

Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuak oleh Notaris

Vicky Caesar Elang Palar¹, Mohamad Fajri Mekka Putra²

¹ Master of Notarial Law, Indonesia; vickyce.palar@gmail.com

² Master of Notarial Law, Indonesia; fajriputra@yahoo.co.id

Received: 14/11/2022

Revised: 21/12/2022

Accepted: 20/01/2023

Abstract

Property sale and purchase transactions such as flats are transactions with large nominal values. The related parties must make a binding sale and purchase agreement as a means of legal protection for both parties in the event of a default against PPJB made by a notary so that the letter becomes official and safe. This study aims to determine the causal factors, and the legal protection of default of the sale and purchase binding deed (PPJB) of the apartment made by a notary. In addition, PPJB is also a letter made by a notary and as legal protection for consumers and is officially made by a notary.

Keywords

default; PPJB; Notary Public; flats

Corresponding Author

Vicky Caesar Elang Palar

Master of Notarial Law, Indonesia; vickyce.palar@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pertumbuhan penduduk dan permintaan kebutuhan tempat tinggal semakin tinggi. Banyak masyarakat berpenghasilan menengah memilih untuk memiliki rumah sendiri dengan hak milik. Rumah merupakan kebutuhan bagi masyarakat, selain digunakan sebagai tempat tinggal dan dapat juga dapat digunakan sebagai sarana tabungan dan investasi di masa depan yaitu benda tidak bergerak tetapi memiliki nilai yang semakin tinggi. Di sisi lain, bagi masyarakat menengah kebawah, mempunyai rumah sendiri adalah hal sulit untuk didapatkan, terutama masyarakat yang tinggal di perkotaan. Permintaan rumah di kota-kota besar semakin tinggi, dan membuat berbagai masalah kependudukan. Ditambah dengan peningkatan pendapatan dan kemudahan memperoleh kredit dari bank untuk digunakan dalam hal membeli rumah. (Dewi, 2016) Menurut laporan Bank DBS tahun 2018, telah terjadi peningkatan yang signifikan setiap tahun pra-penjualan sebesar 37% (tiga puluh tujuh persen) dibandingkan dengan tahun 2017. Laporan tersebut menunjukkan bahwa permintaan di 2018 membaik di semua segmen perumahan. Rata-rata kenaikan terletak pada sewa maupun pembelian apartemen dan sejenis rumah susun di Jakarta. Pada tahun 2018 adalah 3 persen - 4 persen, dan akan tetap sama hingga tahun 2020.



Kebanyakan masyarakat memilih membeli rumah susun karena biaya yang lebih terjangkau dan fasilitas yang sudah lengkap di dalamnya. Rumah susun merupakan seperangkat kamar untuk tinggal, biasanya di satu lantai dan bagian dari bangunan yang lebih besar. Sebuah rumah susun biasanya memiliki 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. 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. (Fauzan dan Galang, 2021) 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 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. (Herlien Budiono, 2013)

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. (Reinaldo, 2022) 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. Syarat formil akta autentik berupa: 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 (Dewi Ratnasari, 2021). Sebagaimana diatur dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Kenotariatan, Notaris berkewajiban mengecek keabsahan akta jualbeli agar terhindar dari konflik dan dapat digunakan sebagai penguat apabila terdapat salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam transaksi jual beli.

Undang-undang yang mengatur mengenai wanprestasi tertera pada Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara tentang wanprestasi menunjukkan bahwa apabila terjadi wanprestasi atau tidak dipenuhinya perjanjian oleh salah satu Pihak, para pihak tidak harus mendapatkan persetujuan Pengadilan untuk mengakhiri Perjanjian. Pengakhiran perjanjian dapat dilakukan dengan persetujuan bersama para pihak. Pihak tersebut dapat memaksa Pihak lain 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 berbagai hal, seperti memburuknya kondisi keuangan pembeli sehingga pembelian rumah susun yang dilakukan dengan kredit menjadi terkendala dan pengajuan pembatalan. Selain itu, perpindahan tempat tinggal, keraguan surat hak milik, dan lain sebagainya sebagai 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 (Dwiyanti, 2022).

Beberapa peneliti telah meneliti tentang wanprestasi terhadap perjanjian jual beli bukti bahwa topik ini menarik dan penting untuk dikaji karena berhubungan dengan kemaslahatan umum terkait transaksi jual beli yang sering digunakan dimasyarakat. Penelitian terdahulu tersebut sebagai berikut:

Pertama penelitian yang dilakukan oleh Ni Putu Teresa Giovana (Giovana, 2019), meyakini

bahwa Perjanjian PPJB dibuat dalam proses pembelian rumah susun dengan pesanan yang mempunyai kekuatan pembuktian selama para pihak saling mengakui perjanjian tersebut dan isi perjanjian dan tidak ada penyangkalan antara para pihak. PPJB merupakan upaya pengamanan bagi pembeli dalam hal jual beli suatu unit sosial dengan sebuah sistem pesanan. Upaya ini merupakan salah satu upaya perlindungan hukum preventif. Konsumen perlindungan bagi pembeli rumah susun dengan sistem pemesanan ini diatur dengan persyaratan dalam UU Rumah Susun. Kedua, Danita Adriani (Adriani, 2020) melakukan penelitian dengan kesimpulan bahwa kendala Dalam Proses Pemindahtanganan Sertifikat Hak Atas Tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yaitu: Hambatan dalam kasus pertama dalam PPJB (Perjanjian Mengikat Pembelian) tidak ada klausul tentang proses peralihan nama dan tidak ada kuasa jual, penjual tidak ditemukan dan dokumen-dokumen Surat keterangan waris (SKW) tidak lengkap, Upaya Penyelesaian dalam Mengatasi Hambatan Secara Terbalik Proses Nama Sertifikat Hak Milik Tanah Melalui Pengikatan Pembelian Kesepakatan:

- 1) Upaya untuk menyelesaikan kasus pertama membawa penjual dan permintaan penetapan ahli waris,
- 2) Upaya penyelesaian kasus kedua pemilik tanah harus hadir dan pembeli tanah kedua harus membuat a gugatan,
- 3) Upaya Penyelesaian Kasus Ketiga Penjual tersebut dilakukan Peradilan Agama Permohonan Fatwa dan warga seharusnya mengajukan gugatan.

Selanjutnya, Lusiana Dwiyantri (Dwiyantri, 2022) menjelaskan perjanjian jula beli dianggap tidak pernah mengikat dan tidak mengikat pada pihak sehingga hal-hal kembali normal. Berlakunya Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen merupakan jaminan yang diberikan oleh pemerintah sebagai pembuat kebijakan untuk memberikan keseimbangan dalam kebebasan berkontrak yang biasanya digunakan sebagai dasar untuk membuat perjanjian-perjanjian sehingga memberikan persamaan kedudukan secara seimbang posisi tawar. Penerapan Pasal 18 UUPK harus digunakan sebagai standar yang jelas dalam membuat kontrak baku dalam suatu perjanjian, yang jika dilanggar akan menimbulkan akibat hukum baik sanksi pidana maupun perdata serta pembatalan demi hukum perjanjian. Bahkan, dengan ketentuan peraturan mengenai persyaratan pencantuman klausula baku dan materi isi sesuai dengan ketentuan, tentunya memudahkan dalam melakukan perbuatan yang berhubungan dengan ranah persetujuan. Jadi tidak perlu membuat undang-undang sendiri atas nama kebebasan berkontrak yang dianggap setiap perjanjian yang disepakati oleh pihak untuk menjadi sah sebagai hukum.

Kontrak standar menempatkan kebebasan untuk akad diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dan telah disesuaikan dengan *amercement*. Notaris sebagai pejabat publik diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik, yang merupakan bukti tertulis terkuat dan terlengkap yang

ada karena mereka diwajibkan oleh undang-undang dan peraturan dan nafsu oleh pihak untuk menjamin hak dan tanggung jawab untuk menentukan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Yunus Al Imron (Yunus Al Imron, n.d.), juga menjelaskan akta jual beli hak atas tanah yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat sertifikat tanah atau akta dapat melindungi hak pembeli, alat ini digunakan untuk mendaftarkan tanah. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya jual beli tanah melalui akta di bawah tangan di Kecamatan Pangka, Kabupaten Tegal, masyarakat terhindar dari biaya yang cukup mahal, kurangnya masyarakat pengetahuan terkait tata cara jual beli tanah, motivasi masyarakat terkait dengan tingginya tingkat saling percaya antara satu sama lain dalam jual beli tanah. Sehingga perjanjian tidak kuat dan rawan terjadi konflik atas pembatalan.

Masyarakat Desa Procot, Kecamatan Pangkah, Kabupaten Tegal banyak melakukan jual beli di bawah tangan mereka yaitu jual beli yang dilakukan di depan kepala desa, tetapi jika ada orang yang ingin mendapatkan sertipikat atas nama mereka atau dengan mengubah nama sertipikat atas nama penjual kepada atas nama pembeli, maka penjualan kembali dilakukan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Penelitian terakhir Hadiati (Hadiati; et.al, 2022), menyatakan ratusan korban dugaan penipuan di perumahan Quranic Residence di Kemang, Pemkab Bogor, menuntut uang mereka segera dikembalikan. Kerugian yang dialami oleh para korban mencapai Rp.12.000.000.000 (dua belas miliar rupiah). Tuntutan tersebut diajukan setelah mereka merasa telah ditipu oleh PT Alfatih Bangun Indonesia, sebagai pengembang perumahan berkedok syariah. Pengembang harus segera bertanggung jawab sesuai dengan Pasal 150 ayat (2) Undang – Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Selain itu, pengembang yang bersangkutan juga dapat dipidana berdasarkan Pasal 151 UU Nomor 1 Tahun 2011 dan memberikan ganti rugi kepada konsumen karena kesalahan pelaku usaha dalam sesuai dengan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. PT Alfatih Bangun Indonesia telah lalai pada konsumennya dan mengabaikan tanggung jawabnya sesuai dengan 1473-1512 KUHPerdara bagi penjual dan pasal 1513-1518 KUHPerdara bagi pembeli.

Penelitian yang ini berbeda dengan beberapa penelitian terdahulu diatas dan menjadikan penelitian ini memiliki unsur *novelty*, penelitian ini menganalisis tentang wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli PPJB pada rumah susun yang dibuat oleh notaris. Topik ini dipilih karena rumah susun menjadi satu hal yang paling diminati pada beberapa tahun terakhir, mengingat tanah dan bangunan menjadi hal yang paling sulit didapat bagi masyarakat di kalangan bawah, karena harga yang setiap tahun semakin meningkat. Sehingga rumah susun menjadi alternatif bagi masyarakat untuk memiliki rumah sendiri. Namun pembelian rumah susun sering terjadi pembatalan atau yang dinamakan wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh notaris.

2. METODE

Penelitian ini merupakan penelitian normatif, artinya penelitian ini mengkaji sisi peraturan perundang-undangan. Pendekatan penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (statute approach) dan konseptual (Soekanto, 2014). Pendekatan ini digunakan karena pembahasan dalam penelitian ini akan mengacu pada Hukum dan konsep yang terkait dengan masalah. Dalam penelitian ini yaitu tentang wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun yang dibuat oleh notaris. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder.

Data sekunder adalah data utama yang diperoleh dari perpustakaan riset. Penelitian kepustakaan adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari data-data yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 1266 dan 1267 KUHPerduta tentang wanprestasi, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Kepala, dan Undang Pasal I Nomor 2 dan 4 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Beberapa buku atau literatur, tulisan dan dokumen ilmiah yang berkaitan dengan penelitian. Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen atau studi pustaka.

Studi dokumen dilakukan mengumpulkan data sekunder dengan cara menelaah dokumen atau bahan penelitian yang pada umumnya berbentuk tulisan (Soekanto, 2014). Oleh karena itu, alat yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah bahan tertulis berupa peraturan perundang-undangan, buku-buku dan literatur hukum yang berkaitan dengan masalah sedang dipelajari. Analisis data dalam penelitian hukum ini adalah kualitatif. Menurut F. Sugeng Istanto (Istanto, 2004), analisis data adalah suatu cara pengolahan data yang diperoleh untuk memperoleh kebenaran yang dicari dalam penelitian yang bersangkutan. Kebenaran yang dicari dalam penelitian dapat berupa kebenaran kualitatif, yaitu kebenaran yang didukung oleh data yang kualitasnya sesuai dengan kebenaran tersebut

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 *Faktor – faktor wanprestasi akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah susun yang dibuat oleh notaris*

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

1) *Certified property*

Hak milik legal berupa sertifikat bagi transaksi pembelian terutama properti besar seperti rumah dan tanah adalah suatu hal yang sangat penting untuk dipertimbangkan sebelum membeli properti. Apabila sertifikat itu tidak memenuhi syarat atau tidak resmi dari notaris atau PPAT, maka sering terjadi konsumen melakukan wanprestasi atas perjanjian jual beli yang sudah dilakukan karena

terjadinya keambiguan dalam hak kepemilikan rumah susun. Sertipikat yang ambigu dapat berupa sertifikat ganda, sertifikat atas nama orang lain, bahkan belum bersertifikat, dan masih banyak lagi.

Akta autentik adalah suatu pasal (perjanjian) yang dikeluarkan oleh pejabat umum yang ditunjuk oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia, yang di dalamnya tertulis secara tertulis hal itu 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. Akta autentik memiliki kemampuan dalam hal pengesahan yang sah atas kedua belah pihak atau lebih beserta keturunan dari harta warisannya yang menerima kelayakan dari pihak terkait. (Giovana, 2019)

Perjanjian tentang akta notaris, jika dibuat oleh notaris dengan klausul – klausul yang hanya mengambil alih klausul tersebut dan dibakukan oleh satu pihak, sedangkan pihak lain tidak sempat merundingkan atau meminta perubahan klausula – klausula tersebut, dan perjanjian tersebut dibuat dalam akta notaris juga merupakan kesepakatan mentah. Berdasarkan uraian di atas, jelaslah bahwa hakikatnya adalah perjanjian yang telah diingkari isinya dengan standarisasi, kuat sisi ekonomi sedangkan yang lain diminta untuk menerima atau menolak isinya. Ketika konsumen menyetujui perjanjian, dia menandatangani perjanjian, tetapi ketika dia menolak, perjanjian tidak ada untuk debitur tidak menandatangani perjanjian. (Suwardi, 2022).

2) *Facility*

Dalam melakukan transaksi jual beli rumah susun, fasilitas yang paling utama yang menjadikan konsumen puas atas rumah yang dibeli. Wanprestasi sering terjadi karena faktor fasilitas kurang memadai, terutama yang sering terjadi adalah air. Kesulitan air yang terjadi sering mengakibatkan konsumen melakukan wanprestasi terhadap pembelian rumah susun hal ini biasa hari ini didapatkan bagi penghuni rumah susun yang paling atas karena air semakin tidak lancar sedangkan air adalah kebutuhan utama bagi kehidupan sehari-hari manusia.

Pembangunan rumah susun tidak lepas dari banyaknya perusahaan pengembang yang berlomba-lomba memberikan banyak fasilitas yang menggiurkan bagi calon pelanggan untuk tertarik dengan unit apartemen yang ditawarkan. Penjualan dan pemasaran ini Rumah Susun erat kaitannya dengan masalah perizinan yang telah diatur dalam UU Rumah Susun. Pembangunan rumah susun erat kaitannya dengan masalah perijinan yang harus dilakukan sebelumnya konstruksi dilakukan. Dalam kaitannya dengan bisnis, perusahaan selalu mencari keuntungan kesenjangan dalam setiap bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut, perusahaan pengembang apartemen adalah pemasaran, yang terkait dengan masalah perijinan yang menjadi ujung tombak utama pembangunan rumah susun. (Ilona dan Anggraini, 2018).

3) *Date*

Pembelian jual beli rumah susun biasanya dilakukan *pre order* atau pemesanan terlebih dahulu sebelum rumah susun dibangun. Perjanjian jual beli yang dilakukan antara developer dan konsumen biasanya menuliskan tanggal rumah susun dibangun dan selesai. Oleh karena itu apabila rumah susun tidak juga dibangun, atau saat sudah dibangun tetapi tidak kunjung selesai dan telah melampaui dari tanggal perjanjian maka wanprestasi biasanya sering dilakukan dari konsumen yang sudah melakukan pembayaran 50% (lima puluh persen).

Menurut abadi(Abadi, 2020), Prosedur ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak para pihak, baik penjual maupun pembeli. Namun terkadang ada kendala dalam jual beli hak atas tanah karena ada ada prosedur yang harus dilakukan menurut aturan ketentuan hukum yang berlaku yang menjamin atau meminimalkan terjadinya perselisihan, misalnya pembeli yang belum melakukan pembayaran kepada penjual atau pembayaran dilakukan secara mencicil karena seperti yang telah dijelaskan di atas bahwa jual beli adalah tunai, sehingga pembeli yang telah membayar harga (sebagian atau seluruhnya) kepada penjual, berdasarkan kesepakatan para pihak, perjanjian jual beli dapat dilakukan, namun tentunya hal ini akan merugikan pihak penjual dan terdapat kemungkinan terjadinya sengketa dengan pengalihan hak yang telah dilakukan. Cara yang benar untuk menghindari hal-hal seperti diatas yaitu dengan membuat perjanjian jual beli yang mengikat sebelum melakukan jual beli akta di depan PPAT atau notaris.

Berdasarkan faktor di atas maka Yuwita(Anggit Atma Yuwita, 2020) menjelaskan beberapa hal utama yang harus diperhatikan agar tidak menimbulkan kerugian saat ada jual beli apartemen, hal-hal yang perlu diperhatikan antara lain, yaitu:

- (1) Pembeli harus mengidentifikasi pengembang atau perusahaan yang membangun apartemen atau rumah susun;
- (2) Pembeli harus mengetahui status kepemilikan tanah. Jangan biarkan apartemen atau rumah susun dibangun tanah orang lain;
- (3) Dalam pembangunan apartemen, pembeli harus memperhatikan apakah pembangunan apartemen telah memenuhi semua izin seperti Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin lokasi, dan sertifikat master;
- (4) Agunan untuk pinjaman apartemen atau apartemen juga harus dipastikan. Yang dikhawatirkan adalah jika ternyata rumah susun atau apartemen yang akan dibeli masih bersifat agunan untuk hutang pengembang; jika demikian, barang yang telah dibeli akan disita oleh bank jika pengembang tidak mampu membayar utang;

Penting untuk memeriksa ulang semua dokumen. Dan harus melihat langsung luas bangunan dan kapan pembangunannya selesai.

3.2 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 pihak yang lemah, hal ini terkait dengan hak konsumen dalam pembelian rumah susun yang dianggap lebih lemah dibandingkan dengan pengembang rumah susun. Adapun bentuk perlindungan terhadap konsumen, bagian lainnya adalah jika pembuatan peraturan perundang-undangan yang menjamin hak dan kewajiban masing-masing pihak baik penjual maupun pembeli agar tercipta ketertiban masyarakat.

Konsumen bukan hanya pembeli, tetapi konsumen juga individu atau badan usaha yang membutuhkan jasa dan/atau barang. Hal yang juga berguna dalam berlakunya transaksi antara pembeli dan penjual adalah beralihnya objek dan / atau layanan, termasuk transfer kepuasan dalam menggunakannya. Menurut Athalia Saputra(Saputra, 2020) PPJB dapat digunakan sebagai perlindungan dan merupakan salah satu kekuatan hukum sekaligus jaminan hukum untuk pembeli rumah susun di melakukan transaksi jual beli. jual beli yang mengikat perjanjian mempunyai fungsi antara lain untuk mempersiapkan dan/atau bahkan memperkuat kekuatan hukum perjanjian pokok-pokok yang akan dilaksanakan di kemudian hari setelah semua unsur terpenuhi terpenuhi. Ini bisa dilakukan dengan syarat pembuatan PPJB berdasarkan aturan yang berlaku, yaitu Syarat sahnya perjanjian itu juga kebebasan kontrak dan sesuai dengan prosedur dalam pedoman dalam mengikat penjualan dan pembelian unit rumah susun diatur dalam SK Menteri Negara Perumahan Rakyat No 11/KTPS/1994 dan tidak memihak dan membebani salah satu pihak dalam hal ini yaitu pembeli unit apartemen.

Pembentukan satuan rumah susun dalam hal perijinan juga menjadi jaminan atas pendirian satuan rumah susun, maka semua hal disepakati antara pengembang dan konsumen akan mengikatnya sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi pihak-pihak tersebut. Perlunya masyarakat memahami tata cara bisnis jual beli unit apartemen atau rumah susun yang umumnya dimulai dari instruksi proses, kemudian dilanjutkan dengan proses pembuatan perjanjian PPJB jika proses pendirian rumah susun telah mencapai 20% (dua puluh persen) yang merupakan PPJB perjanjian ini dibuat di hadapan Notaris. PPJB Rumah Susun biasanya dibuat oleh pengembang sebagai penjual unit apartemen atau rumah susun. Keterlibatan dasar yang juga yang dilakukan oleh para pelaku bisnis dalam hal transaksi adalah sesuatu yang semata-mata dilakukan untuk mempermudah dalam suatu transaksi jual beli dalam hal ini adalah jual beli satuan rumah susun. Suatu perjanjian yang dibuat secara wanprestasi biasanya akan memudahkan kedua belah pihak dalam membuat suatu perjanjian perjanjian selama dalam hal pembuatan perjanjian tidak merugikan kedua belah 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(Atsar, 2019). Hal ini, juga di atur dalam KUH Perdata, 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.

PPJB merupakan upaya pengawasan hukum bagi konsumen rumah susun jika terjadi jual beli rumah susun digunakan bila menggunakan sistem pemesanan. Upaya ini merupakan upaya hukum preventif protection effort. Pelindungan hukum yang timbul sebelum adanya suatu sengketa lazim disebut sebagai preventif. PPJB kemudian akan berisi klausa yang harus dipenuhi oleh para pihak, dan dalam PPJB harus dilengkapi dengan denda. Biasanya penjualan unit apartemen dilakukan pada waktu awal sebelum berdirinya unit apartemen dilakukan dalam pembuatan akta kepemilikan.(Fitriyani, 2014)

Akta menurut Pasal 1868 KUHPerdota mempunyai arti penting sebagai akta dibuat dalam struktur yang tidak sepenuhnya diatur oleh peraturan dan pedoman oleh/atau di hadapan publik penguasa yang mempunyai kedudukan untuk membuat akta, dimana akta itu dibuat. Akta yang sah harus memenuhi setiap salah satu komponen prasyarat yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdota, dan bersifat agregat, jika salah satu komponen tidak terpenuhi maka akta tersebut tidak dapat digunakan sebagai akta yang sah tetapi berubah menjadi akta pribadi.

Bagi permasalahan wanprestasi dan kelegalan maka perlindungan konsumen sudah diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu: 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri; 2. Kemampuan untuk membuat suatu perikatan; 3. Suatu hal tertentu; 4. Sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua adalah syarat objektif, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat obyektif. Jika syarat subyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan, jika syarat obyektif tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sehubungan dengan surat perjanjian untuk membayar sejumlah uang yang dibuat karena adanya ancaman, hal ini berkaitan dengan syarat pertama, yaitu dari para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian

4. KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang dilakukan di atas, maka kesimpulan dari penelitian ini adalah terdapat faktor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya wanprestasi terhadap akta perjanjian pengikat jual beli PPJB rumah susun yang dibuat oleh notaris yaitu 1) sertifikat properti yang merupakan hak milik legal berupa terhadap pembelian properti terutama rumah dan tanah. Hal ini sangat penting apabila sertifikat tidak memenuhi syarat atau resmi dari notaris maka wanprestasi sering dilakukan oleh konsumen. 2) fasilitas, apabila fasilitas tidak memadai setelah konsumen menempati rumah susun yang sudah dibeli maka sering terjadi wanprestasi atas ketidaknyamanan fasilitas-fasilitas biasanya berbagai macam jenis terutama air. 3) tanggal pembangunan, tanggal pembangunan rumah susun telah ditentukan pada saat perjanjian jual beli apabila tanggal pembangunan keluar dari atau tidak memenuhi perjanjian. Selanjutnya dari segi konsumen, konsumen sering melakukan wanprestasi atas pembelian rumah susun tersebut dalam hal ini perlindungan hukum bagi konsumen sudah jelas tertera dalam berbagai perundang-undangan perlindungan hukum terhadap wanprestasi akta perjanjian jual beli rumah susun yang dibuat oleh notaris telah ditetapkan pada undang-undang Republik Indonesia tahun nomor 39 tahun 99 kepemilikan tempat tinggal di mana setiap warga negara itu berhak memiliki tempat tinggal.

Oleh karena itu juga ditulis dalam pasal 27 ayat 1 yang mana tempat tinggal yang layak juga harus diberikan pada seluruh masyarakat dalam KUH perdata pasal 1239 juga dijelaskan perjanjian itu harus amanah dan terpercaya dan jelas terdapat pada biaya kerugian. PPJB juga merupakan surat yang dibuat oleh Notaris dan resmi sebagai perlindungan hukum bagi konsumen PPJB dapat diajukan dan diproses dengan notaris. Apabila terjadi wanprestasi terhadap pembelian rumah susun yang telah dilakukan menurut pasal 1868 KUHP Perdata PPDB memiliki peran penting dalam pembuatan akta surat perjanjian yang sebagai persyaratan dalam jual beli.

Transaksi jual beli rumah susun yang sangat banyak dilakukan di masyarakat perkotaan sering menimbulkan konflik, sehingga pemerintah seharusnya memberikan informasi secara umum kepada masyarakat agar selalu melakukan perjanjian secara resmi di notaris atau PPAT, demi mendapatkan perlindungan hukum pada pihak-pihak jual beli. Dengan hasil penelitian pada artikel ini berharap dapat menjadi sumber untuk masyarakat luas dan peneliti selanjutnya tentang bagaimana PPJB secara resmi yang dilakukan oleh notaris dapat menjadikan perlindungan hukum bagi kedua belah pihak yang melakukan transaksi jual beli rumah susun agar tidak ada yang dirugikan dan dapat mendapatkan hak dan kewajiban masing-masing.

REFERENSI

- Abadi, S. H. K. (2020). 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*, 7(5).
- Adriani, D. (2020). Kendala Dalam Proses Dibalik Sertifikat Legalitas Tanah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Legal Brief*, 9(2).
- Anggit Atma Yuwita. (2020). Tindakan Hukum Bagi Pembeli Berbasis Penjualan Pra-Proyek Yang Spesifikasi Apartemennya Berubah Tanpa Persetujuan Sebelumnya. *Jurnal Norma*, 17(3).
- Atsar, A. (2019). Legal Protection of Industrial Design Information and Creative Economy-Based Communication Technology to be Improved Community Competitiveness. *Yuridika*, 3(4).
- Dewi. (2016). Kewenangan Pemerintah dalam Pengendalian Penduduk Pendatang dengan Melibatkan Desa Pakraman. *Jurnal Magister Hukum Udayana*, 5(4).
- Dewi Ratnasari. (2021). Analisis Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris (PPJB) Notaris Sultan Agung. *Tinjauan Hukum*, 3(4), 1481–1490.
- Dwiyanti, L. (2022). Penghapusan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Akta Notaris Yang Berisi Klausula Baku dengan Putusan. *Pena Justisia*, 21(1).
- Efrina, L. (2022). Efforts to Improve Community Welfare Through Farming Group Empowerment from an Islamic Economic Perspective. *Indonesian Journal of Islamic Economics and Finance*, 2(2), 95-109.
- Fauzan dan Galang. (2021). Rumah Susun Orang Asing Pasca Omnibus Law Di Indonesia. *Jurnal Hukum*, 18(1).
- Hadiati; et.al. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Pembelian Rumah Dari Tindakan Wanprestasi Pengembang. *Jurnal Internasional Ilmu Lingkungan, Keberlanjutan Dan Sosial*, 3(2).
- Ilona dan Anggraini, A. M. . (2018). Consumer Legal Protection in Cases of Business Actor Developers of Flats That Have Been Declared Bankrupt (Study of Kemanggisan Residence). *Journal of Adigama Law*, 1(1).
- Giovana, N. P. T. (2019). Komitmen Tetap Perjanjian Jual Beli (PPJB) di Unit Pembelian Rumah Susun Sebagai Perlindungan Hukum Bagi Konsumen. *Substantive Justice Jurnal Hukum Internasional*, 2(1), 21–30.
- Hasanah, R. P., & Kadenun, K. (2021). Etika Bisnis Islam dalam Khiyar Jual Beli dengan Sistem Cash on Delivery di Ponorogo. *Indonesian Journal of Islamic Economics and Finance*, 1(1), 54-71.
- Pahlevi, F. S. (2022). Eksistensi Perum Damri dalam Upaya Menjaga Stabilitas Ekonomi Nasional. *Indonesian Journal of Islamic Economics and Finance*, 2(1), 43-56.

- Reinaldo, E. (2022). Aspek Hukum Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Kos Dan Kuasa Jual. *Jurnal Wacana Hukum Dan Sains*, 18(1).
- Saputra, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Terkait Hak Kepemilikan. *Arena Hukum*, 13(1), 117–134.
- Soekanto, S. (2014). *Introduction to Legal Research*. Yogyakarta: UI Press.
- Suwardi. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Kondotel Yang Terkena Dampak Pandemi Covid-19. *Pattimura Law Journal*, 6(2), 69–94.
- Yunus Al Imron. (n.d.). Akibat Hukum Cidera Janji Dalam Jual Beli Tanah Dan Perjanjian Pembelian Di Bawah Tangan. *Jurnal Internasional Penelitian Pendidikan & Ilmu Sosial*, 144–1750.
- Istanto, S. (2004). *Lecture Materials Political Law*. Yogyakarta: Gadjah Mada University.
- Soekanto, S. (2014). *Introduction to Legal Research*. Yogyakarta: UI Press.
- Herlien Budiono. (2013). *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

