

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN YANG DIBUAT OLEH NOTARIS AKIBAT WANPRESTASI

Muhammad Utama Karami<sup>1</sup>, Mohamad Fajri Mekka Putra<sup>2</sup>.

Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia  
Jl. Margonda Raya, Pondok Cina, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat 16424

E-mail : utamakarami@gmail.com, fajriputra@yahoo.com.

Naskah diterima : 14/08/2023, revisi : 28/09/2023, disetujui 18/11/2023

### ABSTRACT

*The aim of this research is to explain and explain that flats are the object of buying and selling transactions with large sums of money. Parties who want to buy and sell flats should make a binding sale and purchase agreement (PPJB) as a means of legal protection for the parties in the event of default. against the PPJB made before a notary as a means of perfect proof. This research aims to determine the elements of causes and legal protection for PPJB defaults on flats made before a Notary. PPJB is an authentic deed made by a Notary as a perfect proof tool which aims to provide legal protection for the parties concerned.*

*Key words: legal protection, PPJB, flats, notary, default*

### ABSTRAK

Tujuan Penelitian ini ialah untuk menjelaskan dan menjabarkan bahwa rumah susun merupakan objek transaksi jual beli dengan jumlah uang yang besar, Para pihak yang ingin melakukan jual beli rumah susun patut membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sebagai sarana perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi wanprestasi terhadap PPJB yang dibuat dihadapan notaris sebagai alat pembuktian sempurna. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui unsur-unsur penyebab dan perlindungan hukum wanprestasi PPJB rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris. PPJB merupakan akta autentik yang dibuat oleh Notaris sebagai alat pembuktian sempurna yang bertujuan untuk perlindungan hukum bagi para pihak terkait.

Kata kunci: perlindungan hukum, PPJB, rumah susun, notaris, wanprestasi

## A. Pendahuluan

Kebutuhan adanya tempat tinggal (papan) merupakan kebutuhan primer bagi seseorang, di samping sandang serta pangan. Selain untuk tempat tinggal, tempat tinggal dapat sebagai investasi. Perumahan dan pemukiman, baik berupa tanah maupun bangunan berupa rumah susun, menjadi hal yang sangat penting dalam penunjang kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat. Semakin pesatnya perkembangan penduduk, berdampak juga pada persediaan tanah dan bangunan sebagai kebutuhan pokok manusia karena faktor kepadatan penduduk yang terjadi, walaupun pada dasarnya penyediaan kebutuhan perumahan merupakan salah satu tugas dan tanggung jawab negara, sebagaimana amanat UUD 1945.

Penyediaan rumah menjadi salah satu bagian penting dalam majunya sebuah negara. Rumah menjadi pilar tumbuh kembangnya keluarga yang baik dari sisi kesejahteraan, kesehatan hingga aspek sosial. Kementerian Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Jenderal Pembiayaan Perumahan memperkirakan hingga tahun 2025 angka kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 30 juta unit. Namun pada kenyataannya, negara masih belum mampu memenuhi dan melaksanakan kewajiban untuk menyediakan rumah layak huni bagi rakyat Indonesia.

Keterbatasan lahan dalam memenuhi kebutuhan tanah untuk perumahan terus menjadi masalah utama, penyelesaian masalah yang dilakukan oleh pemerintah maupun pihak swasta untuk mengantisipasi masalah keterbatasan lahan adalah dengan membangun bangunan vertikal keatas yaitu rumah susun. Masyarakat Indonesia dalam perkembangannya banyak yang memilih rumah susun karena letaknya yang strategis atau harganya yang lebih terjangkau daripada membeli rumah, dengan harga yang sama masyarakat Indonesia dapat membeli rumah susun dengan letak strategis dibandingkan dengan membeli rumah dengan letak yang kurang strategis.

Rumah susun merupakan seperangkat kamar untuk tinggal, terletak di satu lantai dan bagian dari bangunan yang lebih besar. Sebuah rumah susun biasanya mempunyai unsur-unsur yang sama seperti rumah biasa, contohnya dapur dan kamar mandi. Menurut Pasal 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi atas bagian-bagian yang tersusun secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal. Bangunan Gedung tersebut merupakan satu kesatuan, dan setiap unit dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat tinggal yang dilengkapi dengan bagian standar, benda sehari-hari, dan tanah bersama.<sup>1</sup> Mengenai kepemilikan satuan rumah susun, bentuk kepemilikan yang dikenal adalah Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS). Merupakan bentuk kepemilikan yang diberikan kepada pemegang hak Rumah Susun. Keadaan hak milik atas

---

<sup>1</sup> Fauzan, Galang, "Rumah Susun Orang Asing Pasca Omnibus Law Di Indonesia", *jurnal hukum*, (Vol. 18, issue 1 2021), hlm. 119.

rumah susun harus dibedakan dengan hak milik atas rumah dan tanah pada umumnya. Menurut Pasal 96 UU Rumah Susun, hak milik atas satuan rumah susun adalah hak perseorangan tersendiri atas satuan rumah susun dengan hak bersama atas bagian biasa, benda sehari-hari, dan tanah bersama. Oleh karena itu semakin tahun tingkat permintaan dan pembelian rumah khususnya rumah susun semakin meningkat.

Transaksi jual beli tanah dan bangunan khususnya rumah di Indonesia biasa dilakukan dengan transaksi melalui mekanisme adat yang diakomodasi dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli rumah merupakan transaksi jual beli properti termasuk transaksi besar dan beresiko terjadi konflik. Untuk menghindari konflik, maka pihak pihak terkait jual beli tersebut harus dilakukan dengan hati-hati dan teliti atas segala persyaratan hak milik yang legal, serta harus membuat perjanjian berupa surat transaksi jual beli yaitu PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang biasanya digunakan oleh pembeli dan penjual berupa properti, tanah, atau bangunan sebagai ikatan pendahuluan dimana transaksinya tidak dilakukan secara tunai. PPJB lahir dari kebiasaan masyarakat, dan penciptaannya adalah berdasarkan asas kebebasan berkontrak, dimana PPJB dibuat oleh kedua belah pihak terkait transaksi secara sukarela. Menurut Herlien Budiono, perjanjian jual beli dibuat berdasarkan kepentingan penjual dan pembeli untuk mencapai tujuan jual beli.<sup>2</sup>

PPJB biasanya dibuat di bawah tangan karena beberapa alasan, seperti jika pembeli belum melunasi pembayarannya. Setiap perjanjian jual beli mengenai penjual dan pembeli dituangkan dalam PPJB, termasuk harga jual, tanggal jatuh tempo pembayaran, dan dibuatnya AJB atau Akta Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris merupakan perjanjian para pihak berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUH Perdata sehingga memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi yang membuatnya. PPJB akan diikuti dengan Akta Kuasa Menjual. Dalam kuasa jual beli dari pemilik tanah sebagai penjual kepada pembeli, segala kepentingan hukum dapat dilaksanakan.<sup>3</sup> Prinsip hukum adat yang digunakan dalam jual beli tanah dalam Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mensyaratkan bahwa jual beli harus tunai dan jelas. Hal ini jelas berarti bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan pejabat publik yang berwenang yaitu notaris.

Notaris adalah pejabat yang berwenang membuat akta autentik berdasarkan undang-undang. Dasar kewenangan notaris sebagai pejabat umum adalah berdasarkan undang-undang, negara memberikan kewenangan untuk menyelenggarakan fungsi administrasi negara. Hal ini dasar, notaris menjadi kedudukan kepercayaan karena diyakini memiliki sikap netral dalam membuat akta otentik. Semuanya tertulis dan ditentukan (*constatir*) oleh notaris sebagai pejabat adalah benar, dia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam proses hukum.

<sup>2</sup> Herlien Budiono, *Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 97.

<sup>3</sup> Eric Reinaldo, "Aspek Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kos Dan Kuasa Jual", *YURISDIKSI Jurnal Wacana Hukum dan Sains Universitas Merdeka Surabaya*, (Vol. 18, issue 1, 2022), hlm.135-138.

Mengutip Pasal 1868 KUHPPerdata, akta autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu tempat di mana akta atau perjanjian dibuat. Sebuah akta dikatakan autentik apabila memenuhi dua kriteria, yaitu dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang memiliki wewenang. Sebuah akta autentik tidak berlaku apabila pejabat umum yang membuatnya tidak berwenang atau tidak cakap sebagai pejabat umum atau bentuk akta tersebut tidak memenuhi persyaratan yang dinyatakan dalam undang-undang.

Syarat formil akta autentik ditentukan oleh undang-undang, termasuk akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat publik berwenang untuk itu, dan tempat pembuatan akta itu. Akta adalah tulisan yang sengaja dibuat dan ditandatangani untuk digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi suatu peristiwa.<sup>4</sup> Sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Kenotariatan, Notaris atau PPAT berkewajiban mengecek keabsahan akta jual beli agar terhindar dari pertikaian dan dapat digunakan sebagai penguat apabila terdapat salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam transaksi jual beli.

Wanprestasi merupakan sebutan yang berasal dan diambil dari bahasa Belanda yaitu *wanprestatie* yang mempunyai arti tidak terpenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Arti wanprestasi dalam KBBi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian. Dalam konteks hukum, wanprestasi berarti kegagalan seseorang dalam memenuhi prestasi yang sudah disepakatinya. Prestasi merupakan suatu hal yang dapat dituntut. Dalam sebuah perjanjian, umumnya ada satu pihak yang menuntut prestasi kepada pihak lain. Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, ada empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:<sup>5</sup>

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan.

Bila melakukan wanprestasi, pihak yang lalai atau yang melakukan wanprestasi harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi dari wanprestasi ini dimuat dalam Pasal 1239 KUHPPerdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Penggantian rugi adalah penggantian akan kerugian yang

---

<sup>4</sup> Dewi Ratnasari, "Analisis Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris (PPJB) Notaris Sultan Agung", *Tinjauan Hukum (SANLaR)*, (Vol. 3, Edisi 4, 2021), hlm. 1481-1490.

<sup>5</sup> Subekti, "Hukum Perjanjian", (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 37.

telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi. Penggantian bunga dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis:<sup>6</sup>

1. Bunga Moratoir, yakni bunga terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya.
2. Bunga Konvensional, yakni bunga yang disepakati oleh para pihak.
3. Bunga Kompensatoir, yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian.

Undang-undang yang mengatur lebih jauh mengenai wanprestasi tertera pada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara, wanprestasi terjadi apabila tidak dipenuhinya perjanjian oleh salah satu Pihak, para pihak tidak harus mendapatkan persetujuan Pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian. Pengakhiran perjanjian dapat dilakukan dengan kesepakatan bersama para pihak. Pihak yang merasa dirugikan dapat memaksa Pihak yang melakukan wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya atau dapat menuntut pemutusan perjanjian tersebut kepada Pengadilan dengan kompensasi biaya, kerugian dan bunga. Pembatalan perjanjian ini sering terjadi dalam transaksi karena bermacam-macam alasan, contohnya menurunnya kondisi keuangan pembeli sehingga pembelian rumah susun yang dilakukan dengan cara skema cicilan menjadi terhambat dan pihak pengembang dapat meminta pertanggungjawaban dari pembeli. Selain itu, perpindahan domisili tempat tinggal, ketidakpastian surat hak milik, dan lain sebagainya merupakan alasan terjadinya wanprestasi. Penggunaan asas dalam hukum kontrak tidak terbatas, tetapi terbatas pada penerapan hukum pada hukum spesialis, di mana kontrak standar harus dibuat sesuai dengan pemberlakuan dan penetapan, serta harus menempatkan keseimbangan, keadilan dan posisi yang wajar antara para pihak di mana suatu perjanjian memiliki hak, peluang tawar-menawar dan negosiasi. Setiap standar kontrak harus mengandung ketentuan yang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan termasuk proses wanprestasi.<sup>7</sup>

## B. Metode penelitian

Metode penelitian yang digunakan dalam menyusun penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positif mengenai masalah tertentu. Selanjutnya, tipologi penelitian yang digunakan adalah tipologi deskriptif yang bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran (deskripsi) lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku di tempat tertentu.

---

<sup>6</sup> J. Satrio, "Hukum Perikatan", (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 87.

<sup>7</sup> Lusiana Dwiyanti, "Penghapusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Notaris Yang Berisi Klausula Baku dengan Putusan", *Pena Justisia*: (Vol. 21, Nomor 01 2022)

## C. Hasil dan Pembahasan

### 1. Unsur-unsur wanprestasi akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun yang dibuat oleh notaris

Wanprestasi terhadap PPJB bisa saja terjadi dikarenakan unsur-unsur sebagai berikut:

#### a. Sertifikat Properti

Alat bukti kepemilikan yang berbentuk sertifikat terhadap properti seperti rumah dan tanah merupakan suatu hal yang sangat penting untuk dipertimbangkan saat akan membeli suatu properti. Sertifikat tersebut harus memenuhi syarat dari notaris atau PPAT agar tidak terjadinya permasalahan dalam hak kepemilikan rumah susun yang berpotensi mengakibatkan wanprestasi perjanjian jual beli. Sertifikat yang berpotensi menimbulkan permasalahan adalah sertifikat ganda, sertifikat terdaftar atas nama orang lain, dan sebagainya. Sertifikat ini juga termasuk sertifikat dari gedung atau bangunan secara keseluruhan dari rumah susun tersebut,

Penegrtian umum akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Pengertian lebih merinci tentang akta autentik adalah suatu perjanjian yang dikeluarkan oleh pejabat publik yang ditunjuk oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang dibuat secara tertulis dan harus dilakukan atau dalam suatu peristiwa yang disaksikan oleh pejabat yang berwenang. Pejabat publik dimaksud dalam pembuatan akta autentik ini adalah notaris, hakim, juru sita di pengadilan, catatan sipil karyawan dan sebagainya.<sup>8</sup>

Perjanjian dibuat oleh notaris dengan klausul-klausul yang klausul-klausul tersebut telah disetujui oleh kedua belah pihak, klausul-klausul tersebut dirundingkan terlebih dahulu oleh para pihak agar tidak terjadi ketidaksepakatan yang berpotensi menimbulkan wanprestasi, isinya termasuk pula akibat-akibat apabila terjadi wanprestasi. Tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak dapat dimintakan ganti rugi atas wanprestasi tersebut, apabila terjadi sengketa maka dapat diajukan gugatan ke pengadilan sesuai dengan dimana pengadilan tersebut telah disepakati oleh para pihak.<sup>9</sup>

#### b. Fasilitas

Fasilitas merupakan salah satu daya tarik utama dari suatu rumah susun agar konsumen membeli dan puas atas rumah susun yang akan dibeli tersebut. Wanprestasi yang sering terjadi adalah karena fasilitas yang ditawarkan tidak sesuai dengan janji-janji dari penjual saat rumah susun itu sudah dibeli oleh konsumen, seperti contohnya adalah luas dari ruang terbuka komunal yang bisa dipakai oleh

<sup>8</sup> Ni Putu Teresa Giovana, "Komitmen Tetap Perjanjian Jual Beli (PPJB) Unit Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen", *jurnal hukum internasional keadilan substantif*, (Vol. 2, Edisi 1, 2019), hlm. 21 – 30.

<sup>9</sup> Suwardi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19", *Pattimura Law Journal*, (Vol. 6, Edisi 2, 2022), hlm. 69-94.

konsumen untuk bersantai dan dari ketersediaan air, unit rumah susun yang khususnya unit rumah susun yang dilantai atas memiliki air yang tidak lancar karena fasilitas pompa air yang disediakan oleh rumah susun kurang memadai.

Pembangunan rumah susun melibatkan banyak perusahaan yang berjalan dibidang pengembangan berlomba-lomba untuk memberikan fasilitas yang diperlukan oleh para calon konsumen untuk membeli unit rumah susun yang ditawarkan. Masalah perizinan dari pembangunan rumah susun masih sering terjadi di Indonesia, meskipun rumah susun tersebut sudah masuk ketahap penjualan dan pemasaran. Izin pembangunan rumah susun diatur dalam UU Rumah Susun, perizinan seharusnya dilakukan sebelum proses konstruksi rumah susun dilakukan. Perusahaan pengembangan sering kali melanggar perizinan pembangunan rumah susun karena perusahaan berorientasi mencari keuntungan sebanyak-banyaknya, perusahaan pengembang lebih dulu melakukan pemasaran dan penjualan daripada mendapatkan izin untuk membangun rumah susun tersebut.<sup>10</sup>

c. Tanggal Mulai Pembangunan dan Selesai Pembangunan

Proses jual beli rumah susun dilakukan dengan beberapa tahap, biasanya pembelian tahap pertama dilakukan pada saat rumah susun belum dibangun, pembelian pada saat ini dilakukan dengan Perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli yang dibuat oleh pengembang dan konsumen harus menuliskan dengan jelas tanggal proses rumah susun dibangun dan tanggal rumah susun selesai pembangunan, konsumen membayar down payment pada saat membuat perjanjian jual beli ini. Pada kenyataannya banyak konsumen yang dirugikan oleh pengembang karena sudah membayar down payment tetapi rumah susun sudah dibangun namun tidak selesai sesuai dengan tanggal yang diperjanjikan atau rumah susun tersebut tidak jadi dibangun.

Perjanjian jual beli ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik pengembang maupun konsumen. Kenyataannya sering terjadi kendala dalam jual beli hak atas tanah karena ada prosedur yang harus dilakukan menurut aturan ketentuan hukum yang berlaku yang menjamin atau meminimalkan terjadinya perselisihan, misalnya konsumen yang belum melakukan pembayaran kepada pengembang atau konsumen telat untuk membayar cicilan yang sudah disepakati, hal ini seperti ini merugikan pihak pengembang padahal pengembang sudah menghormati perjanjian dengan konsumen tersebut. Hal ini berpotensi menimbulkan sengkata antara pengembang dan konsumen pada saat

---

<sup>10</sup> R. Soegondo, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1991), hlm. 89.

proses pengalihan hak. Perjanjian jual beli adalah salah satu cara untuk menghindari masalah seperti diatas dengan cara mengikat sebelum melakukan jual beli.<sup>11</sup>

Berdasarkan uraian di atas, ada beberapa hal utama yang harus diperhatikan oleh konsumen agar tidak menimbulkan kerugian pada saat melakukan tindakan jual beli rumah susun, hal-hal yang harus diperhatikan antara lain, yaitu: <sup>12</sup>

- a. Konsumen harus mengetahui pengembang atau perusahaan yang membangun apartemen atau rumah susun;
- b. Konsumen harus mengetahui status dari kepemilikan tanah yang akan dibangun apartemen atau rumah susun. apartemen atau rumah susun tidak boleh dibangun diatas tanah orang lain;
- c. Konsumen harus memperhatikan apakah pembangunan apartemen atau rumah susun telah memenuhi semua izin seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin lokasi, dan sertifikat master untuk membangun apartemen atau rumah susun;
- d. Dipastikan apartemen atau rumah susun bukan agunan untuk hutang pengembang ke bank; dan
- e. Periksa ulang semua dokumen dan melihat langsung luas bangunan apakah sesuai dengan dokumen dan memastikan kapan pembangunan selesai

## **2. Perlindungan hukum terhadap wanprestasi akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun yang dibuat oleh notaris**

Perlindungan hukum bagi konsumen adalah perlindungan yang ditujukan kepada konsumen, hal ini bertujuan melindungi hak-hak konsumen dalam proses pembelian rumah susun, konsumen cenderung memiliki posisi yang lebih lemah dibandingkan dengan pengembang dalam suatu proses pembelian rumah susun. Bentuk perlindungan konsumen ini diatur dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan juga dari dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut. keduanya berisikan hak dan kewajiban dari konsumen dan juga pengembang. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan salah satu produk hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen dan jaminan hukum yang memiliki kekuatan hukum untuk konsumen rumah susun dalam melakukan transaksi jual beli rumah susun. Perjanjian pengikatan jual beli juga mempunyai fungsi untuk mempersiapkan pada saat proses jual beli dan memperkuat kekuatan hukum dari perjanjian-perjanjian pokok yang akan dilakukan kemudian hari pada saat unsur-unsur sudah terpenuhi. Hal ini dapat terpenuhi dengan syarat pembuatan

---

<sup>11</sup> Sukma Hidayat Kurnia Abadi, "Legal Aspects of Binding Sale and Purchase Agreements as Stages of Sale and Purchase of Land Rights in Installment", *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)* (Vol 7, Nomor 5, 2020),

<sup>12</sup> Anggit Atma Yuwita, "Tindakan Hukum Bagi Pembeli Berbasis Penjualan Pra-Proyek Yang Spesifikasi Apartemennya Berubah Tanpa Persetujuan Sebelumnya", *Norma*, (Vol. 17, nomor. 3, 2020),

perjanjian pengikatan jual beli yang sudah dibuat dengan aturan perundang-undangan yang berlaku, isinya tidak boleh membebani salah satu pihak.<sup>13</sup>

Perizinan dalam pembentukan satuan rumah susun merupakan salah satu jaminan atas pendirian satuan rumah susun, hal-hal yang disepakati antara pengembang dan konsumen dituangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Bisnis jual beli unit apartemen atau rumah susun dimulai dari proses pemasaran, lalu dilanjutkan dengan proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dihadapan notaris apabila proses pembangunan rumah susun tersebut telah mencapai 20% proses pembangunan dari total jumlah keseluruhan proses pembangunan, perjanjian pengikatan jual beli biasanya sebagai tanda bukti penjualan rumah susun dan bukti pembayaran oleh pengembang. Perjanjian pengikatan jual beli tersebut yang akan menjadi bukti untuk perlindungan hukum bagi para pihak yang menandatangani selama isi dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak merugikan salah satu pihak.

Perlindungan hak milik atas tempat tinggal, diatur dalam Pasal 27 ayat 2 Undang-Undang Dasar 1945, yang mengatur tentang pemberian jaminan bagi setiap warga negara atas pekerjaan dan kehidupan yang layak hidup untuk manusia. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia juga mengatur tentang Hak Asasi Manusia yang terkait dengan kepemilikan tempat tinggal, dimana setiap warga negara Indonesia berhak bertempat tinggal dan hidup layak di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat 1 dan Pasal 40 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.<sup>14</sup> KUH Perdata juga mengatur mengenai hal ini, pada Pasal 1239 KUH Perdata Setiap perikatan mengikat, atau tidak, jika debitur tidak sepenuhnya puas dengan kewajibannya, amanat terakhirnya adalah dalam hal biaya, kerugian, dan bunga.

Perjanjian pengikatan jual beli adalah salah satu upaya hukum bagi konsumen rumah susun, jika membeli jual beli rumah susun dilakukan dengan menggunakan sistem pemesanan atau proses pembelian dilakukan pada saat masih proses pembangunan rumah susun. Upaya ini merupakan upaya hukum yang bersifat mencegah sebelum suatu peristiwa hukum terjadi, dalam hal ini wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, perlindungan hukum ini timbul sebelum adanya suatu sengketa. Perjanjian pengikatan jual beli kemudian akan berisikan klausul yang wajib dipenuhi oleh para pihak, dan dalam perjanjian pengikatan jual beli harus dilengkapi dengan konsekuensi akibat melakukan wanprestasi contohnya denda. Biasanya penjualan unit rumah susun dilakukan pada

---

<sup>13</sup>Athalia Saputra, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan", *Arena Hukum* (Vol. 13, Nomor 1, 2020), hlm. 117-134.

<sup>14</sup> Atsar, A.. "Legal Protection of Industrial Design Information and Creative Economy-Based Communication Technology to be Improved Community Competitiveness". *Yuridika*, (Vol. 3, issue 4, 2019) hlm. 194-214

sebelum berdirinya unit apartemen dilakukan dan dalam pembuatan akta dari rumah susun tersebut.<sup>15</sup>

Bentuk akta perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun pada dasarnya akta perjanjian pengikatan jual beli memenuhi Pasal 1868 KUHPer yang berbunyi Suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, jadi Akta perjanjina pengikatan jual beli harus dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan di tempat akta itu dibuat, dalam hal ini pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli dilakukan di hadapan notaris. Akta perjanjian pengikatan jual beli juga harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPer yaitu:<sup>16</sup>

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kemampuan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Sebab yang halal.

Pasal 1320 KUHPer ini mengakomodir perlindungan hukum bagi para pihak karena klausul-klausul tidak boleh merugikan salah satu pihak dan jika salah satu pihak melanggar atau melakukan wanprestasi, terdapat kepastian hukum untuk membela hak dari pihak yang merasa dirugikan.

#### **D. Kesimpulan dan Saran**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan dari penelitian ini adalah terdapat unsur-unsur yang menjadi alasan terjadinya wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikat jual beli rumah susun yang dibuat oleh notaris yaitu Sertifikat Properti, bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik terhadap pembelian rumah susun dan sertifikat keseluruhan gedung dan bangunan rumah susun tersebut, apabila sertifikat tidak memenuhi syarat atau terdapat salah penulisan, maka terjadi wanprestasi. Fasilitas, apabila fasilitas tidak sesuai dengan apa yang diperjanjikan maka akan terjadi wanprestasi. Tanggal Mulai Pembangunan dan Selesai Pembangunan, tanggal dimulainya pembangunan dan selesainya pembangunan rumah susun telah ditentukan pada saat perjanjian pengikatan jual beli, apabila tanggal dimulainya dan selesainya pembangunan tidak sesuai dengan yang sudah ditentukan, maka hal tersebut menyebabkan wanprestasi.

---

<sup>15</sup> Fitriyani, D.N. "Legal Protection for Buyers in Buying and Selling Flats with an Ordering System (Case Study of South Jakarta District Court Decision Number 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)". *Master Thesis*, (Gadjah Mada University, 2014), hlm. 176.

<sup>16</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992), hlm. 22

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Budiono, Herlien, *Teknik Dasar Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014.
- Istanto, Sugeng, *Lecture Materials Political Law*. Yogyakarta: Gadjah Mada University, 2004.
- Satrio, J, *Hukum Perikatan*, Bandung: Alumni, 1993.
- Soegondo, R, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1991
- Soekanto, Soerjono, *Introduction to Legal Research*. Yogyakarta: UII-Pers, 2014.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1992.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia, 2005.

### B. Artikel

- Abadi, Sukma Hidayat Kurnia, "Legal Aspects of Binding Sale and Purchase Agreements as Stages of Sale and Purchase of Land Rights in Installment", *International Journal of Multicultural and Multireligious Understanding (IJMMU)* (Vol 7, Nomor 5, 2020).
- Atsar, A. "Legal Protection of Industrial Design Information and Creative Economy-Based Communication Technology to be Improved Community Competitiveness". *Yuridika*, (Vol. 3, issue 4, 2019).
- Dewi, "Kewenangan Pemerintah dalam Pengendalian Penduduk Pendaatang dengan Melibatkan Desa Pakraman", *Jurnal Magister Hukum Udayana (Jurnal Magister Hukum Udayana), Universitas Udayana*, (Vol. 5, edisi 4 2016).
- Fitriyani, D.N. "Legal Protection for Buyers in Buying and Selling Flats with an Ordering System (Case Study of South Jakarta District Court Decision Number 286/Pdt.G/2012/Jkt-Sel)". *Master Thesis*, (Gadjah Mada University, 2014).
- Galang, Fauzan, "Rumah Susun Orang Asing Pasca Omnibus Law Di Indonesia", *jurnal hukum*, (Vol. 18, issue 1 2021).
- Giovana, Ni Putu Teresa, "Komitmen Tetap Perjanjian Jual Beli (PPJB) di Unit Pembelian Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen, *substansive justice jurnal hukum internasional*, (Vol. 2, Edisi 1, 2019).
- Ratnasari, Dewi, "Analisis Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris (PPJB) Notaris Sultan Agung", *Tinjauan Hukum (SANLaR)*, (Vol. 3, Edisi 4, 2021).
- Reinaldo, Eric. "Aspek Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kos Dan Kuasa Jual", *YURISDIKSI Jurnal Wacana Hukum dan Sains Universitas Merdeka Surabaya*, (Vol. 18, issue 1, 2022).
- Saputra, Athalia, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan", *Arena Hukum* (Vol. 13, Nomor 1, 2020).

Suwardi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19", *Pattimura Law Journal*, (Vol. 6, Edisi 2, 2022),.

Yuwita, Anggit Atma, "Tindakan Hukum Bagi Pembeli Berbasis Penjualan Pra-Proyek Yang Spesifikasi Apartemennya Berubah Tanpa Persetujuan Sebelumnya", *Norma*, (Vol. 17, nomor. 3, 2020).

### C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Indonesia, Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011, LN. 2011/No. 108, TLN No. 5252.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 8 Tahun 1999, LN. 1999/No. 22, TLN No. 382.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Jabatan Notaris, UU No. 2 Tahun 2014, LN. 2014/No. 3, TLN No. 5491.

Indonesia, Undang-Undang Tentang Hak Asasi Manusia, UU No. 39 Tahun 1999, LN. 1999/No. 165, TLN No. 3886.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Kenotariatan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: Pradnya Paramita, 2008.