih yang mengikatkan dirinya satu orang atau lebih. Didalam perjanjian terdapat nya unsur-unsur ini merupakan suatu hal yang harus ada bila ingin melakukan perjanjian sebagai berikut :¹⁰

1. Adanya para pihak (Subjek).
2. Adanya persetujuan antara pihak-pihak yang melakukannya.
3. Adanya tujuan yang ingin dicapai.
4. Adanya prestasi untuk diimplementasikan.
5. Adanya berbentuk lisan atau tulisan.
6. Adanya persyaratan.

Lazimnya suatu dijanjikan adanya timbal balik atau bilateral, yaitu suatu pihak akan mendapatkan hak-hak dan kewajiban yang diperolehnya dan sebaliknya pihak yang memikul mendapatkan hak-hak dan kewajiban yang dianggap sebagai kebalikan yang dibebankan kepadanya.

Ada 4 syarat yang dapat dimuat dalam setiap kesepakatan, yakni dalam Pasal 1320 KUHPdata, karena inilah suatu perjanjian atau kesepakatan terpenuhi apabila syarat sahnya tersebut yaitu sebagai berikut :¹¹

1. Kata sepakat yang mengikatkan dirinya.

¹⁰Muhamma Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal 338

¹¹Falihul Idhhar, Syarat Sah Perjanjian, melalui <http://pengadaan.web.id> diakses Selasa, 2 Februari 2021, Pukul 14.49 Wib

Maksud dari kata sepakat tersebut yaitu penyesuaian dengan kemauan antara para pihak yang melakukan penawaran dan penerimaan tertentu. macam dari kesepakatan ini adapun yang tertulis dan tidak tertulis (lisan).

2. Kecakapan dalam membuat perjanjian.

Kecakapan adalah mampu secara hukum mengikatkan diri dalam suatu kesepakatan atau tindakan hukum. Orang yang dapat dianggap kompeten secara hukum di bawah usia 21 tahun atau telah menikah meskipun mereka belum mencapai usia 21 tahun. Oleh sebab itu kecakapan diukur dari umurnya atau ia sudah menikah. Orang yang dibidang tidak cakap hukum yaitu dibawah umur 21 tahun atau belum menikah dan bisa dibidang dalam pengampuan. misalnya anak kecil yang belum cukup akalnya, ataupun orang gila yang memiliki keterbatasan.

3. Suatu hal tertentu.

Syarat ketiga ini menjelaskan tentang adanya obyek perjanjian yang nyata atau jelas, maka suatu perjanjian tidak dapat dilakukan tanpa obyek tertentu didalamnya.

4. Suatu sebab yang halal.

Maksud dari kata halal bukan menurut islam yang menentukan haram atau halalnya tetapi didalam isi perjanjian tersebut tidak terdapat hal-hal yang bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum, ataupun undang-undang.

Sumber lain dari kewajiban adalah penjualan, disebutkan bahwa sumber kewajiban adalah kontrak berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan kontrak berdasarkan kewajiban dengan syarat yang sah disebutkan :

1. Adanya kesepakatan dan kemauan.
2. Wenang yang berbuat.

Sesuai dengan syarat-syarat hukum di atas, dua syarat pertama dapat dikatakan sebagai syarat suatu badan hukum karena berkaitan dengan orang atau badan hukum yang melakukan penjualan, dan dua syarat terakhir dapat dikatakan sebagai syarat objektif. Subyek perbuatan hukum jual beli atau transaksi pelaksanaannya telah dilakukan.¹²

Juga mengenai unsur-unsur yang terlibat dalam penjualan, j.Satrio menjelaskan bahwa ada beberapa faktor dalam kesepakatan:

1. Unsur Essensialia

Suatu unsur yang selalu ada merupakan unsur mutlak, dan tidak mungkin tanpa unsur tersebut, misalnya alasan yang dapat dipertanggungjawabkan merupakan unsur yang esensial untuk mewujudkan realisasi harga jual, dan barang yang disepakati kedua belah pihak harus ada.

2. Unsur Naturalia

Unsur-unsur yang diatur oleh undang-undang, tetapi pihak mana yang dapat menghilangkan atau menggantinya. Misalnya, dengan kesepakatan kedua belah pihak, kewajiban penjual untuk menanggung biaya pengiriman dapat

¹²AchmadRubaie, *HukumPengadaanTanahUntukKepentinganUmum*, Bayumedia Publishing, 2007, Malang, hlm.7.

dikesampingkan.

3. Unsur Accidental

Unsur yang ditambahkan oleh pihak-pihak yang tidak diatur secara hukum, misalnya pada saat melakukan penjualan peralatan tertentu, dapat dikecualikan.

Purchasing and sales memiliki macam-macam departemen, yaitu sebagaimana diatur dalam pasal 1319 KUHPerdata, dimana disebutkan dua golongan yang pertama, yang menurut undang-undang diberi nama khusus (disebut atau nominate contract), seperti jual beli, leasing, transaksi-transaksi yang tidak dikenal dalam undang-undang, dengan nama tertentu disebut perjanjian tanpa nama (*unnamed atau innominate contract*), misalnya sewa dan *perjanjian fidusia*.¹³

Selain pasal-pasal yang tercakup dalam KUH Perdata, ada juga beberapa perjanjian pembagian yang diajukan oleh beberapa advokat di Indonesia. Mirip dengan pembagian perjanjian yang dikemukakan oleh J. Satrio, ada lima jenis perjanjian, yaitu:

1. Perjanjian Cuma-Cuma

Ini adalah perjanjian di mana satu pihak memberi manfaat kepada pihak lain tanpa menerima manfaat atau manfaat apa pun untuk dirinya sendiri. Contohnya adalah subsidi, pinjaman pakai gratis, pinjaman ganti gratis, dan penyimpanan barang gratis.

2. Perjanjian atas beban, yaitu

¹³Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1982, hlm.98.

Suatu perjanjian di mana hasil kegiatan satu pihak selalu bertentangan dengan kinerja pihak lain, dimana pertimbangannya hanyalah pembatasan kinerja satu pihak atau semata-mata untuk mengembalikan kinerjanya sendiri.

3. Perjanjian sepihak

Artinya, kontrak yang menimbulkan kewajiban (kepada lawan janji), dan pihak lain hanya memiliki hak. Contoh kontrak ini adalah subsidi, kontrak surat kuasa tanpa pembayaran, pengiriman barang gratis.

4. Perjanjian timbalbalik

Merupakan perjanjian yang menimbulkan kewajiban, karena hak juga berlaku bagi kedua belah pihak dan hak dan kewajiban tersebut saling berkaitan. Misalnya, jual beli, sewa dan barter.

5. Perjanjian timbal balik tidak sempurna

Ini adalah perjanjian sepihak karena kewajiban utama dibebankan hanya pada satu pihak, tetapi dalam beberapa kasus mungkin juga ada kewajiban pada pihak lain. Misalnya, surat kuasa perjanjian tanpa gaji.

Pasal 1320 KUH Perdata sangat erat kaitannya dengan asas kebebasan kontrak dan asas kekuatan mengikat yang tertuang dalam Pasal 1338 nomor (1) yang berbunyi “semua kesepakatan ditandatangani secara sah dan berlaku hukum bagi yang membuatnya”.¹⁴

Harus diperhatikan oleh para pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian yaitu asasnya. Asas hukum ini tidak berwujud konkrit, tetapi ia bersifat abstrak dengan peraturan yang konkrit yaitu sebagai berikut :

¹⁴Rahdiansyah. *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Modal Antara BUMN Kepada Usaha Mikro Kecil*. Vol 02 No 01, 2018, UIR LAW REVIEW, hal 312.

1. Asas kebebasan berkontrak

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang berbunyi : “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dimana memberikan kebebasan kepada para pihak yang membuatnya tersebut untuk melakukan :

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian
- b. Melakukan perjanjian dengan siapapun
- c. Menentukan isi perjanjian, persyaratannya, serta pelaksanaannya
- d. Dapat menentukan bentuk perjanjian, mau bersifat tertulis atau lisan

2. Asas Konsensualisme

Asas ini tertuang didalam KUHPerdara pada pasal 1320 ayat (1) yaitu validitas perjanjian adanya kesepakatan di kedua belah pihak tersebut yang biasanya tidak dilakukan dengan formal atau baku. Mereka dengan melakukan penyesuaian antara kemauan dan pernyataan dibuatnya tergantung bentuk perjanjian tersebut.

3. Asas kepastian hukum (Pacta Sunt Servanda)

Dimana pihak ketiga (hakim) harus menghormati kontrak yang dibuat oleh pihak-pihak berkaitan, terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara sebagaimana layaknya undang-undang, yaitu “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

4. Asas Itikad Baik

Dijelaskan dalam pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi : “ Suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik.”dimana antara kreditur dan debitur harus berdasarkan keyakinan yang kuat serta perlakuan yang baik dari pihak-pihak.

5. Asas Kepribadian (Personalitas)

Ini merupakan asas yang menentukan sikap seseorang dimana pihak tersebut membuat perjanjian karena untuk kepentingan dirinya sendiri. Didalam pasal 1315 KUHPerdara yaitu seseorang tidak dapat mengikatkan dirinya untuk dirinya sendiri untuk mengikatkan dirinya disuatu janji.Sedangkan dalam pasal 1340 KUHPerdara yaitu berjanjian berlaku bagi mereka yang membuatnya.

Pengakhiran perjanjian tersebut tertuang dalam Pasal 1381 Undang-Undang Kewarganegaraan untuk perjanjian kredit, yaitu sebagai berikut:

1. Abisnya semua pembayaran oleh debitur (lunas).
2. Subrogasi,disebutkan dalam Pasal 1400 KUH Perdata, yang menggantikan hak debitur oleh pihak ketiga yang membayar debitur.
3. Novasi,yaitu penggantian perjanjian kredit yang lama/pembaharuan hutang.
4. Kompensasi,yaitu dimana pihak-pihak sepakat untuk mengkompensasikan hutang piutang tersebut,maka terhapusnya perjanjian tersebut.¹⁵

¹⁵Rahman,Hasanuddin.*Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*.Citra Aditya Bakti.Bandung:1995 hlm 25

Dalam proses pelaksanaan jual beli rumah akan dihadapkan pada istilah perjanjian legal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Singkatnya, PPJB adalah isi kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli. PPJB berbeda dengan PJB dan AJB. Selain PPJB, ada pula Pengikatan Jual Beli (PJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB adalah perjanjian jual-beli antara pihak penjual dan pembeli. Dimana statusnya masih sebatas kesepakatan dan belum ada peralihan hak kepemilikan tanah/rumah secara hukum.

Bagian dari PPJB diatur dalam Pasal 11 bagian (1) Permen PUPR 11/PRT/M/2019, PPJB disimpulkan sebagai perjanjian jual beli antara pengembang dan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah. Pasal 11 bagian (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada bagian (1) paling sedikit memuat :

- a. Identitas pihak
- b. Deskripsi objek PPJB
- c. Harga rumah dan proses pembayaran
- d. Penjaminan entitas pengembangan
- e. Hak dan Kewajiban Para Pihak
- f. waktu tempuh bangunan
- g. Pemeliharaan gedung
- h. penggunaan bangunan
- i. pengalihan hak
- j. Pembatalan dan Pengakhiran PPJB
- k. wadah solusi

Ayat (3) Pasal 11 menyebutkan bahwa Pasal PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Selain itu, Pasal 12 bagian (1) menyatakan bahwa calon pembeli berhak memeriksa PPJB selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum penandatanganinya. Pasal 12 ayat (2), PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris.

Konsep pembatalan setelah penandatanganan PPJB termasuk dalam bagian 1 pasal 13 yaitu, Dalam hal pembelian rumah dibatalkan setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pengembang, semua pembayaran yang diterima harus dikembalikan kepada pembeli. Pasal 13 ayat (2) juga menyatakan: “Jika pembatalan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian dari pihak pembeli, maka”:

- a. Jika pembayaran dilakukan oleh pembeli dalam jumlah tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pembayaran secara penuh menjadi hak subjek pembangunan; atau
- b. Jika pembayaran dilakukan oleh pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pengembang berhak untuk mengurangi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

PPJB atau lebih dikenal surat perjanjian jual beli rumah dibuat pada saat pembayaran harga belum lunas. Adapun isi yang tertera pada PPJB antara lain harga, kapan waktu pelunasan, dan ketentuan dibuatnya AJB. Sertifikat akan tetap atas nama penjual sampai persyaratan yang disepakati terpenuhi. Pengikatan pada

PPJB atau kontrak penjualan biasanya dilakukan sedemikian rupa sehingga tidak ada pihak lain yang memperoleh aset tersebut. Tujuan PPJB biasanya pengajuan sementara sambil menunggu pejabat AJB di depan petugas pendaftaran tanah (PPAT). Pokok-pokok PPJB ini adalah:

1. Obyek yang diperjanjikan dalam jual beli.

Obyek pengikatan jual beli PPJB ada tiga. Tiga obyek PPJB tersebut meliputi luas bangunan beserta gambar arsitektur dan gambar spesifikasi teknis, lokasi tanah yang sesuai dengan pencantuman nomor kavling dan luas tanah beserta perizinannya. Mengenai penguraian objek tanah dan bangunan harus dijelaskan secara rinci. Hal tersebut untuk menghindari data dan informasi yang kurang.

2. Kewajiban antara penjual dan pembeli.

Para pihak yang dimaksud dalam PPJB adalah Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman atau Developer sebagai penjual dan konsumen sebagai pembeli. Kewajiban Penjual dan Pembeli di PPJB, Jaminan Penjual dan Penugasan Bangunan. Hal ini meliputi ketentuan mengenai pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, pemutusan hubungan, kontrak penjualan dan penyelesaian perselisihan. Terdapat didalam PERMEN No.11/PRT/M/2019 PPJB pasal 11 ayat 1 .

3. Isi PPJB terdapat didalam PERMEN No.11/PRT/M/2019 PPJB pasal 11 ayat (2).

Peran PPJB ketika pembeli melaksanakan transaksi jual beli sebagai penjual maupun pembeli mempunyai rasa ketakutan masing-masing. Apalagi, objek yang diperjualbelikan merupakan barang-barang properti atau bangunan mahal. Misalnya tanah, bangunan, apartemen, rumah, dan lain-lain. Dalam hal ini, PPJB menjadi solusi sebagai jaminan hukum pada saat membeli tanah atau bangunan. PPJB merupakan perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli dimana transaksi jual beli belum dapat dilakukan karena adanya unsur yang belum terpenuhi. Apabila unsur PPJB tersebut telah terpenuhi, maka pembeli dan penjual dapat melakukan transaksi jual beli. Dalam mencari properti ada baiknya memilih properti yang sudah jelas ketentuan legalnya dari pengembang.

Di dalam pelaksanaan jual beli rumah jarang sekali pembeli tau bahwa terdapat perbedaan PPJB, PJB, dan AJB yaitu sebagai berikut:

1. PPJB (Pengikatan Sementara)

Subjek yang saling berikatan, objek yang diperjanjikan, pasal tentang, tata cara pembayaran, pasal-pasal tentang hak dan kewajiban. pasal tentang sanksi, pasal tentang penyelesaian perselisihan dihadapan notaris.

2. PJB yaitu dalam pengikatan termin atau cicilan dan pengikatan pelunasan, mirip dengan PPJB, penentuan pembayaran secara lunas atau cicilan. PJB lunas dapat dilaksanakan di luar wilayah kerja notaries.

3. AJB (Akta Otentik Jual beli)

Surat otentik resmi jual beli dimana kedua belah pihak memenuhi kewajiban pajak, pajak penjual berupa Pajak Penghasilan (PPh) final

sementara pajak pembeli berupa Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Secara resmi melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PT.Riri Mulya Sejahtera yang terletak di Jalan SM.Amin No.8A Arengka 2. Telp.082190376267 . dipimpin oleh developer Rio Puji Santoso dan karyawan yang terbatas sejak pandemi ini. Perusahaan ini telah berdiri lebih kurang 5 tahun lamanya dan memiliki beberapa proyek perumahan yang disajikan . perumahan yang ditawarkan ke konsumen dari berbagai macam type. mayoritas dengan type yang kecil contohnya perumahan dengan type 36/40 yang letaknya cukup strategis.

E. Konsep Operasional

Untuk menghindari kesalah pahaman, penulis menafsirkan judul penelitian agar terhindar dari kesalah pahaman dan dengan maksud memberikan arahan, yaitu sebagai berikut :

- a. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan penerapan.
- b. Perjanjian adalah dimana adanya suatu peristiwa antara satu orang dengan orang lainnya untuk melakukan sesuatu kepentingan lalu adanya perikatan yang

mengikat antara orang satu dengan orang lainnya dimana perikatan tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak lalu timbulah hubungan hukum.¹⁶

c. Jual Beli adalah bentuk transaksi seseorang dengan orang lain yang terlibat dalam suatu perikatan sehingga mempunyai nilai didalamnya.

d. Perumahan adalah suatu bangunan yang terdiri sekelompok rumah lainnya yang dibangun secara bersamaan melalui jasa pengembang tunggal.¹⁷

f. Developer adalah sebagai selaku pengusaha yang membangun perumahan puri mega sejahtera .

g. PPJB adalah kontrak penjualan yang mengikat antara subjek pembangunan dan setiap orang untuk menjual rumah yang ditentukan dalam kontrak dokumentasi.

F. Metode Penelitian.

Metode penelitian ini merupakan metode yang digunakan untuk memperoleh pengetahuan yang benar melalui langkah-langkah tertentu secara sistematis.

1. Jenis dan Sifat Penelitian

Metode penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini menggunakan jenis penelitian hukum dengan menggunakan metode *observasional research*, yang dilakukan dengan cara survey yaitu penelitian yang langsung dilakukan dilokasi penelitian dengan menggunakan alat pengumpulan data yang berupa wawancara secara langsung.

¹⁶*Ibid*

¹⁷ Wikipedia. *Perumahan*. Wikipedia Indonesia, 2020, Juli 20. Tersedia pada: <https://id.wikipedia.org/wiki/Perumahan>

Sedangkan penelitian ini bersifat deskriptif, peneliti mencoba membagikan gambaran dengan detail tentang pelaksanaan jual beli rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera Pekanbaru.

2. Lokasi Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian yang ada, maka peneliti memilih tempat lokasi di Perumahan Puri Mega Sejahtera untuk melakukan penelitian dengan wawancara untuk mengumpulkan data. Hal yang menjadi alasan peneliti memilih lokasi ini ialah penulis tertarik untuk melihat pelaksanaan perjanjian khususnya di Perumahan Puri Mega Sejahtera dengan minimnya pengetahuan tentang PPJB di Perumahan yang dibangun oleh PT. Riri Mulya Sejahtera yaitu Perumahan Puri Mega Sejahtera beralamat di Jalan Suka Makmur-Kubang Raya Pekanbaru.

3. Populasi dan Responden

Populasi adalah keseluruhan atau himpunan objek dengan suatu ciri yang sama. Sampel adalah himpunan bagian atau sebagian populasi yang dapat mewakili keseluruhan objek penelitian untuk mempermudah peneliti dalam melakukan penelitian.¹⁸ Responden adalah pihak yang dapat dijadikan subjek untuk meneliti dan mendapatkan data yang ada dilapangan.

Populasi dalam penelitian ini sebagai berikut :

¹⁸Sunggono, Bambang. *Metodelogi Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo. Jakarta: 2005

- a. Rio Puji Santoso selaku Developer PT.Riri Mulya Sejahtera.
- b. Konsumen selaku pembeli rumah di Perumahan Puri Mega Sejahtera.
- c. Notaris

Tabel 1.1

Populasi dan Responden Dalam Penelitian

NO	Klasifikasi Responden	Jumlah	Responden	Keterangan
1.	Developer PT.Riri Mulya Sejahtera	1 Orang	1	Sensus
2.	Konsumen Perumahan Puri Mega Sejahtera	32 Orang	3	Purposive Sampling 10%
3.	Notaris	1 Orang	1	Sensus
JUMLAH		35 Orang	5	-

Sumber : Hasil Penelitian Lapangan,2020

Berdasarkan populasi tersebut,dengan menggunakan teknik “sensus”.sedangkan konsumen yang selaku pembeli rumah menggunakan teknik *Purposive Sampling*. Penggunaan teknik sensus karena ternyata subjek penelitian yang tidak banyak.

4. Data dan Sumber Data.

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat dilihat dari jenisnya yaitu :

- a. Data Primer merupakan data-data yang dikumpulkan secara langsung melalui wawancara antara penulis dengan responden sehubungan dengan pelaksanaan jual beli rumah di perumahan Puri Mega Sejahtera antara developer, pembeli dan notaris.
- b. Data Sekunder yaitu data yang diperoleh dari literatur-literatur tentang kajian yang hal tersebut akan diteliti dan diperoleh dengan mempelajari literatur-literatur yang diperoleh dari dokumen-dokumen, buku-buku dan teori-teori para ulama yang berkaitan dengan masalah yang diteliti.

5. Alat Pengumpulan Data.

Untuk mendapatkan data yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan dengan memberikan gambaran tentang permasalahan dalam penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data wawancara dengan melakukan tanya jawab langsung kepada responden diajukan pertanyaan yang disiapkan sebelumnya oleh peneliti untuk mendapatkan informasi dan penjelasan yang melintasi yang diteliti. Dalam hal ini penulis hanya menggunakan metode sensus karena jumlah populasi sedikit hal ini memberikan ketarikan penulis untuk melakukan wawancara secara langsung kepada konsumen.

6. Analisis Data.

Sesudah data didapatkan, baik data sekunder dan data primer. Setelah itu pada data yang didapat di kelompokkan berdasarkan jenisnya. Lalu dari hasil wawancara, pengelompokan yang disajikan dalam bentuk kalimat, kemudian dibahas dengan merujuk kepada peraturan yang berlaku.

7. Penarikan Kesimpulan.

Dalam penelitian ini, penulis melakukan penarikan kesimpulan dengan metode deduktif yaitu menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum tentang pelaksanaan jual beli rumah di perumahan puri mega sejahterah, dan bersifat khusus yang diatur dalam Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang PPJB

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, AKTA JUAL BELI, DAN PERUSAHAAN PROPERTI

A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Suatu perjanjian yang dibuat sebelum ditandatanganinya suatu Akta Jual Beli untuk mengikat calon pembeli rumah dengan pelaku pembangunan ini disebut dengan perjanjian pengikatan jual beli, karena alasan tertentu Undang-Undang Penjualan tidak didahului oleh AJB yang dibuat oleh PPAT. Pengertian PPJB tidak terdapat dalam KUHPerdara, tetapi perjanjian ini dibuat dalam praktek karena sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yaitu memberikan kebebasan kepada siapa saja yang menyimpulkan, atau isi atau bentuk perjanjian yang dibuatnya. mengikat sepanjang tidak bertentangan dengan dihal tertib umum, martabat, dan peraturan dalam undang-undang.¹⁹

Didalam kata PPJB, dalam pengertian didasarkan diawali dengan kata Perjanjian dan Jual Beli. Adapun pengertian perjanjian secara umum adalah hukum perjanjian diatur didalam buku perdata Buku III tentang perikatan menganut sistem terbuka dengan maksud memberikan kebebasan semaksimal mungkin kepada banyak orang untuk melaksanakan perjanjian, sesuai dengan aturan-aturan yang berlaku saat ini.

Suatu perjanjian hukum sebenarnya disebut kontrak karena disamakan dengan kontrak. Orang menggunakan istilah kontak dan kontrak secara bergantian dan bersama-sama bila diperlukan. Henry Kempel Black berpendapat bahwa

¹⁹Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Palangkaraya: LaksBang Grafika, 2015), hlm. 85

perjanjian adalah kesepakatan antara para pihak yang dapat menimbulkan, mengubah, dan membubarkan suatu hubungan hukum yang disebut penyelesaian.

Kesepakatan yang timbul dari suatu akibat hukum antara para pihak menurut Van Dunne perjanjian diibaratkan sebagai hubungan hukum. Hubungan hukum yaitu suatu hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum dengan adanya konsekuensi yaitu wajibnya terpenuhi hak dan kewajiban oleh karena itu suatu perjanjian perbuatan sebelumnya yang ditinjau ulang dengan tahap kontaktual. Perbuatan sebelumnya yaitu pracontractual dan post contractual. Maksud dari pracontractual adalah bentuk penawaran dan penerimaan, sedangkan post contractual adalah bentuk tindakan perjanjian.

Subekti, menyatakan bahwa suatu perjanjian dalam suatu kondisi yang mengikat pihak yang berjanji ke pihak yang lain. Sumber perjanjian adalah perikatan. Perikatan adalah peristiwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum. Hubungan hukum adalah timbulnya suatu ikatan prestasi bagi pihak tertentu yang melaksanakannya.

Abdul Kadir mengemukakan perjanjian maksud ada hubungan hukum yang timbul antara satu orang dan orang lain sebagai akibat dari suatu peristiwa atau suatu keadaan tertentu. Di dalam bidang hukum perjanjian terdapat harta kekayaan, termasuk juga hukum keluarga dan hukum pribadi. Sedangkan perjanjian terdapat daam arti luas yang disebut juga perikatan.²⁰

²⁰Abdul Kadir Muhammad.2000.*Hukum Perdata Indonesia*.PT Citra Aditya Bakti, Bandung,h.224

Berdasarkan pendapat para ahli hukum di atas tentang pentingnya persatuan dan kesepakatan, maka perjanjian adalah suatu peristiwa ketika satu orang berjanji kepada orang lain atau ketika dua orang saling berjanji untuk melakukan sesuatu. Perjanjian minimal memiliki dua pihak, dimana kedua belah pihak saling sepakat untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Perjanjian merupakan persekutuan atau hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam perjanjian, dengan kata lain perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak mengikat para pihak dan memaksa para pihak untuk tunduk pada isi perjanjian yang mereka buat. Maksud fungsi dari kontrak sama dengan hukum, tetapi berlaku bagi para pihak di dalamnya. Secara hukum perjanjian dapat ditegakkan di pengadilan. Undang-undang memberikan sanksi terhadap mereka yang bersalah karena melanggar perjanjian atau tidak memenuhi janji (*wanprestasi*).

Adapun yang bisa diklaim dalam perbuatannya disebut dengan prestasi, yang menurut undang-undang dapat berupa :

- a. Pengiriman barang
- b. Pelaksanaan tindakan
- c. Kegagalan untuk bertindak

Subjek kontrak ada dua jenis badan hukum, yang pertama adalah badan hukum atau badan hukum yang berkewajiban untuk melakukan sesuatu, dan yang

kedua adalah badan hukum atau badan hukum yang memiliki hak untuk bertindak.²¹

Untuk melakukannya aturan itu terpenuhi syarat sahnya dapat melakukan ikatan, anda harus cukup umur dan waras dan tidak dilarang oleh undang-undang yang melarang atau membatasi, seperti ketentuan kepailitan, ketentuan tentang wanita yang sudah menikah, dan lainnya. Objek di sisi lain, adalah kebalikan dari subjek. Subjek hubungan hukum kontrak adalah peristiwa yang ditetapkan pada terikat (debitur) dan peristiwa di mana orang yang berwenang (kreditur) memiliki hak.

Keabsahan PPJB didasarkan pada asas keabsahan yang tercantum dalam Pasal 1338 (1) BW, karena PPJB merupakan perjanjian tanpa nama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1319 BW. PPJB yang termasuk dalam perjanjian tanpa nama berdasarkan asas kebebasan berkontrak, bukan berarti dapat dibuat dengan bebas, tetapi memiliki batasan menurut ketentuan umum Buku III BW, terutama syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yaitu:

a. Syarat kesepakatan

Perjanjian dalam ketentuan di atas mengandung arti adanya rasa keikhlasan atau saling timbal balik dan penerimaan atau kegiatan sukarela antara para pihak yang mengadakan perjanjian. Suatu perjanjian tidak ada jika perjanjian tersebut didasarkan pada paksaan, penipuan dan pengawasan.

²¹Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 13.

b. Syarat kecakapan

Arti penting dari kualifikasi di sini adalah para pihak diakui secara sah sebagai orang dewasa yaitu menurut ketentuan KUHPerdara mereka yang telah mencapai usia 21 tahun, belum atau telah menikah. Cakap juga berarti orang yang berakal sehat yang tidak dilarang oleh undang-undang untuk melakukan perbuatan hukum.

c. Syarat obyek tertentu

Beberapa hal berarti bahwa objek yang diatur dalam perjanjian harus jelas, paling tidak dapat didefinisikan dan tidak boleh kabur. Hal ini penting untuk memberikan jaminan atau kepercayaan kepada para pihak dan untuk mencegah kontrak fiktif.

d. Syarat causa yang tidak dilarang/diperbolehkan.

Alasan yang sah berarti ada ketentuan bahwa isi perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan.

Kontrak mengandung unsur-unsur, yaitu kesepakatan pertama dua pihak atau lebih. Ciri pertama dari perjanjian adalah kehendak beberapa orang. Dengan kata lain, kontrak hanya dapat ditandatangani dengan kerja sama dua orang atau lebih, atau beberapa orang dapat "dibangun" kontrak. Pasal 1313 KUHPerdara mengatur tentang suatu kontrak, yaitu apabila seorang atau lebih mengadakan hubungan dengan satu orang atau lebih.

Ciri kedua dari perjanjian yaitu kata sepakat yang tercapai harus bergantung kepada para pihak. Kesepakatan tercapai jika satu pihak setuju dengan apa yang ditawarkan pihak lain, atau dengan kata lain para pihak setuju satu sama

lain. Kontrak disimpulkan setelah kehendak para pihak dan kesepakatan di antara mereka. Pembeli berhak menerima barang yang dibeli dan wajib membayar harganya. Sebaliknya, penjual mengharapkan untuk menerima harga pembelian, tetapi harus mengirimkan barang yang dijual. Tidak ada penjualan yang terjadi tanpa kesepakatan antara penjual dan pembeli. Sebaliknya, jika tercapainya suatu perjanjian tidak tergantung pada pihak-pihak yang terlibat, maka tidak dapat dikatakan bahwa suatu perbuatan hukum adalah suatu perjanjian.

Selanjutnya ketiga keinginan atau tujuan para pihak untuk timbulnya akibat hukum. Tidak semua janji dalam kehidupan sehari-hari memiliki akibat hukum. Para pihak mungkin tidak menyadari bahwa janji yang mereka buat memiliki konsekuensi hukum tergantung pada keadaan dan kebiasaan masyarakat. Faktor inilah yang harus diperhatikan dalam mempertimbangkan apakah pernyataan kehendak yang tampak seperti janji akan memiliki akibat hukum atau hanya sekedar kewajiban normatif dan sosial.

Bagian yang keempat, yaitu akibat hukum untuk kepentingan para pihak yang satu dan atas beban yang lain atau timbale balik. Suatu unsur juga diperlukan untuk membuat suatu perjanjian, sehingga akibat hukum yang menguntungkan salah satu pihak atas kerugian pihak yang lain akan bersifat timbal balik. Timbul suatu akibat hukum yang tidak merugikan pihak ketiga tidak dapat mengikat pihak ketiga namun hanya mengikat para pihak tersebut. Menunjukkan bahwa kontrak hanya berlaku antara pihak-pihak yang menyimpulkannya.

Bagian terakhir dari perjanjian, yang disimpulkan sesuai dengan hukum. Bentuk kontrak biasanya ditentukan secara bebas oleh para pihak. Namun, undang-undang mengatur bahwa perjanjian tertentu harus dibuat dalam bentuk tertentu. Contoh perjanjian notaris antara lain hibah, pembentukan perseroan terbatas (PT), jaminan fidusia, pembagian dan pembagian warisan, jika perlu, dan surat kuasa untuk mendirikan hak tanggungan.

Teori hukum mengakui bahwa akar hukum bukan hanya hukum, terletak pada undang-undang, adat istiadat, keputusan pengadilan, tetapi juga asas-asas hukum itu. Asas-asas hukum secara refleksi membentuk hubungan antara nilai (tata nilai), asas pemikiran, kewajiban moral dan etika, di satu sisi, dan kanan positif, di sisi lain. Suatu asas hukum biasanya merupakan alat bukti yang menjadi landasan ideologis suatu pasal hukum.

Fungsi asas hukum sedapat mungkin menjamin dan pelaksanaan nilai-nilai norma sebagai tolok ukur yang tersembunyi dalam norma atau norma dasar, baik yang termasuk dalam hukum positif maupun dalam praktik hukum. Asas hukum dapat menjadi dasar dari berbagai ketentuan hukum, seperangkat aturan, bahkan sistem dasar atau sistem hukum. Asas hukum yang berkaitan dengan hukum demonstratif dalam arti norma hukum harus dipahami berada di luar konteks atau berkaitan dengan hukum demonstratif.²²

Asas hukum juga diwujudkan dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, yang menurutnya semua kontrak yang dibuat atas dasar hukum berlaku sebagai hukum bagi mereka yang membuatnya. Singkatnya, fungsi asas perjanjian adalah

²²Harlien Budiono, Op.Cit, hlm. 28

untuk memastikan bahwa norma-norma hukum saling terkait, untuk memecahkan masalah baru dan membuka bidang hukum baru, untuk memperkuat prinsip-prinsip etika yang merupakan esensi dari negara hukum, dan untuk meninjau hukum yang ada. doktrin untuk yang baru keputusan.

Asas hukum bersifat fundamental atau fundamental karena sifat dasarnya, dan dalam hukum kontrak klasik dikenal dengan asas konsensualisme, terdapat asas kekuatan mengikat dan asas kebebasan berkontrak. Perjanjian ini mendefinisikan beberapa jenis asas hukum, yang merupakan asas-asas umum yang harus diikuti oleh semua pihak yang terlibat, antara lain:

a. Asas kebebasan berkontrak

Prinsip hukum yang penting, yang berkaitan dengan perjanjian, adalah kebebasan berkontrak. Artinya, para pihak dapat mengadakan perjanjian apapun, baik yang sudah memiliki perjanjian maupun yang belum memiliki peraturan dan bebas menentukan sendiri isi perjanjian yang akan dibuat. Namun kebebasan tersebut tidaklah mutlak, karena ada batasan-batasan yang tidak boleh bertentangan dengan hukum, ketertiban umum atau kesusilaan. Prinsip kebebasan berkontrak diatur dalam bagian 1 Pasal 1338 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa semua kontrak yang dibuat atas dasar hukum, yang berlaku hukum bagi mereka yang memilikinya.

Semua kata-kata dalam ketentuan di atas dapat diartikan bahwa masyarakat diberi kebebasan yang seluas-luasnya untuk membuat suatu perjanjian yang memuat apa saja, asalkan tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan, serta perjanjian tersebut mewajibkan para pihak untuk

menerimanya. hukum yang mengikat tersebut diatur dalam Pasal 1337 KUHPerduta.

Kebebasan untuk mengadakan suatu kontrak untuk membuat suatu perjanjian terdiri dari beberapa hal, yaitu kebebasan untuk menyimpulkan atau tidak membuat suatu perjanjian, bebas untuk membuat perikatan dengan siapa pun itu, bebas untuk menentukan apa saja isi perjanjian yang dibuat olehnya, kebebasan untuk menentukan bentuk perjanjian, kebebasan untuk memutuskan hukum mana kontrak itu dipakai akan dibuat subjek.²³

Selama perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepentingan dan ketertiban umum, maka perjanjian tersebut dianggap diperbolehkan. Semua kontrak, yang para kontraktornya memenuhi syarat-syarat kontrak, dengan kontrak itu berlaku bagi yang membuat kesimpulan yang sama dengan undang-undang yaitu ditangan pihak.

b. Asas Konsensualisme

Asas ini dikaitkan dengan lahirnya perjanjian. Konsensualisme berasal dari kata *consensus* yang berarti setuju. Artinya perjanjian itu merupakan hasil mufakat atau kesepakatan atau kehendak bebas tentang pokok-pokok kesepakatan antara para pihak yang mengadakan perjanjian, yaitu antara lain teori bahwa perjanjian itu timbul ketika penerima menyatakan bahwa ia menerima tawaran itu. Oleh karena itu, dari sudut pandang pihak penerima, yaitu pada saat penandatanganan untuk menyatakan penerimaan, maka

²³H.S.Salim.2006.*HukumKontrak,TeoridanTeknikPenyusunanKontrak*.SinarGrafika,Jakarta.h.34

perjanjian telah dilakukan. Sangat teoritis, karena diyakini bahwa transaksi terjadi secara otomatis inilah kelemahannya.

Teori penyerahan adalah bahwa kontrak terjadi ketika pihak yang mengambil penawaran, lalu berikan dengan telegram atau pesan. Teori ilmuwan, yaitu ikatan yang muncul ketika penawar mengetahui adanya akseptasi, tetapi akseptasi tersebut belum diterima atau dengan kata lain tidak tau secara langsung. Maksud teori penerimaan, ketika seorang penawar menerima jawaban langsung dari pihak lawan lalu muncul kesepakatan.

Oleh karena itu, berdasarkan ketentuan-ketentuan di atas, jelaslah bahwa asas konsensualisme menjadi sangat penting, yaitu untuk mencapai suatu kesepakatan cukup mencapai kesepakatan tentang syarat-syarat perjanjian, dan perjanjian dianggap telah selesai. lahir pada saat atau detik tercapainya kesepakatan.

c. Asas Pacta Sun Servanda

Dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata menyatakan asas pacta sunt servanda yaitu suatu perjanjian yang akan dibuat secara sah namun berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuat di dalamnya. Berdasarkan ketentuan undang-undang, suatu kontrak yang dibuat dengan cara yang menurut hukum berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, artinya perjanjian itu mengikat orang-orang yang membuat perjanjian itu, seperti hukum yang mengikat orang-orang yang kepadanya hukum itu berlaku, bahwa perjanjian tidak dapat dibatalkan tanpa persetujuan kedua belah pihak dalam perjanjian.

Asas sifat mengikat dari undang-undang ini dapat bertahan sampai penuh selama kedudukan pihak-pihak sama, jika para pihak tidak seimbang perlindungan yang diberikan oleh hukum dapat dicabut atau atas perintah pihak yang dirugikan dalam perjanjian atau oleh hakim melalui kedudukannya, kecuali terbukti bahwa pihak yang dirugikan mengetahui sepenuhnya akibat dari perjanjian tersebut.

d. Asas Itikad Baik

Setiap orang yang mengadakan kontrak harus bertindak dengan itikad baik. Adalah mungkin untuk membedakan antara niat baik subjektif dan niat baik objektif berdasarkan itikad baik. Niat baik subjektif dapat diartikan sebagai kejujuran orang yang melakukan perbuatan hukum. Dengan kata lain, ditentukan oleh sikap batin seseorang saat melakukan perbuatan hukum. Namun, itikad baik yang objektif berarti bahwa pelaksanaan kontrak harus didasarkan pada norma-norma moral atau apa yang dianggap pantas oleh masyarakat.

Apabila sewaktu-waktu terjadi konflik mengenai pelaksanaan perjanjian yang adil, hakim dikasih wewenang oleh undang-undang untuk memantau dan mengevaluasi atau mengintervensi pelaksanaan perjanjian, jika terjadi pelanggaran ketentuan, kepatutan dan kesusilaan. Karena pelaksanaan perjanjian sesuai bagi kaidah kesusilaan dan kesusilaan adalah apa yang dianggap benar dan adil, yang tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak maka pelaksanaan perjanjian yang beritikad baik mengikat para pihak tanpa berbuat apa-apa yang tidak rasional, tidak bertentangan dengan norma

kesusilaan dan kesusilaan, untuk memberikan keadilan kepada salah satu pihak dalam kontrak tanpa merugikan salah satu dari mereka.

e. Asas Kepribadian

Prinsip karakter adalah prinsip bahwa orang yang membuat dan menyimpulkan kontrak hanya untuk kepentingan orang itu. Prinsip ini berlaku untuk entitas yang terikat oleh kontrak, dan tujuan dari klausul ini adalah bahwa untuk membuat kontrak, seseorang harus membuat kontrak untuk keuntungannya sendiri. Perjanjian disimpulkan untuk kepentingan pihak ketiga, jika kondisi seperti itu terkandung dalam kontrak yang dibuat untuk dirinya sendiri atau hadiah kepada orang lain. Dalam arti bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian yang menguntungkan pihak ketiga dengan syarat-syarat tertentu.

PPJB didasarkan pada asas proporsionalitas demi tercapainya rasa keadilan oleh pihak-pihak yang menciptakannya. Asas proporsionalitas agar para pihak dapat mencapai rasa keadilan merupakan perwujudan dari asas “contractual justice”, yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dapat menimbulkan ketidakadilan di beberapa bagian.²⁴

Subjek perjanjian adalah para pihak dalam perjanjian. Perjanjian memiliki 2 jenis subjek perjanjian, yaitu badan atau badan hukum yang memiliki hak begitu kewajiban untuk melakukan kewajiban ini. Subjek yang berupa orang atau badan hukum harus memenuhi syarat-syarat hukum untuk melakukan perbuatan hukum, yaitu ia sudah dewasa dan belum diampuni.

²⁴Ibid, hal 36

Subjek perjanjian pada dasarnya sama dengan subjek perikatan, yaitu kreditur dan debitur. Kreditur dan debitur dalam suatu persekutuan atau perjanjian dapat berbentuk orang perseorangan atau badan hukum. KUHPerdara mengatur perbedaan antara ketiga golongan mengenai sahnya perjanjian:

- a. Perjanjian berlaku bagi mereka yang mengadakan perjanjian;
- b. Kontrak berlaku untuk ahli waris dan orang yang berhak;
- c. Perjanjian berlaku untuk pihak ketiga.

Sedangkan objek dalam perjanjian itu berupa prestasi, yaitu berupa memberi sesuatu, melakukan sesuatu dan tidak melakukan sesuatu. Kewajiban memberi sesuatu adalah kewajiban seseorang untuk memberi atau menyerahkan sesuatu, baik secara hukum maupun dalam praktek. Keterlibatan dalam sesuatu, yaitu prestasi, dapat berupa sesuatu atau pelaksanaan tindakan positif tertentu. Meskipun kewajiban untuk tidak melakukan apa-apa adalah tidak melakukan tindakan tertentu yang telah dijanjikan. Perjanjian memiliki tiga jenis objek, yaitu:

- a. Barang yang dapat diperdagangkan;
- b. Harus mengetahui jenisnya dan dapat ditentukan;
- c. Elemen-elemen ini sudah ada atau akan ada di masa depan.

Berkenaan dengan objek perjanjian, beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk menentukan keabsahan kewajiban, antara lain:

- a. Objek harus ditentukan. Kondisi ini diperlukan hanya untuk kewajiban yang timbul dari perjanjian;
- b. Benda tersebut harus dapat diterima, yaitu tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum atau kesusilaan;

- c. Benda tersebut dapat dinilai dengan uang. Hal ini disebabkan karena hubungan hukum yang timbul dari perikatan tersebut adalah dalam bidang hukum harta benda;
- d. Objeknya harus mungkin. Seseorang tidak dapat mengikat dirinya sendiri jika subjek tidak dapat diberikan.

Setelah membahas subjek dan objek dalam perjanjian, perjanjian mempunyai bagian-bagian didalamnya, yaitu :

- a. Bagian Essentialia

Ini adalah kontrak yang harus ada, jika kontrak adalah bagian utama, dan jika bagian ini tidak ada, maka itu bukan kontrak (bernama) yang dibuat oleh para pihak, tetapi kontrak lain yang harus mengandung unsur mutlak. Setuju dengan kata merupakan fitur penting yang harus ada dalam kontrak penjualan. Dalam kontrak nyata, syarat-syarat pembebasan dari pokok perjanjian sama pentingnya dengan bentuk-bentuk tertentu dari perjanjian formal. Artinya tanpa janji harga jual, itu bukan akad jual beli, melainkan akad yang berbeda.

- b. Bagian Naturalia

Bagian dari kontrak yang dianggap ada dengan sendirinya tanpa para pihak harus membuat suatu perjanjian khusus, bersifat normatif, yang termuat dalam ketentuan peraturan perundang-undangan masing-masing kontrak. Contoh bagian normal dari kontrak penjualan adalah penjual menanggung biaya pengiriman barang, kecuali disepakati lain.

c. Bagian Accidentalialia

Perjanjian yang dibuat tetapi tidak dapat dilaksanakan karena keadaan paksaan, tanggung jawab yang berlebihan, dan pelanggaran kontrak. Syarat terpaksa adalah suatu keadaan atau peristiwa yang tidak diharapkan debitur tidak dapat mencapai prestasinya tanpa mengabaikan apa dan keadaan yang tidak dapat didakwakan kepadanya. Dalam hal ini wanprestasi kewajiban jika debitur tidak melaksanakan sama sekali, salah atau terlambat, disebut debitur yang tidak memenuhi kewajibannya.

Alasan penghentian transaksi Menurut Abdulkadir Mohammed, penyelesaian penjualan normal terjadi setelah penjual-pembeli telah memenuhi kewajiban kontraktualnya. Ada beberapa hal yang dapat menyebabkan pemutusan kontrak penjualan sebagai berikut:²⁵

- a. Apapun kewajiban masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan kontrak;
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk mengakhiri perjanjian;
- c. Pemutusan kontrak secara sepihak dapat dikenakan sanksi yang diaturan dengan kontrak;
- d. Adanya pelaksanaan hak para pihak;
- e. Ketidakmungkinan fisik;
- f. Sehubungan dengan berakhirnya salah satu pihak.

Istilah PPJB dalam Permen No.11/PRT/M/2019 terdapat dua istilah, Kontrak penjualan pendahuluan dan kontrak penjualan wajib, tetapi kedua

²⁵Dari Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, 2000, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 28.

kondisi tersebut termasuk dalam perjanjian yaitu serangkaian proses janji antara setiap subjek dengan subjek pengembangan pemasaran, sebagaimana ditentukan dalam kontrak jual beli sebelumnya dan kontrak pembelian. dan penjualan, diharuskan menandatangani kontrak penjualan.²⁶

Kekuatan hukum dalam PPJB tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada pasal 1338 KUHPdata. PPJB sudah memiliki payung hukum yaitu Keputusan Menteri PUPR 11/PRT/M/2019. PPJB ialah perlakuan hukum agar menciptakan timbal balik penjual maupun pembeli tidak didahului terjadinya penjualan, sampai dengan pelaksanaan unsur-unsur penjualan. Fungsi PPJB, baik di hadapan notaris maupun di tangan dengan menghubungkan para pihak sesuai dengan akad dalam akad induk, nantinya akan menjadi akad jual beli. Kontrak awal akan dimulai dengan pembayaran tanda jadi, konstruksi belum ada tindakan dan perlunya pajak (SPPT PBB) untuk tahun berlaku tidak dikeluarkan.

Dalam lapangan,jenis PPJB ini dibagi menjadi dua yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas.Terdapat perbedaan diantara keduanya,dijelaskan sebagai berikut :

- a. PPJB lunas yaitu terdapat klausula kuasa, pembeli harus mendapatkan kuasa yang bersifat mutlak untuk menjamin terlaksananya hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan tidak akan berakhir karna sebab-sebab apapun,dan perjanjian ini tidak akan batal karena meninggalnya salah satu pihak,tetapi hal itu menurun dan berlaku terus bagi ahli warisnya.

²⁶Indonesia,*Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Nomor 11/Prt/M/2019, Ps. 1

- b. PPJB tidak lunas yaitu adanya klausula mengenai kondisi apabila jual beli tersebut sampai batal ditengah jalan (misalnya: pembeli batal membeli,dan sebagainya).

Perjanjian jual beli yang mengikat (PPJB) yang dibuat di hadapan pejabat yang berwenang adalah PPJB, yang dibuat berdasarkan bukti yang tidak sempurna, karena harus dikonfirmasi oleh pengakuan para pihak atas fakta transaksi. Meskipun PPJB yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang merupakan pertama alat pembuktian baik dari segi akta kelahiran resmi maupun fisik, dan kedua fakta yang diatur dalam Undang-Undang ini tidak perlu dibuktikan dengan alat bukti lain dan dianggap sah kecuali terbukti sebaliknya.

PPJB termasuk kedalam perjanjian obligator, adalah perjanjian dimana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan dirinya dalam melakukan penyerahan suatu benda ke pihak lainnya, sehingga dengan dibuat PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini merupakan suatu kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT.

Perlindungan Hukum bagi para pihak didalam PPJB, dengan ditandatanganinya PPJB itu sudah termasuk data autentik disebut sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya. Terdapat dua prespektif atau sudut pandang didalam perlindungan hukum, yaitu :

a. Penjual

Adapun contoh yang dipraktekan didalam PPJB pembeli diwajibkan membayar rumah sesuai jangka waktu yang telah disepakati,serta dikaitkan dengan persyaratan batal jika tidak dipenuhi yang tertera didalam PPJB. Penjual bertanggung jawab untuk menyerahkan barang jika persyaratan PPJB terpenuhi, sehingga pembeli menandatangani BAST (Berita Acara Serah Terima) barang.

b. Pembeli

Perlindungan hukum yang diterima pembeli dalam PPJB adalah dengan memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali, apabila persyaratan PPJB tidak dipenuhi atau penjual tidak puas, karena dapat merugikan pembeli, pembeli dapat mengajukan gugatan atau tuntutan sebagai kompensasi.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) mempunyai peran penting didalamnya,yaitu upaya permulaan sebelum adanya akta jual beli (AJB). Perjanjian ini digunakan untuk mengikatkan antara selaku penjual dan pembeli,yang banyak digunakan developer untuk bertransaksi lebih mudah dalam jual beli property ini.Sehingga tidak menghalangi para pihak yang bertransaksi ,dijelaskan bahwa PPJB ini belum terjadinya pemindahan hak atas tanah karena beberapa pertimbangan untuk terjadinya peralihan harus AJB,maka PPJB ini disebut pintu masuk kedalam AJB. Sering disebut PPJB ini yaitu perjanjian

pendahuluan, fungsinya untuk mempersiapkan perjanjian utama yaitu Akta Jual Beli.

Mengacu pada sifat konsensual, PPJB lahir dari perjanjian yang terjadi ikrar kesepakatan maksud jual beli tersebut, maka timbulah prestasi setiap yang terikat didalamnya sehingga timbulnya kewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut. Antara penjual rumah maupun pembeli disimpulkan adanya kewajiban penjual rumah untuk menyerahkan rumah sesuai obyek yang diperjanjikan, begitupula sebaliknya pembeli sebagai kewajibannya harus membayar harga rumah sesuai perjanjian yang dibuat.

Sebagai perjanjian awal dalam bentuk bebas, dalam perjanjian penjualan ini wajib transfer kepemilikan tidak ada. Dengan kata lain, kontrak penjualan baru harus menetapkan hak dan kewajiban bersama para pihak. Jika perjanjian ini mewajibkan penjual untuk mengalihkan kepemilikan barang yang dijual oleh penjual, itu juga memberi penjual hak untuk menuntut pembayaran yang disepakati, di sisi lain mengharuskan pembeli untuk membayar barang untuk hak klaim kepemilikan barang yang dibeli. Ada beberapa alasan dibuatnya akad jual beli misalnya belum selesainya pembangunan rumah di atas dalam hal tanah, kepemilikan tanah masih dikelola oleh Badan Pertanahan, pembeli belum membayar akta tanah, pembayaran secara bertahap, atau masalah pajak pemangku kepentingan belum terselesaikan.

Suatu akad jual beli dapat dibuat dengan alasan bahwa jual beli di antara para penjual belum dimungkinkan karena bukti kepemilikan atas tanah yang akan

dijual masih menjamin hutang-hutang penjual. Dari penjual ke pembeli. Dalam hal ini, hak jual meliputi penunjukan pembeli dan wewenang untuk bertindak sebagai donatur atas nama penjual. Pengikatan perjanjian jual beli bertujuan untuk meningkatkan kepastian hukum pembeli tanah dan bangunan sehingga tidak ada persetujuan dan keikutsertaan penjual dalam pengalihan setelah semua persyaratan pendaftaran kontrak penjualan tanah dipenuhi. dari hak atas tanah. .

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut para ahli.

1. Menurut Harlien Budiono

Pengertian perjanjian menurut Harlien Budiono, perjanjian juga dapat diartikan sebagai perbuatan hukum yang menimbulkan, mengubah, menghilangkan hak atau menimbulkan suatu hubungan hukum sehingga kontrak menimbulkan akibat hukum yang merupakan kesengajaan atau kehendak para pihak. Dibuatnya PPJB apabila terdapat suatu keadaan dimana penjual yang sertifikat tanahnya sedang dalam penyelesaian balik nama pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), tetapi penjual bermaksud untuk menjual tanah tersebut.²⁷

Isi perjanjian pengikatan jual beli dapat dilihat dengan membagi kata-kata dari perjanjian jual beli yang mengikat menjadi perjanjian dan pengikatan jual beli. Nota Kesepahaman dapat dilihat pada bagian sebelumnya, sedangkan perjanjian jual beli wajib menurut Harlie Budiono, PPJB adalah perjanjian bantuan atau obligator yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas yang dimasukkan kedalam perjanjian pendahuluan sebab dibuat sebelum perjanjian pokok. Pengertian secara singkat yang dimaksud tersebut sebuah

²⁷ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan* , Buku Kesatu. Op.Cit. hal. 270.

perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian keringanan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bebas.²⁸

2. Menurut Subekti

Transaksi dalam transaksi ini dapat dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan untuk penutupan kontrak. Sebagai suatu kontrak, Pasal 1320 KUHPerdara memuat suatu akta yang disahkan tentang akibat dari kontrak itu, yaitu persetujuan dari orang yang melaksanakannya. kemampuan untuk berpartisipasi, akibat tertentu, dengan alasan yang bagus. “Dua ciri pertama, yaitu tersedia perjanjian diantara orang diikatkan diri dan kesanggupan dalam mengadakan suatu kewajiban, disebut ciri subjektif, sebab berlaku bagi subjek atau badan yang mengadakan ikatan ini, sedangkan dua ciri terakhir adalah kondisi. untuk suatu sebab dan perjanjian tertentu Alasan halal disebut syarat objektif dikarenakan berkaitan dengan perjanjian itu sendiri atau objek perbuatan hukum.

Seperti kontrak penjualan yang tidak diatur secara khusus oleh hukum perdata, karena itu kontrak percobaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1463 KUHPerdara, serta kontrak penjualan dan membeli untuk dijual dengan hak penarikan berdasarkan Pasal 1519 KUHPerdara. Namun, atas dasar sistem konsesi dan asas kebebasan kontraktual, penjualan dapat dilakukan berdasarkan ketentuan bagian pertama Pasal 1338 KUHPerdara.

Dalam bukunya, pengertian perjanjian adalah suatu peristiwa ketika seseorang berjanji kepada orang lain, atau ketika 2 (dua) orang saling berjanji

²⁸Herlien Budiono, artikel “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 hlm. 57.

untuk melakukan sesuatu. Menurut R subekti, PPJB adalah perjanjian antara 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 dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.²⁹

Sebagai aturan perjanjian jual beli wajib dibuat secara otentik atau dibuat dengan notaris sebagai pejabat negara, di sisi lain, ada juga perjanjian jual beli wajib yang dibuat berdasarkan dokumen ini. Berdasarkan pengertian di atas, ditegaskan bahwa akad jual beli, mengikat, disimpulkan sebelum terjadi penjualan, yang artinya akad jual beli merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan akad utama atau akad jual beli kesepakatan dasar.

3. Menurut Prof. Arie S Hutagalung

Menurut Prof. Arie S Hutagalung dilema utama dalam penyelenggaraan perumahan adalah perlunya penyediaan lahan sebagai pusat kegiatan operasionalnya untuk membangun perumahan bermutu sesuai dengan kualitas dan anggaran yang akan dikeluarkan. Realitas penyediaan lahan demi hari akan terbatas, baikpun dari segi bagusnya maupun kegunaan, dalam segi kualitas kadar tanah serta lokasi yang strategis dan kuantitas dimaksud sedikitnya jumlah lahan yang tersedia sedangkan kegiatan pembangunan semakin pesat terutama di perkotaan.³⁰

Oleh karena itu, jual beli rumah dan tanah yang belum jadi semakin meningkat. Bahkan, jual beli rumah dan tanah tidak jarang terjadi ketika rumah

²⁹Ibid

³⁰Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan Pertama. (Jakarta: Bahan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm. 175

masih dalam tahap perencanaan. Pembeli atau konsumen yang membeli rumah dan tanah diharuskan membayar harga jual terlebih dahulu, dan selebihnya akan dialihkan ke Kredit Pemilikan Rumah (KPR) atau dibayar tunai/lunak. Pembelian rumah semacam itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu objek yang dibeli, yang kemudian ditetapkan dalam akad pendahuluan atau akad jual beli atau lebih dikenal dengan akad jual beli (PPJB). Menurut Prof. Arie S Hutagalung, PPJB (Preliminary Purchase) adalah salah satu langkah yang dilalui oleh calon penjual dan secara pesan dan dituangkan dalam akta jual beli calon pembeli yang didahului jual beli tersebut.³¹

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menurut Peraturan Menteri NO.11/PRT/M/2019

Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terdapat didalam Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019 Pasal 1 ayat (1) bahwa Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Bagian dari PPJB diatur dalam Pasal 11 bagian (1) Permen PUPR 11/PRT/M/2019, PPJB disimpulkan sebagai perjanjian jual beli antara pengembang dan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah. Pasal 11 bagian (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada bagian (1) paling sedikit memuat :

³¹Ibid hal 57

- a. Identitas pihak
- b. Deskripsi objek PPJB
- c. Harga rumah dan proses pembayaran
- d. Penjaminan entitas pengembangan
- e. Hak dan Kewajiban Para Pihak
- f. waktu tempuh bangunan
- g. Pemeliharaan gedung
- h. penggunaan bangunan
- i. pengalihan hak
- j. Pembatalan dan Pengakhiran PPJB
- k. wadah solusi

Ayat (3) Pasal 11 menyebutkan bahwa Pasal PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

PPJB merupakan kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan rumah dengan muatan sebagai berikut:

- a. Kepala akta

Memuat judul akta, nomor akta, jam hari, tanggal, bulan, tahun, nama lengkap, dan tempat kedudukan notaris.

- b. Identitas para pihak

Memuat nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal para pihak yang melakukan

perjanjian.

c. Uraian objek PPJB

Memuat objek yang akan diperjanjikan berupa rumah, dengan menjelaskan mengenai data fisik (luas tanah dan luas bangunan untuk rumah tunggal atau rumah deret, letak (desa atau kelurahan, kecamatan, kota atau kabupaten, provinsi), lokasi (rumah blok, nomor, klaster, untuk rumah tunggal atau rumah deret dan satu bangunan rumah susun, lantai dan nomor unit untuk sarusun pada rumah susun).

d. Harga Rumah dan proses pembayaran

Memuat harga penjualan rumah, memuat penjelasan mengenai tata cara dan waktu pembayaran, serta biaya-biaya yang timbul dari perjanjian, dan memuat pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.

e. Penjaminan entitas pengembangan

Memuat jaminan pelaku pembangunan terhadap keabsahan kepemilikan akan rumah tidak dalam sengketa dan memuat jaminan bukti kepemilikan atas rumah berupa hak guna bangunan, hak pakai, atau hak milik.

f. Hak dan Kewajiban para pihak

Ini harus mencakup setidaknya hak-hak para pelaku pembangunan; (menerima pembayaran untuk bangunan dan hak-hak lain yang diatur oleh ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau sesuai dengan kontrak)

Kewajiban pengembang meliputi sekurang-kurangnya membangun bangunan sesuai dengan rencana dan izin, menyelesaikan perumahan tepat

waktu, mengembangkan informasi kemajuan untuk pembeli lain , dan menyediakan prasarana, gedung dan fasilitas yang diizinkan dan diserahkan kepada pemerintah daerah, memberikan kesempatan kepada pembeli untuk mempelajari PPJB, dan memberikan penjelasan dan informasi yang jelas kepada pembeli tentang isi PPJB.

Berdasarkan Permen No.11/PRT/M/2019 menjelaskan hak dan kewajiban pembeli. Hak pembeli paling sedikit meliputi; (mendapatkan informasi yang benar, benar dan akurat tentang rumah, mengetahui syarat-syarat penjualan rumah sebelum dibayar, menerima rumah tepat waktu, mengajukan klaim untuk memperbaiki kondisi fisik rumah yang tidak sesuai dengan kontrak) untuk spesifikasi yang disepakati dari tindakan pengembang yang beritikad buruk, menerapkan pembelaan diri yang sesuai Dalam rekening hukum, hak untuk menyatukan penghuni dan pemilik rumah susun dalam membangun rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan hak-hak lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan dan menurut kontrak).

Kewajiban pembeli sekurang-kurangnya: membayar rumah sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang disepakati dalam PPJB, memenuhi kewajiban membayar biaya, termasuk biaya perolehan tanah dan hak guna bangunan (BPHTB) sehubungan dengan jual beli tanah. rumah, membayar biaya perumahan sesuai dengan jumlah dan jadwal pembayaran yang disepakati Dalam PPJB, menggunakan rumah untuk tujuan yang dimaksudkan, membentuk serikat pemilik dan penghuni apartemen dan

khusus untuk pembelian unit rumah, mematuhi peraturan lingkungan. Perkumpulan Pemilik Rumah Susun dan Penghuni Rumah Susun mempunyai itikad baik untuk mematuhi ketentuan PPJB dan kewajiban lainnya yang diatur dengan undang-undang dan/atau kontrak.

g. Waktu tempuh bangunan

Serah terima dilakukan oleh pelaku pembangunan terhadap unit rumah atau sarusun yang telah terbangun, dilengkapi dengan dokumen (berita acara serah terima kunci; dan akta jual beli atau sertifikat hak milik/sertifikat hak milik sarusun/sertifikat kepemilikan bangunan gedung sarusun).

Pemeliharaan bangunan yaitu Badan konstruksi bertanggung jawab atas pemeliharaan rumah untuk jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal penandatanganan akta penyerahan rumah, selama masa kerja pembeli berhak untuk mengajukan keluhan atas ketidakpatuhan, dan/atau kekurangan bangunan sesuai dengan kontrak, serta perbaikan klaim, termasuk penggantian dan biaya yang timbul karenanya, menjadi tanggung jawab subjek pembangunan.

h. Penggunaan bangunan yaitu Pembeli bertanggung jawab atas penggunaan rumah sebagai tempat tinggal sesuai dengan tempat tujuan dan tujuannya, serta biaya penggunaan tempat berbayar dan/atau layanan publik berbayar yang digunakan oleh pembeli.

i. Pengalihan hak yaitu Pembeli dilarang mengalihkan hak atas rumah terpisah atau rumah terpisah dan unit rumah sebelum penandatanganan kontrak penjualan.

- j. Pembatalan dan berakhirnya PPJB yaitu Pembatalan PPJB hanya dapat terjadi sesuai dengan ketentuan yang mengatur mengenai syarat-syarat pembatalan PPJB yang disepakati antara Pembeli dan Pengembang, dan penghentian PPJB adalah pemenuhan atau kewajiban yang telah disepakati dan syarat-syarat tertentu dalam Perjanjian.
- k. Penyelesaian sengketa yaitu Perselisihan terkait PPJB diselesaikan melalui musyawarah untuk mufakat, perselisihan diselesaikan dengan musyawarah dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari, dan perselisihan dapat diselesaikan melalui penyelesaian perselisihan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Perumahan Rakyat. dan sektor pemukiman.
- l. Penutup yaitu Berisi informasi tanda tangan dan lokasi tanda tangan
- m. Lampiran yaitu untuk rumah terpisah atau rumah susun, melampirkan gambar bangunan, yang dipotong secara vertikal dan menunjukkan isi bangunan atau interiornya, serta denah yang menunjukkan lokasi rumah, untuk rumah susun dengan sebidang tanah, gambar bangunan gedung yang melintang yang menunjukkan isi bangunan atau bagian dalamnya, dan denah yang menunjukkan letak satuan-satuan rumah, dan untuk rumah susun yang memuat lebih dari satu bangunan, dilampirkan gambar letak suatu bangunan atau bangunan, gambar atau batas-batas umum tanah, dan gambar rumah-rumah yang dipotong secara vertikal yang menunjukkan isi rumah atau bagian dalamnya, serta gambar denah yang menunjukkan lantai-lantai Rumah Tinggal.

Selanjutnya dijelaskan pada Pasal 12 ayat (1) yaitu Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7(tujuh) hari kerja. Pasal 12 ayat (2),PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris. Maksudnya pembeli harus tau dan mengerti maksud dari isi perjanjian dan pahami sebaik mungkin bahwa perjanjian ini sudah benar,selanjutnya akan ditandatangani oleh pembeli.

Memahami tentang pembatalan setelah terjadinya penandatanganan PPJB terdapat di dalam Pasal 13 ayat (1) yaitu Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus diekmbalikan kepada pembeli. Pasal 13 ayat (2) juga disebutkan yang berbunyi : ” Jika pembelian properti dibatalkan setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli,”:

- a. Jika pembayaran dilakukan oleh pembeli dalam jumlah tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pembayaran secara penuh menjadi hak subjek pembangunan.; atau
- b. Jika pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi,pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Inti perbedaan antara perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan akta jual beli (AJB), yaitu terletak pada penyelesaian tanah yang diperjual belikan. PPJB mengatur perjanjian developer menjual tanah diperumahan kepada pembeli,tetapi belum dapat dilakukan karena tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk melakukan penyerahan. Pembuatan AJB dapat

dilakukan apabila bidang tanah sudah terdaftar atau sudah terdapat hak milik atas satuan rumah tersebut agar disesuaikan dengan buku tanah atau sertifikat tanah yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya terpenuhi syarat-syarat tersebut, AJB diberi buat oleh notaris.

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Perusahaan Properti

Dalam penetapannya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang terikat didalamnya yaitu ada pembeli dan adapula penjual. Mereka yang membuat perjanjian diatas bawah tangan sehingga terpenuhinya perjanjian yang sah. Pihak penjual memenuhi hak-haknya untuk mencapai sebuah kesepakatan bersama begitupula dengan pembeli melaksanakan hak-haknya yang udah diperjanjian didalam PPJB.

Isi didalam PPJB dalam properti dalam perjanjian nya tersebut didahului oleh identitas para pihak yang melakukan perjanjian, baik developer maupun pembeli rumah tersebut. Di dalam PPJB harus menjelaskan objek yang diperjanjikan yaitu rumah baik luas tanah dan bangunan, lokasi rumah, ataupun blok rumah yang akan dibeli tersebut apakah telah sesuai dengan keinginan hati bahwa rumah tersebut yang akan dibeli. Setelah itu, didalam PPJB tertera harga satuan penjualan rumah dan penjelasan cara dan waktu pembayaran rumah agar pembeli tau kapan dia akan menjalankan kewajibannya, developer menerima pembayaran dari pembeli tidak boleh lebih Mengambil lebih dari delapan puluh persen dana sebelum memenuhi persyaratan PPJB. Selain itu, ada jaminan dari pihak pembangun bahwa rumah tersebut adalah milik yang sah, karena rumah tersebut tidak dalam

sengketa, dan bukti kepemilikan rumah tetap diberikan dalam bentuk Hak Guna Bangunan (HGB), hak pakai dan kepemilikan (HM).

Para subjek timbulnya hak dan kewajiban dalam PPJB ini, antara pembeli dan pelaku pembangunan (developer) yang secara bebas melakukan perjanjian yang mengikat di dalamnya. Setiap properti hak dan kewajiban yang dipenuhinya berbeda-beda dalam kebutuhannya, tidak semua properti harus sama hak dan kewajiban yang dibuat keduanya, selagi tidak melewati peraturan-peraturan yang ada. Secara umum, dari pelaku pembangunan yaitu menerima pembayaran rumah dan kewajibannya pelaku pembangunan sesuai yang tertulis dalam peraturan hukum yang ada. Sedangkan, pembeli haknya untuk memperoleh informasi dan perlindungan hukum, kewajibannya untuk membayar rumah sesuai dengan waktu pembayaran yang telah disepakati.

Awal serah terima bangunan dari komponen hunian yang dibeli harus disertai dengan dokumen protokol pengalihan kunci dan akta jual beli atau sertifikat hak milik. Selanjutnya isi PPJB, terdapat pemeliharaan bangunan yaitu pembeli dapat komplet terhadap developer jika adanya kerusakan atau ketidaksesuaian apa yang telah diperjanjikan terhadap unit rumah tersebut Setidaknya tiga bulan setelah penandatanganan kontrak pengiriman rumah pengembang bertanggung jawab. Di samping itu disebutkan kegunaan bangunan, bahwa rumah akan ditempati tinggal sama dengan kegunaannya, maupun biaya fasilitasnya menjadi penanggung pembeli. Pengalihan hak, tidak boleh dilakukan hanya sepihak saja harus adanya persetujuan, misalnya yang membeli rumah pihak A namun ia alihkan haknya ke

pihak B tanpa sepengetahuan pelaku pembangunan (developer) ,apalagi sebelum penandatanganan akta jual beli,harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak property. Jika terjadinya pembatalan dan berakhirnya PPJB terdapat prestasi dalam yang diperjanjikan dimana pihak properti akan melakukan pemotongan harga yang ketentuannya mengambil sepuluh persen dari pembeli,karna pembatalan yang hanya dilakukan satu pihak saja dan sesuai yang tertulis didalam perjanjian tersebut. Dalam penyelesaian sangketa nya,diselesaikan dengan secara musyawarah dan mufakat paling lama penyelesaian nya yaitu selama 30 hari.

B. Akta Jual Beli (AJB)

Akta Jual Beli (AJB) adalah pembuktian didalam dokumen adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik sebagai penjual kepada pembeli sebagai pemilik baru. Pada prinsipnya jual beli tanah bersifat terang dan tunai,yaitu dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang diangkat oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas,maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.³²

Selanjutnya munculah seluruh pajak akibat jual beli yang sudah dibayarkan pajak penghasilan (Pph),Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB),dan Nilai jual obyek pajak dan tidak kena pajak (NJOPTKP) oleh pihak developer maupun pihak pembeli. Setelah akta jual beli ini selesai,pembeli harus melakukan balik nama atas sertifikat atau sertifikat hak milik (SHM).

³²Pembuatan akta Jual Beli (AJB) Tanah <https://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/> diakses pada tanggal 10 oktober 2021

PPJB biasanya menetapkan syarat dan prosedur tertentu yang harus diikuti oleh para pihak agar PPJB dapat dialihkan ke AJB. Syaratnya, AJB harus ditandatangani oleh penjual dan pembeli di hadapan Kantor Pendaftaran Tanah (PPAT) dalam hal:

1. Bangunan selesai dan siap untuk ditempati;
2. Pembeli membayar penuh biaya tanah dan pembangunan rumah, serta pajak dan biaya terkait lainnya; dan
3. Proses permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) atas tanah telah selesai, dan sertifikat hak guna bangunan telah didaftarkan atas nama penjual.

Pembuatan akta jual beli ini memiliki fungsi yaitu pertama bukti adanya transaksi jual beli bangunan dan tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang disetujui dari dua belah pihak, kedua sebagai aturan untuk penjual dan pembeli untuk melaksanakan kewajibannya dalam proses jual beli ini, dan ketiga apabila salah satu pihak gagal memenuhi kewajiban, maka akta jual beli ini dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut pihak yang lalai.

1. Akta Jual Beli menurut Para Ahli

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau *akta* dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Perbuatan menurut Sudikno Mertokusumo adalah surat yang ditandatangani yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perserikatan, yang sejak semula sengaja dibuat untuk pembuktian.³³

³³Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006, hlm.149

Transaksi memiliki 2 (dua) fungsi penting, yaitu transaksi sebagai fungsi formal, artinya perbuatan hukum akan lebih lengkap pada saat transaksi dilakukan. Fungsi alat pembuktian adalah suatu transaksi sebagai alat pembuktian, dimana transaksi tersebut dilakukan oleh para pihak yang diikat oleh suatu perjanjian yang dimaksudkan untuk pembuktian di kemudian hari. Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.³⁴

Istilah “akta” dalam bahasa Belanda disebut *acte/akta* dan dalam Bahasa Inggris disebut *act/deed*, pada umumnya mempunyai dua arti, yaitu :

- a. Perbuatan (*handeling/perbuatan hukum rechtshandeling*) itulah pengertian yang luas.
- b. Suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai atau digunakan sebagai bukti atau perbuatan hukum tersebut, yaitu berupa tulisan yang ditunjukkan kepada pembuktian sesuatu.³⁵

Akta jual beli yang dibuat dengan notaris, adalah suatu perjanjian akta jual beli atas objek tanah, menyimpulkan antara penjual potensial dan pembeli potensial sebelum menandatangani akta jual beli (AJB). Kontrak penjualan tanah, yang disertifikasi sebagai hak milik, harus mengikat notaris, dan penutupan kontrak penjualan - di hadapan Komisaris Pengelola Tanah (PPAT).

³⁴R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005, hlm.25

³⁵Victor Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 1991, halaman 50

Pitlo berpendapat bahwa “akta adalah surat bertanda tangan yang dibuat untuk digunakan sebagai barang bukti dan untuk digunakan oleh orang-orang yang untuk keperluan itu akta itu dibuat.³⁶ Retnowulan Soetantio, yang menyatakan bahwa tidak seperti akta biasa, transaksi dilakukan dengan sengaja. Untuk dijadikan sebagai bukti. Tidak dapat dipastikan bahwa transaksi tersebut akan digunakan sebagai alat bukti di pengadilan, tetapi transaksi tersebut merupakan bukti telah dilakukan suatu peristiwa hukum, dan transaksi tersebut merupakan barang bukti.³⁷

Saat menyimpulkan kontrak penjualan, aturan ini mendahului kesimpulan kontrak penjualan dari penjual ke pembeli. Dalam hal ini hak untuk menjual meliputi penunjukan pembeli dan kewenangannya untuk melakukan perbuatan hukum atas nama dan atas nama penjual sebagai pemberi hibah. Kontrak jual beli bertujuan untuk “mempermudah kepastian hukum bagi pembeli tanah dan bangunan, sehingga tidak terjadi kesepakatan dan keikutsertaan penjual dalam peralihan hak atas tanah setelah semua persyaratan kontrak jual beli tanah dipenuhi.

Namun dalam prakteknya, sebelum penjualan tanah di hadapan PPAT yang berwenang, para pihak membuat perjanjian penjualan tanah dari notaris. Tujuan pengikatan adalah kesepakatan awal dari maksud pokok para pihak untuk mengalihkan hak atas tanah. Akta jual beli ini termasuk janji untuk membeli dan menjual tanah jika syarat-syarat yang dibutuhkan terpenuhi.

³⁶A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, (Jakarta: Intermasa, 1986), hlm. 52.

³⁷Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oerip Kartawina, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, (Bandung: Mandar Maju, 1989), hlm. 57-58

Perbuatan jual beli tanah tentu saja merupakan perbuatan nyata yang berfungsi sebagai alat untuk menegaskan fakta jual beli tanah tertentu. di luar. Namun, perbuatan jual beli tanah bukanlah syarat mutlak bagi sahnya jual beli tanah. Menurut prof. Boedi Harsono, PPAT Akta berfungsi sebagai alat penegasan bahwa telah terjadi penjualan. Pembelian dan penjualan masih dapat dikonfirmasi dengan bukti lain. Namun dalam sistem pendaftaran tanah, pendaftaran jual beli hanya dapat dilakukan dengan adanya akta PPAT sebagai bukti. Orang yang melakukan penjualan tanpa akta PPAT tidak akan mendapatkan sertifikat, meskipun penjualan tersebut sah.

Tata cara pembuatan akta jual beli (AJB) adalah sebagai berikut: penjual dan pembeli (suami dan istri, jika sudah berkeluarga) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa harus hadir pada saat pembuatan tertulis. Sekurang-kurangnya dua orang saksi dari penjual dan pembeli. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi kontrak, jika penjual dan pembeli setuju dengan isinya, kontrak akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT. Perlu memberikan nama, dan fotocopy akan diberikan kepada penjual dan pembeli.

2. Akta Jual Beli dalam jual rumah pada perusahaan properti

Dalam prosesnya waktu penandatanganan Akta jual beli (AJB) melakukan transaksi jual beli rumah dihadapan PPAT ditentukan didalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) pada saat perjanjian yang terikat antara penjual dan pembeli. Penandatanganan AJB dilakukan apabila pembeli telah melunasi seluruh pembelian atas rumah yang dibelinya.

Hal-hal yang dipersiapkan saat pembuatan AJB oleh PPAT yang harus dipenuhi oleh penjual maupun pembeli yaitu identitas para pihak. Selanjutnya melakukan pemeriksaan sertifikat atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Saat pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, baik penjual maupun pembeli dengan sekurang-kurangnya dua orang saksi. Saksi bisa dari perangkat desa ataupun pegawai notaris apabila dibuat di PPAT.

C. Perusahaan Property

Perkembangan real estate di Indonesia masih tergolong baru, industri real estate sudah ada sejak zaman pemerintahan lama yang diperkenalkan oleh pemerintah daerah. Industri real estate berkembang pesat pada tahun 1980-an, setelah Indonesia memasuki lima tahun pembangunan berikutnya. Seperti di negara lain, industri real estate di Indonesia berkembang setelah pemerintah memberikan perhatian khusus pada sektor perumahan dengan dibentuknya Menteri Perumahan Rakyat. Pemerintah adalah yang pertama melaksanakan program pembangunan perumahan melalui program yang disebut Perumahan Nasional atau disingkat Perumnas. Perkembangan industri sisi permintaan Indonesia berkembang pesat seiring dengan meningkatnya daya beli masyarakat. Dari sisi penawaran, semakin banyak dana yang tersedia untuk industri real estate yang disediakan oleh sektor perbankan, terutama setelah keluarnya paket deregulasi di sektor perbankan. Jumlah bank di Indonesia telah berkembang menjadi lebih dari 200 bank.

Maksud Perusahaan Properti dan Real Estate Perusahaan (real estate) merupakan salah satu subsektor industri yang tercatat di Bursa Efek Indonesia (BEI). Industri properti dan real estate diperumahan merupakan industri yang mengembangkan jasa dengan mengedepankan pengembangan lokasi yang terintegrasi dan dinamis.³⁸

Grafik laju kemajuan industri real estate dan real estate terjadi begitu cepat, terbukti dengan bertambahnya jumlah perusahaan yang tercatat di BEI. Pada tahun 1990-an jumlah perusahaan yang terdaftar hanya 22 perusahaan namun dari tahun 2000-an hingga 2015 jumlah perusahaan yang terdaftar melebihi 50 perusahaan. Produk yang dihasilkan dalam industri real estate dan real estate sangat beragam. Produk-produk tersebut dapat berupa perumahan, apartemen, ruko (ruko), gedung perkantoran (rukan), gedung perkantoran, pusat perbelanjaan berupa pusat perbelanjaan, alun-alun atau pusat perbelanjaan. Kepemilikan tanah meliputi perumahan, apartemen, rumah dagang (ruko), rumah kantor (rukan), gedung perkantoran. Sedangkan pusat perbelanjaan, alun-alun atau pusat perbelanjaan merupakan bagian dari bangunan komersial. Kegiatan pengembangan real estat industri adalah kegiatan pengadaan tanah untuk pembangunan pemukiman perumahan dan/atau bangunan lebih lanjut.

1. Legalitas Perusahaan

Dalam mendirikan Perseroan Terbatas (PT) harus memiliki akta pendirian PT yang dibuat di hadapan Notaris. Akta pendirian perseroan terbatas PT. Riri Mulya Sejahtera dengan Nomor: 207 dibuat pada tanggal 17

³⁸Sumber <https://adoc.pub/queue/bab-ii-tinjauan-pustaka-pengertian-perusahaan-property-dan-r.html>

Mei 2017 dengan sebagai penghadap Rio Puji Santoso selaku direksi dalam perusahaan ini dihadapan notaris. Perusahaan ini memiliki nomor pokok wajib pajak atau disebut NPWP dengan nomor 82.584.515.9-216.000.

Penetapan tiap daerah sesuai dengan aturan yang berlaku di Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, menyebutkan Surat Izin Usaha Perdagangan yang dilegalitas berdasarkan atas dengan Nomor: 1363/K.04.01/DPMPTSP/VIII/2017 oleh Walikota Pekanbaru. Dilanjutkan dengan Tanda Daftar Perusahaan dengan Nomor: 040114712355 dengan atas nama PT.Riri Mulya Sejahterah. Perusahaan property perumahan mengikuti organisasi dibidangnya yaitu APERSI (Asosiasi Pengembang Perumahan dan Pemukiman Seluruh Indonesia) dengan nomor induk anggota : 15.18.0290 untuk menjaga hubungan antar relasi-relasi developer dalam dunia bisnis perumahan.

2. Struktur Perusahaan

PT.Riri Mulya Sejahterah yang terletak di Jalan SM.Amin No.8A Arengka 2. Telp.082190376267 . dipimpin oleh developer Rio Puji Santoso dan karyawan yang terbatas sejak pandemi ini. Perusahaan ini telah berdiri lebih kurang 5 tahun lamanya dan memiliki beberapa proyek perumahan yang disajikan . perumahan yang ditawarkan ke konsumen dari berbagai macam type. mayoritas dengan type yang kecil contohnya perumahan dengan type 36/40 yang letaknya cukup strategis di Perumahan Puri Mega Sejahterah di jalan suka makmur kubang raya.

Tabel 1.2

Struktur PT.Riri Mulya Sejahterah



Sumber: Data Administrasi PT.Riri Mulya Sejahterah, Tahun 2020³⁹

3. Proses Pembayaran Rumah

Proses pembayaran rumah di perumahan Puri Mega Sejahterah dengan melakukan kerjasama dengan pihak bank yaitu Bank Nagari dalam kredit kepemilikan rumah tersebut. Proses pembayaran rumah diawali dengan penerimaan berkas permohonan KPR yang sebelumnya didahului dengan informasi kredit yang dilakukan, pembeli akan mengajukan berkas permohonan kredit.

Adanya proses lainnya seperti pelaksanaan wawancara sampai akhirnya proses disetujui atau ditolak permohonan KPR calon pembeli. Jika ditolak maka keluaranya surat penolakan kredit yang akan dikirim kealamat pembeli (debitur) dan bila disetujui maka proses kredit ini dilanjutkan dengan penerbitan SP3K

³⁹Data diperoleh dari data administrasi PT.Riri Mulya Sejahterah pada tahun 2020

(Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit) yaitu bentuk persetujuan Bank Nagari untuk memberikan kredit yang didalamnya memuat ketentuan dan syarat persetujuan pemberian kredit seperti jumlah maksimum kredit, suku bunga, pembayaran yang harus dilunasi oleh pihak pembeli, bersamaan dengan pengembalian SP3K, yaitu jangka waktu kredit, dan jumlah angsuran perbulan.

Selanjutnya, proses realisasi atau akad kredit yang akan ditandai dengan penandatanganan Perjanjian Kredit (PK) yang dilakukan setelah dipenuhi persyaratan dalam SP3K. Setelah terpenuhinya semua persyaratan tersebut, terjadinya akad kredit yang dihadiri oleh pembeli, developer, notaris, dan pihak Bank Nagari. Pembeli akan menandatangani akta jual beli dan akta perjanjian kredit. Pihak developer akan menyerahkan kunci rumah kepada pembeli setelah terjadinya akad dan proses pembayaran yang telah dilakukan.

4. PPJB dalam Jual Beli Rumah

Ketentuan dalam jual beli rumah akan didahului oleh perjanjian perikatan jual beli yang mengikatkan bahwa pembeli serius untuk membeli rumah di perumahan Puri Mega Sejahtera tersebut. Pihak developer akan langsung memberikan penjelasan apa saja isi dari PPJB, bahwa pembeli dapat langsung mempelajari dan setuju dengan perjanjian tersebut. PPJB ini memberikan perlindungan di kedua belah pihak sekaligus, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban.

Perjanjian pengikatan jual beli di dahului dengan nomor surat dan waktu pelaksanaan penandatanganan PPJB. Selanjutnya identitas pihak-pihak yang

melakukan perjanjian,yaitu developer dan pembeli.Isi didalam PPJB dalam properti dalam perjanjian nya tersebut didahului oleh identitas para pihak yang melakukan perjanjian,baik developer maupun pembeli rumah tersebut. Di dalam PPJB harus menjelaskan objek yang diperjanjikan yaitu rumah baik luas tanah dan bangunan,lokasi rumah,ataupun blok rumah yang akan dibeli tersebut apakah telah sesuai dengan keinginan hati bahwa rumah tersebut yang akan dibeli.

Dalam PPJB tertera harga satuan penjualan rumah dan penjelasan cara dan waktu pembayaran rumah agar pembeli tau kapan dia akan menjalankan kewajibannya,developer menerima pembayaran dari pembeli tidak boleh lebih mengambil lebih dari delapan puluh persen dana sebelum memenuhi persyaratan PPJB. Selain itu, adanya jaminan bagi peserta pembangunan, Bahwa rumah tersebut adalah milik sah, karena rumah tersebut tidak dalam sengketa dan disertai dengan bukti kepemilikan rumah berupa Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Milik atau Ekuitas (HM).

Antara pembeli dan pelaku pembangunan (developer) yang secara bebas melakukan perjanjian yang mengikat didalamnya. Setiap perusahaan properti hak dan kewajiban yang dipenuhi nya berbeda-beda dalam kebutuhannya tidak semua properti harus sama hak dan kewajiban yang dibuat keduanya,selagi tidak melewati peraturan-peraturan yang ada.

Secara umum,dari pelaku pembangunan yaitu menerima pembayaran rumah dan kewajibannya pelaku pembangunan sesuai yang tertulis dalam peraturan hukum yang ada.Sedangkan pembeli haknya untuk memperoleh informasi dan perlindungan hukum,kewajiban nya atas tagihan rumah berdasarkan waktu

pembayaran yang telah ditentukan. Awal serah terima bangunan dari komponen hunian yang dibeli harus disertai dengan dokumen protokol pengalihan kunci dan akta jual beli atau sertifikat hak milik.

Selanjutnya isi PPJB,terdapat pemeliharaan bangunan yaitu pembeli dapat komplek terhadap developer jika adanya kerusakan atau ketidaksesuaian apa yang telah diperjanjikan terhadap unit rumah tersebut paling dikit tiga bulan lamanya sejak ditanda tangani berita acara serah terima rumah menjadi tanggung jawab pihak developer. Selanjutnya penggunaan bangunan tertera didalamnya bahwa rumah sebagai tempat dihuni tinggal sesuai dengan kegunaannya maupun biaya fasilitas nya menjadi penanggung pembeli.

Pengalihan hak,tidak boleh dilakukan hanya sepihak saja harus adanya persetujuan,misalnya yang membeli rumah pihak A namun ia alihkan hak nya ke pihak B tanpa sepengetahuan pelaku pembangunan (developer) ,apalagi sebelum penandatanganan akta jual beli,harus mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pihak property.

Jika terjadinya pembatalan dan berakhirnya PPJB terdapat prestasi dalam yang diperjanjikan. Selanjutnya pihak properti akan melakukan pemotongan harga yang ketentuannya mengambil sepuluh persen dari pembeli,karna pembatalan yang hanya dilakukan satu pihak saja dan sesuai yang tertulis didalam perjanjian tersebut. Dalam penyelesaian sangketa nya,diselesaikan dengan secara musyawarah dan mufakat paling lama penyelesaian nya yaitu selama 30 hari.

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya. Oleh karena itu, Notaris / PPAT memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama PPJB (Perjanjian Perikatan Jual Beli), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris / PPAT, yang notabene PPJB ini merupakan perjanjian pendahuluan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Jual Beli Rumah menurut Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahtera Pekanbaru.

Keputusan Menteri PUPR 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Awal Jual Beli Rumah mulai berlaku pada tanggal 18 Juli 2019 di Jakarta dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777. Petunjuk tentang isi PPJB (Pra Kontrak Penjualan Rumah) terlampir dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dan Layanan Masyarakat No.11 / PRT / M / 2019 terkait Pra- Rezim Kontrak untuk penjualan rumah Tujuan dari investasi adalah bahan instruksi ppjb untuk mengamankan kontrak penjualan antara pengembang dan pembeli potensial pada tahap pembangunan rumah. Lampiran dimulai dengan penanggung jawab transaksi, pihak subjek-subjek didalamnya, deskripsi objek PPJB, harga rumah dan proses pembayaran, jaminan badan usaha, hak maupun kewajiban pihak, saat peralihan an penggunaan rumah, peralihan hak, batal juga akhir masa berlaku, soal pelunasan dan lampirannya.⁴⁰

Dengan sistem PPJB adalah serangkaian proses koordinasi antara semua dan subjek pengembangan dalam kegiatan pemasaran, sebagaimana tercantum

⁴⁰ Indonesia, Peraturan Menteri Perumahan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Nomor 11/Prt/M/2019

dalam PPJB, sebelum menandatangani kontrak penjualan sebelum menandatangani kontrak penjualan.⁴¹ Yang dimaksud dengan sistem PPJB adalah serangkaian proses koordinasi antara semua dan subjek pengembangan dalam kegiatan pemasaran, sebagaimana tercantum dalam PPJB, sebelum menandatangani kontrak penjualan sebelum menandatangani kontrak penjualan. Hal yang akan mengadakan perjanjian dalam PPJB ini wajib datang langsung ke notaris yang telah diperjanjikan, jika yang datang adalah orang perseorangan maka pihak ini harus datang untuk menyimpulkan PPJB dan dapat diberi kuasa oleh kuasanya. Jika salah satu atau kedua belah pihak adalah badan hukum berbentuk perseroan terbatas (PT), mereka harus mewakili direktur PT yang tidak berwenang. Maksud dari pihak-pihak yang membentuk PPJB ini yaitu penjual sebagai subyek pembangunan (developer) dan pembeli rumah (konsumen).

Menurut analisis penulis, dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini hanya untuk mengikat antara penjual dan pembeli supaya tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan. Di pihak penjual akan merasa bahwa pembeli ini akan membeli rumah tersebut atau mengikat bahwa pembeli pasti mengambil rumah ke developer tersebut. Sementara di pihak pembeli akan mendapatkan kepastian hukum apabila ada tidak terjadinya prestasi maka pembeli bisa menuntut sesuai apa yang diperjanjikan penjual dan membawa ke meja hukum. Keduanya saling terhubung untuk melindungi peran nya masing-masing.

⁴¹ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/> diakses pada 5 oktober 2021

Dari hasil wawancara yang penulis lakukan,terdapat banyak penjualan perumahan di Pekanbaru salah satunya yang penulis teliti yaitu di Perumahan Puri Mega Sejahterah yang ada didalam perusahaan PT.Riri Mulya Sejahterah. Penulis telah melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahterah yaitu Bapak Rio Puji Santoso pada tanggal 10 Oktober 2021, yang bertempat di Jl. S.M Amin yaitu tentang : Apa sebab-sebab yang mendasar mengapa dibuatnya PPJB didalam Perumahan Puri Mega Sejahterah ? Dari pertanyaan tersebut beliau mengatakan bahwa secara mendasarnya sertifikat rumah tersebut masih dilanggar oleh Dinas Tanah dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Negara (ATR/BPN). Rumah yang dibeli dijaminakan dengan Bank Nagari dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan uang sewanya belum ada beberapa yang dibayar. Secara umum dibuatnya PPJB sebagai pengikatan bahwa konsumen atau pembeli pasti membeli rumah tersebut supaya berkas-berkas yang diurus oleh developer tidak sia-sia dan minimnya terjadi pembatalan sepihak dalam pembelian rumah.

Dijelaskan bahwa pembuatan PPJB ini terjadi sebelum pembuatan AJB,sebagai perjanjian pendahuluan. Karna sebab mendasar itulah mengapa tidak langsung dengan pembuatan akta jual beli serta tertera kegunaan dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. Di lihat dari sebab mendasar pembuatan PPJB, surat tanah dan bangunan masih dalam pemecahan karna yang dimiliki developer sebelumnya adalah surat tanah tunggal,maka perlunya pemecahan terlebih dahulu. Setelah rumah tersebut diagunkan ke Bank Nagari. Apabila bank menyetujui bahwa meminjamkan uang kepada pembeli akan membayar secara KPR kepada

bank. Bank akan memberikan opsional ke konsumen atau pembeli berapa lama akan menjalankan kredit pemilikan rumah tersebut. Secara otomatis bank sementara akan memegang surat rumah tersebut sampai pembeli melunasi KPR di Bank Nagari. Setelah rumah diagunkan ke bank, secara otomatis juga pembayaran dengan developer telah selesai, pembeli hanya tinggal menjalankan KPR dengan pihak bank. Barulah dibuatnya AJB dihadapan notaris, bank, pembeli, dan developer tersebut.

Sebagai pemilik tanah, pembeli yang membeli rumah dapat menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah tersebut sesuai kebutuhan. Dalam hal rumah/apartemen dibangun di atas hak atas tanah, yaitu relokasi atau pemindahan. Pengalihan adalah pemindahan hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain sebagai akibat suatu peristiwa hukum. Pengalihan adalah pemindahan hak milik atas tanah kepada orang lain sebagai akibat perbuatan hukum seperti penjualan. Pengalihan rumah dapat dilakukan dengan cara jual beli secara sendiri-sendiri maupun dengan badan hukum yang melakukan usaha di bidang ini, salah satunya adalah bidang real estate di bidang perumahan ini. Menurut Bagian 1457 BW, penjualan adalah pihak lain membayar harga yang disepakati dengan perjanjian di mana satu pihak menyerahkan barang.

Penulis juga melakukan wawancara dengan salah satu pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya : Menurut bapak/ibu bagaimanakah bentuk

perjanjian pengikatan jual beli yang dilaksanakan di perumahan puri mega sejahterah ? Beliau menjawab saya tidak terlalu mengerti secara spesifikasi bentuk dari surat perjanjian tersebut. Tetapi didalam perjanjian terdapat nama,hak dan kewajiban pembeli dan developer serta diakhiri tanda tangan keduanya.

Selanjutnya penulis melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahterah yaitu Bapak Rio Puji Santoso pada tanggal 10 Oktober 2021, yang bertempat di Jl. S.M Amin dengan pertanyaan : Apakah dalam perjanjian perumahan bapak/ibu ini dibuat dengan dasar perjanjian yaitu tentang PPJB sesuai dengan ketentuan yang ada ? Beliau menjawab Perjanjian yang dibuat telah sesuai dengan isi perjanjian yang telah ditetapkan dalam aturannya. Dengan kegunaan sama sama mengikatkan kedua pihak yaitu pembeli maupun developer sesuai dengan kesepakatan bersama.

Sesuai Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Awal Penjualan Rumah, Pasal 11 menyatakan bahwa PPJB dilakukan sebagai penjualan. Kesepakatan antara pengembang dan calon pembeli pada tahap proses pengembangan PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:

- a. identitas para pihak;
- b. uraian objek PPJB;
- c. harga rumah dan tata cara pembayaran;
- d. jaminan pelaku pembangunan;
- e. hak dan kewajiban para pihak;

- f. waktu serah terima bangunan;
- g. pemeliharaan bangunan;
- h. penggunaan bangunan;
- i. pengalihan hak;
- j. pembatalan dan berakhirnya PPJB;
- k. penyelesaian sengketa.

Berdasarkan wawancara yang dilakukan penulis PPJB di Perumahan Puri Mega Sejahtera ke pihak pembeli disebutkan dalam perjanjian atas kesepakatan bersama. Isi PPJB tersebut memuat beberapa yang sesuai dengan aturan Permen No.11/PRT/M/2019 ini. Setiap pengembang kebutuhan didalam PPJB yang disediakan adapun kekurangan dan kelebihan didalamnya. Penjualan rumah di perumahan Puri Mega Sejahtera ini, kekurangannya tidak menjelaskan secara detail uraian objek didalam PPJB, seperti hal berkas baku yaitu luas tanah dan luas bangunan. Isi PPJB lainnya memuat sesuai dengan aturan yang ada didalam peraturan tersebut.

Telah terpenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat di dalam pasal 1320 KUHPdata. Berdasarkan penelitian penulis dapatkan, bentuk isi PPJB di perumahan puri mega sejahtera sebagai berikut : Dengan sesungguhnya menyatakan konsumen berjanji dan mengikat diri kepada PT.Riri Mulya Sejahtera untuk melunasi, menunaikan, memenuhi segala kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi konsumen baik berupa uang dan berkas yang dibutuhkan sebagai syarat mutlak berdasarkan kesepakatan yang telah ditentukan oleh PT.Riri Mulya Sejahtera. Berikut isi PPJB yang mengikatkan developer maupun pembeli

(konsumen). Pihak melakukan perjanjian untuk kepastian dalam beli rumah yang akan dibangun di Perumahan Puri Mega Sejahterah. Perjanjian dilakukan oleh pihak-pihak merupakan adanya keuntungan masing-masing bertujuan untuk tanpa maksud suatu niat atau tindakan yang bisa merugikan salah satu pihak itu.

Penulis juga melakukan wawancara dengan pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya : Apakah bapak/ibu mengerti dan memahami isi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) ini melalui developer berikan ? Adapun jawaban beliau ialah saya tidak semua mengerti tentang isi perjanjian pengikatan jual beli rumah ini,hanya beberapa saja yang saya mengerti.

Dalam pembelian rumah,hal yang perlu dilakukan pembeli ada haknya tersebut mempunyai hak untuk belajar PPJB , tujuh hari kerja optimal terjadinya penandatanganan paling tidak. Pembeli bisa menggunakan hak nya untuk mengerti dulu apa-apa saja yang ada dalam isi perjanjian pengikatan jual beli rumah agar tidak terjadinya hal-hal yang diinginkan bagi pihak pembeli rumah tersebut.

Penulis melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahterah yaitu Bapak Rio Puji Santoso pada tanggal 10 Oktober 2021, yang bertempat di Jl. S.M Amin dengan mengajukan pertanyaan : Apakah ada syarat-syarat yang harus dipenuhi konsumen dalam pembelian perumahan ini ? Beliau menjawab konsumen atau pembeli perlu meyiapkan berkas-berkas pribadi.Begitupula pertanyaan yang diajukan penulis saat

melakukan wawancara dengan pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya : Apa sajakah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh bapak ibu untuk dapat melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli diperumahan puri mega sejahterah tersebut ? Beliau menjawab sama dengan berkas-berkas yang diperlukan oleh developer tersebut yaitu sebagai berikut :

- a. Fotocopy KTP (Kartu Tanda Penduduk)suami istri/ lajang
- b. Fotocopy KK (Kartu Keluarga)
- c. Surat Nikah
- d. Pas Foto Warna 3x4
- e. Surat Keterangan Bekerja serta Foto tempat bekerja
- f. Surat Belum memiliki rumah dari Kelurahan
- g. Surat keterangan penghasilan pemohon(Slip Gaji)

Dalam Rancangan Undang-Undang Perlindungan Data Pribadi (RUU PDP), data pribadi adalah setiap data tentang kehidupan seseorang, baik yang teridentifikasi atau dapat diidentifikasi secara terpisah atau digabungkan dengan informasi lain secara langsung atau tidak langsung melalui sistem elektronik dan/atau non-elektronik. Data pribadi adalah data perseorangan tertentu yang disimpan, dipelihara dan disimpan dalam kebenaran dan kerahasiaan. Data pribadi tertentu adalah setiap informasi yang benar dan faktual yang ditambahkan dan diidentifikasi, baik secara langsung maupun tidak langsung, kepada setiap orang yang penggunaannya dilakukan sesuai tidaknya dengan aturan yang telah ada.

Macam dari hal pribadi disebutkan dengan pasal 3 ayat (1) RUU PDP terdapat dua macam yaitu data pribadi yang bersifat umum dan data pribadi yang bersifat spesifik. Disebutkan data yang bersifat luas ayat (1) huruf a, yaitu nama lengkap, jenis kelamin, kewarganegaraan, agama, dan data pribadi yang dikombinasikan untuk mengidentifikasi seseorang.

Bahwa data pribadi yang bersifat spesifik, sebagaimana dimaksud pada ayat 1 huruf b yang meliputi data dan informasi kesehatan, data biometrik, data genetika, kehidupan orientasi seksual, pandangan politik, catatan kejahatan, data anak, data keuangan pribadi, dan atau data lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Data pribadi penduduk yang harus dilindungi, yaitu :

- a. Nomor KK (Kartu Keluarga) ;
- b. NIK (Nomor Induk Kependudukan) ;
- c. Tanggal, bulan, atau tahun lahir ;
- d. Keterangan cacat fisik atau mental ;
- e. NIK ibu kandung ;
- f. NIK ayah ; dan
- g. Beberapa isi catatan peristiwa penting.

Penulis melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahtera yaitu Bapak Rio Puji Santoso pada tanggal 10 Oktober 2021, yang bertempat di Jl. S.M Amin dengan mengajukan pertanyaan : Apakah para konsumen melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan? Beliau menjawab konsumen melakukan hak dan kewajibannya

dengan baik, dimana pembeli rumah tersebut mempunyai hak untuk mengetahui informasi dan spesifikasi rumah yang dibeli serta kelayakan yang didapat oleh konsumen tersebut dan otomatis mendapatkan perlindungan hukum, begitupun kewajibannya yaitu membayar rumah sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati didalam PPJB tersebut.

Dengan itu penulis melakukan wawancara dengan pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya : Apakah bapak/ibu telah melaksanakan kewajiban sebagai konsumen/pembeli perumahan puri mega sejahterah dan apakah hak bapak/ibu telah sesuai yang diperjanjikan ? Beliau mengatakan kewajiban kami sebagai konsumen yaitu membayar harga rumah sesuai yang ada didalam PPJB kepada developer itu telah dilaksanakan, dan kami telah mendapatkan hak untuk mengetahui bentuk dan informasi rumah yang kami beli sesuai apa tidaknya untuk dihuni.

Pasal 11 ayat (2) huruf e menjelaskan terdapat Permen Nomor 11/PRT/M/2019 tentang PPJB adalah mengenai hak dan kewajiban para pihak. Maksud dari pihak yaitu pihak-pihak yang melakukan perjanjian tersebut yaitu konsumen sebagai pembeli rumah dan developer sebagai orang pengembang dibidang perumahan tersebut. Developer mempunyai hak sebagai pelaku pembangunan ialah menerima upah atau pembayaran rumah yang dibeli. Kewajiban developer ialah dapat menyelesaikan pembangunan rumah tepat waktu, member kabar info terbaru pembangunan rumah ke pembeli, membangun

rumah sama dengan tapak atau site plan dan izin lainnya, menyediakan sarana dan prasarana, memberikan peluang ke pembeli memahami isi PPJB serta keterangan dan berita yang lengkap.

Orang yang beli rumah juga mempunyai hak atau kewajiban dalam membeli rumah. Hak pembeli ialah dapat menerima informasi yang benar dari pihak developer, dapat diketahui apa saja syarat maupun aturan didalam kontrak sebelum pembeli mendapatkan tagihan, pembeli melakukan serah terima rumah sesuai ditepati, apabila ada kerusakan rumah tidak sesuai dengan spesifikasi dapat mengklaimnya ke developer, pembeli mendapat perlindungan hukum apabila ada pembangunan yang beritikad buruk dan dapat membela diri dalam penyelesaian hukum. Adapun kewajiban dari pembeli ialah membayar rumah dengan harga dan lama yang ditepati dalam isi PPJB, membayar biaya Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), pembeli benar memakai rumah sebagai tempat tinggal, harus beritikad baik dalam peraturan yang ada di PPJB.

Dapat disimpulkan bahwa hak merupakan hak milik orang dan dipunyai seseorang sesuai dengan peraturan perundang-undangan untuk menuntut hal-hal yang harus diperolehnya. Selain itu, kewajiban berarti segala sesuatu yang harus dilakukan agar kemudian dapat memperoleh hak, yaitu beban untuk memberikan sesuatu yang harus ditinggalkan atau diberikan oleh pihak tertentu dan tidak dapat digantikan oleh pihak lain, yang pada prinsipnya dapat berkepentingan secara paksa bagi pihak-pihaknya.

Penulis melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahtera yaitu Bapak Rio Puji Santoso pada tanggal 10

Oktober 2021, yang bertempat di Jl. S.M Amin dengan mengajukan pertanyaan : Faktor apa saja yang sering mempengaruhi terhambatnya proses pembayaran yang dilaksanakan pembeli ? Beliau menjawab pembeli lambat menyerahkan berkas surat belum memiliki rumah dari kelurahan setempat, surat keterangan bekerja dari tempat bekerja pemohon, dan surat keterangan penghasilan /slip gaji dari pemohon. Sebab itulah pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli rumah ini menjadi terhambat sebab berkas ada yang belum terlengkapi. Setelah melengkapi berkas, pembeli dapat membayar harga rumah ke developer apabila permohonan kredit pemilikan rumah di verifikasi oleh bank.

Selanjutnya penulis melakukan wawancara dengan pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya : Apakah bapak/ibu pernah mengalami hambatan dalam proses pembayaran di perumahan puri mega sejahterah ? Beliau menjawab dalam pengurusan berkas yaitu surat belum memiliki rumah dari kelurahan setempat, dalam pengurusannya mengikuti jam hari kerja dan surat tidak selesai dengan cepat harus menunggu dalam waktu yang lama maupun surat keterangan bekerja dari perusahaan, dan surat keterangan penghasilan/slip gaji. Dalam KPR ini, bank juga melakukan wawancara kepada kami selaku pembeli rumah apakah kami layak diberi kredit pinjaman rumah yang dilihat dari slip gaji dan tempat bekerja dan bank akan menganalisanya. Apabila disetujui oleh bank dan semua berkas terlengkapi, pembeli dapat melakukan pembayaran rumah yang diinginkan.

Pasal 13 dalam Peraturan Menteri 11/PRT/M/2019 tentang PPJB, Ayat 1, yaitu membatalkan pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pengembang, semua pembayaran yang diterima dikembalikan. untuk pembeli rumah. Selain itu, poin 2 adalah batalnya pembelian rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pembeli, jika 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi dibayar, pembayaran penuh dikembalikan kepada pengembang. . Jika pembayaran lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, pengembang berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi rumah.

Pinjaman rumah adalah posisi pinjaman yang diberikan bank kepada klien swasta yang membeli atau merenovasi rumah. KPR (Kredit Pemilikan Rumah) adalah pinjaman yang digunakan untuk membeli rumah atau kebutuhan konsumen lainnya dengan jaminan/agunan berupa rumah.⁴²Berdasarkan agunannya, KPR dibagi menjadi dua bagian, KPR pembelian adalah KPR yang menggunakan rumah yang dibeli sebagai agunan, dan KPR multiguna atau refinancing adalah KPR yang menggunakan rumah yang sudah dimiliki sebagai agunan.

Berdasarkan jenisnya, Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dibedakan menjadi dua, yaitu pertama KPR Subsidi, yaitu kredit yang diperuntukkan bagi masyarakat dengan pendapatan rata-rata lebih rendah untuk memenuhi kebutuhan perumahan atau renovasi yang sudah mereka miliki. Bentuk subsidi berupa subsidi untuk mempermudah peminjaman dan subsidi untuk menambah dana untuk pembangunan atau renovasi bangunan. Pinjaman bersubsidi ini diatur oleh Pemerintah secara tersendiri, sehingga tidak semua masyarakat yang mengajukan

⁴²Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta :Rajawali Pers, 2012, h.101

pinjaman dapat memperoleh manfaat ini. Secara umum, pembatasan yang diberlakukan oleh Pemerintah terhadap pemberian subsidi adalah pendapatan pemohon dan jumlah maksimum pinjaman. Kedua, KPR Non Subsidi, yaitu KPR yang diperuntukan bagi seluruh masyarakat. Cadangan hipotek ditentukan oleh bank, sehingga penentuan jumlah pinjaman dan suku bunga dilakukan sesuai dengan kebijakan bank.

B. Kepastian Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah di Perumahan Puri Mega Sejahtera Pekanbaru

Maksud yang bisa dibilang akta tersebut akta otentik yaitu akta dalam perjanjian jual beli ini dilakukan saat didepan notaris atau disaksikan langsung dihadapannya. Akta tersebut barulah urutan yang benar dalam melakukan pembuatan PPJB. Dan sebab pengikatan jual beli tidak dibuat dihadapan atau oleh notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut menjadi akta di bawah tangan, untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kekuatan Hukum didalam PPJB ini Itu hanya tergantung pada tempat kesimpulan kontrak penjualan, jika tidak di hadapan seorang pejabat, yaitu notaris, maka kasusnya menjadi. Jika dilakukan oleh atau dimuka Kantor Negara, akta ini menjadi akta notaris yang merupakan akta otentik. Menurut Pasal 1868 KUHPerdata, suatu transaksi dapat dikatakan asli apabila terjadi dihadapan pejabat di tempat transaksi tersebut.

Berdasarkan survey penulis melakukan wawancara dengan Bapak Rendra Hakim, S.H., M.Kn, pada tanggal 10 oktober 2021 yang merupakan seorang notaris yang bertempat di Jl. Raya Pekanbaru Bangkinang Km.17 Rimbo Panjang mana pertanyaannya : Bagaimana kepastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah ? Beliau menyatakan bahwa perjanjian jual beli pada hakekatnya adalah perjanjian yang tidak diawasi, hanya jika dibuat atau dibuat oleh pejabat yang berwenang, yaitu notaris, atau untuknya, maka menjadi akta notaris, yang merupakan perjanjian yang nyata. Suatu perjanjian akan lebih sempurna apabila dihadapan notaris bukan dibawah tangan, akta ontentik tanpa diikutkan dengan suatu pembuktian yang lain sedangkan akta dibawah tangan diperlukan pembuktian yang kuat.

PPJB yang diajukan tetapi tidak dibuat dihadapan pejabat tidak mempunyai kekuatan hukum terhadap pihak ketiga kecuali disertai dengan surat keterangan dari notaris atau pejabat lain yang ditunjuk. PPJB tidak perlu disahkan untuk pelaksanaannya, sebagaimana diuraikan di atas, karena perjanjian telah menjadi instrumen otentik, sehingga buktinya sangat kuat.

Penulis melakukan wawancara secara langsung kepada developer Perumahan Puri Mega Sejahterah yaitu Bapak Rio Puji Santoso yang bertempat di Jl. S.M Amin dan dengan pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta bertempat di Perumahan wisma kwalu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru pada tanggal 10 oktober 2021 mana pertanyaannya yang sama diberikan peneliti dengan pertanyaan : Apakah perjanjian pengikatan jual

beli perumahan yang dilaksanakan tersebut dibuat dihadapan notaris atau dibawah tangan ? Beliau menjawab yang mereka lakukan hanya dilakukan dibawah tangan tanpa dihadapan notaris. Perjanjian ini hanya sekedar pengikat dan penjaminan diantara pihak-pihak yang melakukannya.

Sebelum menandatangani kontrak penjualan oleh penjual (pengembang), pembeli atau konsumen, serta notaris, harus memenuhi persyaratan untuk pembelian dan penjualan properti ini. Syarat-syarat pokok penjualan, misalnya hak atas tanah untuk dijual, adalah hak yang sah yang mewakili hak milik dan ditegaskan dengan adanya sertifikat tanah atau bukti-bukti lain yang sah. Menetapkan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Setelah pelunasan penjualan dan semua pajak yang terkait dengan pembelian seperti pajak penjual dan pajak pembeli yaitu Tunjangan Harta Bumi dan Bangunan (BPHTB) juga dibayar oleh pihak yang melakukan penjualan. Setelah penyeteroran selesai atau selesai, para pihak dapat membuat kontrak penjualan properti yang mengikat, membuat Akta Tanah (PPAT) dan mentransfer hak atas tanah atau mengubah nama di kantor notaris.

Jika persyaratan ini tidak dipenuhi, Kontrak Jual Beli (AJB) tidak dapat dibuat dan ditandatangani sebelum PPAT, sehingga PPAT akan menolak untuk membuat kontrak penjualan sebagai akibat dari tidak dipenuhinya semua persyaratan Kontrak Penjualan ini, yang dengan sendirinya tidak akan dieksekusi.

Klausul ini tidak menguntungkan para pihak dalam kontrak penjualan perumahan. Di sisi lain, penjual harus menunda proses jual beli rumah sampai semua syarat tersebut terpenuhi. Bagi pembeli, keinginannya untuk memiliki rumah harus ditunda. Untuk mengatasi hal tersebut, guna memperlancar proses administrasi pertanahan, telah dibuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang mengatur tentang jual beli rumah. Namun, hal ini terbatas pada penjualan wajib, yang merupakan bentuk perjanjian awal sebelum perjanjian penjualan yang sebenarnya.

Kekuatan pembuktian suatu perbuatan persekongkolan hanya mempunyai dua kekuatan pembuktian, yaitu tidak mempunyai kekuatan pembuktian eksternal sebagai suatu transaksi nyata yang tidak dapat disangkal oleh hakim, sehingga pihak lawan harus memberikan bukti "palsu". Dalam suatu transaksi, secara tegas kekuatan pembuktian suatu transaksi di tangan digambarkan sebagai berikut:⁴³

- a. Daya Kekuatan pembuktian formil adalah bahwa orang yang menandatangani dianggap telah menjelaskan dengan benar hal-hal yang terkandung dalam transaksi tersebut. Berdasarkan kekuatan formal ini, undang-undang mengakui bahwa siapapun atau siapa pun yang menandatangani kontrak ilegal dianggap telah menjelaskan dengan benar apa yang dijelaskan dalam dokumen, dan berdasarkan kekuatan formal tersebut harus dianggap terbukti bahwa ada pernyataan dari situs, kekuatan kesepakatan khusus termasuk kebenaran identitas situs dan kesehatan orang

⁴³<https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>, diakses pada 10 Oktober 2021

yang memberikan informasi. Tidak sepenuhnya menguntungkan pihak lain. Kekuatan pembuktian resmi tidak mutlak berpihak pada pihak lain. Karena kewenangan resmi itu sendiri tidak dilakukan didepan pejabat tanah. Hal ini mendapatkan keuntungan begitupula fatal bagi pihak lainnya, sebab isi informasi yang terkandung didalam tindakan pribadi tidak sesuai dengan pernyataan para pihak. Dalam tindakan pribadi, masing-masing pihak memiliki hak untuk menolak isi dan tanda tangan.

- b. Daya pembuktian materil adalah kebenaran tanda tangan dan orang yang menandatangani, kekuatan bukti adalah kebenaran isi informasi yang terkandung dalam transaksi yang ada. Dari segi materil, isi keterangan yang terkandung dalam suatu perbuatan pribadi harus dapat dibilang betul, dalam arti bahwa apa yang dijelaskan dalam dokumen itu oleh penandatanganan dianggap sebagai informasi yang diinginkannya.⁴⁴

Kekuatan pembuktian yang melekat dalam suatu transaksi riil terdiri dari tiga kekuatan yang melekat, yaitu:

- a. Kekuatan pembuktian eksternal: akta otentik yang ditunjukkan harus dianggap dan dianggap sebagai transaksi otentik, kecuali sebaliknya. anda dapat membuktikan bahwa transaksi tersebut bukan transaksi asli. Sampai sebaliknya dapat dibuktikan, tindakan memiliki kekuatan bukti eksternal. Arti kata yang memiliki nilai pembuktian eksternal adalah untuk mengabadikan asas praduga ketentuan dalam setiap transaksi otentik

⁴⁴ <https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>, diakses pada 10 Oktober 2021

dapat juga dianggap benar sebagai otentik sampai jurusan lawan dapat membuktikan kembali dengan data tersebut.

- b. Kekuatan pembuktian formil. Menurut Pasal 1871 KUH Perdata, segala keterangan yang dimuat di dalamnya adalah benar adanya, diberikan dan disampaikan kepada pejabat yang menyampaikannya. Dengan demikian, segala keterangan yang diberikan oleh penandatanganan dalam undang-undang ini dianggap benar sebagai keterangan yang diungkapkan dan diinginkan oleh yang bersangkutan. Anggapan bahwa kebenaran yang terkandung di dalamnya tidak hanya terbatas pada pernyataan atau pernyataan di dalamnya benar dari orang yang menandatangani, tetapi juga mencakup kebenaran formal yang terkandung dalam pejabat yang melakukan transaksi: mengenai tanggal yang ditentukan sehingga tanggal harus dianggap benar dan tanggal transaksi tidak dapat dicabut lagi oleh para pihak dan hakim.
- c. Kekuatan pembuktian materil, yaitu dalam akta otentik ketiga terdapat tiga asas yang terkandung dalam akta ini penandatanganan akta ini oleh satu orang untuk kepentingan orang lain, sebaliknya tidak menguntungkan orang yang menandatangani. Kewajiban hanya dapat dibebankan pada diri sendiri atau prinsip ini merupakan kelanjutan dari prinsip pertama. Berdasarkan asas ini, berkaitan dengan asas penandatanganan suatu akta otentik untuk kepentingan pihak lain, dapat dipastikan kekuatan pembuktian dari suatu transaksi yang asli, khususnya: orang yang menandatangani suatu transaksi otentik berarti dia menyatakan niatnya

dengan sukarela seperti yang dinyatakan. Dalam transaksi maksud dan maksud dari pernyataan tersebut dinyatakan dalam bentuk transaksi-transaksi untuk menjamin kebenaran. Pada akhirnya penandatanganan tidak dapat mengatakan atau menyangkal bahwa dia tidak menulis atau memberikan informasi ditentukan dalam undang-undang bahwa kebenaran mutlak menurut keadaan yang sesungguhnya. Dari akibat hukum dari transaksi tersebut terkait dengan kekuatan bukti fisik dari transaksi yang sebenarnya. Jika ada dua orang atau lebih yang saling memberikan informasi untuk dimasukkan dalam transaksi, tindakan mereka dianggap dari segi kekuatan dari transaksi tersebut transaksi bukti fisik dari transaksi yang ada, yang menimbulkan akibat hukum, antara lain: suatu pernyataan atau pernyataan, jika ada kesesuaian satu sama lain, yang menimbulkan suatu perjanjian yang mengikat di antara keduanya. Jadi transaksi itu adalah bukti perjanjian, seperti yang dijelaskan dalam undang-undang.⁴⁵

Kekuatan hukum dalam PPJB tertuang dalam kaidah hukum sebagaimana pada pasal 1338 KUHPerdara.PPJB telah mempunyai payung hukum yaitu Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. PPJB adalah perbuatan hukum normatif yang menetapkan hubungan antara penjual dan pembeli sebelum terjadinya penjualan, sebelum unsur-unsur hukum perjanjian serikat pekerja dilaksanakan. Unsur-unsur

⁴⁵ <https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>, diakses pada 10 Oktober 2021

dari syarat-syarat kontrak adalah kontrak, syarat-syarat hukum dan beberapa hal dan dasar-dasar hukum.

Dalam hasil pelaksanaan wawancara yang dilakukan penulis secara langsung bahwa syarat sahnya perjanjian pertama yaitu adanya kesepakatan. Penulis menanyakan kepada Pembeli Perumahan Puri Mega Sejahterah yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru mana pertanyaanya :Apakah bapak/ibu terpaksa dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli ini ? Dari pertanyaan tersebut beliau mengatakan tidak sama sekali adanya pemaksaan dalam perjanjian ini.Selanjutnya diajukan kembali pertanyaan oleh penulis yaitu dengan pertanyaan : Apakah bapak ibu merasa tertipu dengan pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ini ? Beliau menjawab bahwa sejauh ini tidak merasa tertipu oleh perjanjian pengikatan jual beli dan dalam pelaksanaannya berjalan dengan baik. Dengan Pertanyaan berikutnya yaitu : Apakah perjanjian pengikatan jual beli ini ada kekhilafan yang terjadi didalamnya ? Beliau menjawab tidak ada terjadinya kekhilafan/kekeliruan ataupun hal-hal yang tidak sengaja terjadi didalam perjanjian ini.

Syarat sahnya perjanjian kedua yaitu objek tertentu,yaitu objek perjanjian yang dapat ditentukan dan dapat diperdagangkan.Penulis secara langsung menanyakan kepada pembeli yaitu Bapak Basri yang berkerja wiraswasta pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kualu permai Blok O No.13 Kel.Tarai Bangun Kec.Tambang Pekanbaru dengan pertanyaan : Apakah bapak/ibu mengetahui luas tanah dan bangunan rumah yang akan dibeli

diperumahan puri mega sejahtera tersebut ? Beliau menjawab iya saya mengetahui luas tanah dan bangunan rumah yaitu 110 m² dan 36 m².

Penulis menanyakan kembali dengan pertanyaan : Apakah bapak/ibu mengetahui letak perumahan itu dibangun ? Dari pertanyaan tersebut beliau menjawab iya saya mengetahuinya bahwa perumahan puri mega sejahtera terletak di jalan Suka Makmur Kelurahan Tarai Bangun Kecamatan Tambang. Penulis menanyakan kepada pembeli dengan pertanyaan : Apakah bapak/ibu mengetahui lokasi rumah yang akan dibeli ? Beliau menjawab iya saya mengetahuinya setelah ditunjukkan oleh developer rumah yang tersedia dan siap dijual dan lokasi rumah yang dipilih yaitu blok B nomor 2 (dua). Pembeli harus tau mengenai berkas bentuk rumah seperti seluas tanah dan bangunan, letak, dan lokasi bangunan.

Persyaratan selanjutnya cakap hukum yaitu orang yang melakukan perjanjian harus dewasa yang berusia 21 (dua puluh satu) atau sudah menikah dan tidak dibawah pengampuan yaitu dianggap sudah dewasa namun akal dan pikirannya dianggap kurang sempurna atau sakit jiwa. Penulis secara langsung menanyakan kepada pembeli yaitu Bapak Basri pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan Wisma Kualu Permai Blok O No.13 Kel. Tarai Bangun Kec. Tambang Pekanbaru dengan pertanyaan : Apakah bapak/ibu berusia lebih dari 21 tahun atau menikah ? Beliau menjawab bahwa saya sudah menikah dan dikaruniai anak maka bisa dikatakan cakap hukum. Penulis menanyakan kembali, dengan menanyakan : Apakah bapak/ibu sedang dalam pengampuan ? Beliau menjawab

bahwa saya sehat secara jasmani dan rohani juga dilakukan dengan sadar akan adanya perjanjian.

Syarat sahnya perjanjian keempat yaitu kausa yang halal. Dengan maksud isi perjanjian itu sendiri yang menggambarkan akan tujuan yang dicapai oleh para pihak bahwa isi perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan aturan yang berlaku. Penulis secara langsung menanyakan kepada pembeli yaitu Bapak Basri pada tanggal 10 oktober 2021 bertempat di Perumahan wisma kwalu permai Blok O No.13 Kel. Tarai Bangun Kec. Tambang Pekanbaru dengan pertanyaan : Apakah bapak/ibu dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ini sesuai dengan peraturan yang ada? Beliau menjawab bahwa hanya mengikatkan pembeli dan developer saja dengan perjanjian akta dibawah tangan.

Jika perjanjian itu melanggar syarat-syarat obyektif yaitu hal-hal tertentu dan/atau suatu sebab yang sah, maka perjanjian itu batal, dan jika melanggar syarat-syarat subjektif, yaitu kontrak kewajiban atau kesanggupan untuk melakukan proses hukum, maka perjanjian itu dapat diakhiri.

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, karena PPJB tidak memenuhi syarat subjektif kontrak, yaitu para pihak menyetujui kewajiban berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, maka akibat hukum PPJB perumahan antara Basri dan Rio Puji Santoso adalah berdasarkan adanya sifat PPJB yang tidak lengkap secara hukum, artinya tidak sah dan dapat dibatalkan.

Dalam prakteknya, pada saat pelaksanaan PPJB, pengembang yang tidak menyiapkan PPJB dihadapan notaris dalam bentuk verba nyata, tetapi dikeluarkan dalam bentuk tindakan dadakan. PPJB ibentuk oleh predikat verba dengan transaksi ini memiliki perbedaan mendasar dalam nilai pembuktian. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibuat secara manual dan dilaksanakan oleh pejabat yang berwenang. PPJB saat ini didasarkan pada bukti yang tidak lengkap, karena harus dibuktikan dengan pengakuan para pihak atas kebenaran transaksi tersebut. PPJB yang dibuat oleh pejabat yang berwenang merupakan suatu transaksi nyata sebagai alat bukti yang lengkap, pertama-tama dalam hal kelahiran, penegasan resmi dan kebendaan, fakta-fakta yang disebutkan dalam Kitab Undang-undang ini tidak memerlukan penegasan dengan alat bukti lain dan dianggap sah apabila tidak disediakan.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

1. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Perumahan Puri Mega Sejahterah dengan Peraturan Menteri No.11/PRT/M/2019 ,sebagaimana masih ada dalam pelaksanaan jual beli yang dilakukan belum sesuai dengan peraturan yang baru bahwa perjanjian ini pelaksanaannya dilakukan di hadapan notaris namun di perumahan ini hanya dilakukan atas perjanjian dibawah tangan.
2. Kekuatan hukum pengikatan akad jual beli (PPJB) hak atas rumah/tempat tinggal yang dibuat oleh notaris dan diterima selama pelaksanaan akad pengikatan jual beli mempunyai kekuatan hukum yang paling tinggi, sehingga akad ini menjadi akta notaris. Merupakan akta otentik yang mengikat kedua belah pihak dan mempunyai nilai pembuktian yang penuh. Kekuatan hukum di Perumahan Puri Mega Sejahterah masih lemah,karena hanya menjalin ikat antara pembeli dan developer tanpa dihadapan notaris,maka perjanjian ini dapat batal demi hukum.Oleh karena itu,pembeli kurang jeli dalam melakukan perjanjian dan kurangnya pengetahuan hukum dalam melakukan tindakan jual beli yang baik dan benar.

B. SARAN

Memperhatikan hal-hal yang telah terurai dibab-bab sebelumnya,ada beberapa masukan yang dapat menjadi koreksi dalam penelitian ini :

1. Dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hendaknya penandatanganan dilakukan didepan notaris,bukan hanya perjanjian pendahuluan dibawah tangan yang mengikatkan developer dan pembeli,sehingga perjanjian ini belum kuat dimata hukum serta timbulnya hal-hal ataupun masalah yang tidak diinginkan dalam perjanjian apabila salah satu pihak yang akan melanggar perjanjian.
2. Sebelum dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau penandatanganan untuk meminalisi terjadinya kerugian,pembeli atau konsumen rumah seharusnya benar-benar mempelajari perjanjian pengikatan jual beli dalam membeli rumah agar mencapai kesepakatan yang diinginkan yang tidak memberatkan pada pihak pembeli tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-buku :

- A. Pitlo, *Pembuktian dan Daluwarsa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata Belanda*, Jakarta: Intermasa, 1986
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti, Bandung: 2000.
- Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, 2007, Malang, hlm. 7.
- Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cetakan Pertama, Bahan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta :2002
- Aswarni Adam dan Zulfikri Toguan, *Prinsip-Prinsip Dasar Sistem Hukum Indonesia*. Alaf Riau, Pekanbaru, 2006
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Citra Aditya Bakti. Bandung: 1999
- H.S. Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika, Jakarta: 2006
- Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya dibidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti. Bandung: 2008

J.Satrio.*Hukum Perikatan Tentang Hapusnya Perikatan*.Citra Aditya Bakti.Bandung:1996

Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Rajawali Pers, Jakarta :2012

Muhamma Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000

Rahman,Hasanuddin.*Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan Indonesia*.Citra Aditya Bakti.Bandung:1995

Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oerip Kartawina, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek*, Mandar Maju, Bandung: 1989

Ridwan Khairandy, *Pokok-Pokok Hukum Dagang*, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Press, Yogyakarta, 2014

R.Subekti.*Hukum Perjanjian*.Intermasa.Jakarta:1987

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

Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*,LaksBang Grafika.Palangkaraya: 2015

Shofie,*Perlindungan Konsumen Dan Instrumen Instrumen Hukumnya*.Citra Aditya Bakti.Bandung,2000,hlm 74Paramita.Jakarta:2001

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006

Sunggono, Bambang. *Metodelogi Penelitian Hukum*. PT. Raja Grafindo. Jakarta: 2005

Surojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, Gunung Agung, Jakarta, 1982

Victor Situmorang dan Cormentya Sitanggang, *Aspek Hukum Akta Catatan Sipil Di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta: 1991

Zulfikri Toguan, *Cara Cepat Menjadi Pengusaha Properti*. Pustaka Pelajar. Yogyakarta, 2013

Undang-Undang :

Peraturan Menteri. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (2019).

Jurnal :

Herlien Budiono, artikel “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004 hlm. 57.

Rahdiansyah. *Aspek Hukum Perjanjian Pemberian Bantuan Modal Antara Badan Usaha Milik Negara Kepada Usaha Mikro Kecil*. Vol 02 No 01, 2018, UIR LAW REVIEW

Zulfikri Toguan,*Kepastian Hukum Akad Muharabah Pada Jual Beli Rumah Melalui Perbankan Syariah*,Vol 02 No 01,2019,Syarikat Jurnal Rumpun Ekonomi Syariah ,Fakultas Hukum Universitas Islam Riau,Hal 4

Skripsi :

Selly,Skripsi”Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling di Kota Batam”,2021,Universitas Putera Batam.

Marinda Tri Utami,Skripsi”Perjanjian Jual Beli Rumah Dan Perlindungan Hukum Bagi Pembali Pada PT.TERANG JAYA ABADI PALEMBANG”,2017,Universitas Muhammadiyah Palembang.

Website :

Damang Averroes Al-Khaiwarizmi,*Akta Otentik dan Akta dibawah tangan*,<https://www.negarahukum.com/hukum/akta-otentik-dan-akta-bawah-tangan.html>,diakses pada 10 Oktober 2021 pukul 15.00 Wib

Falihul Idhhar,*Syarat Sah Perjanjian*,Pengadaan,Tersedia pada:<http://pengadaan.web.id> diakses Selasa,2 Febuari 2021,Pukul 14.49 Wib

Legal akses,*Pembuatan akta Jual Beli (AJB) Tanah*

<https://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/> diakses

pada tanggal 10 oktober 2021 pukul 18.00 Wib

Wikipedia.*Perumahan*.Wikipedia Indonesia.2020 Juli 20.Tersedia

pada:<https://id.wikipedia.org/wiki/Perumahan>, diakses 20 April 2020 pukul

17 Wib

Sumber[https://adoc.pub/queue/bab-ii-tinjauan-pustaka-pengertian-perusahaan-](https://adoc.pub/queue/bab-ii-tinjauan-pustaka-pengertian-perusahaan-property-dan-r.html)

[property-dan-r.html](https://adoc.pub/queue/bab-ii-tinjauan-pustaka-pengertian-perusahaan-property-dan-r.html)diakses 1 oktober 2021 pukul 8 WIB

[https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/)

[hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/](https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt6086d9ebd6b6d/kedudukan-hukum-ppjb-dalam-proses-jual-beli-tanah/) diakses pada 5 oktober 2021

