SKRIPSI

KEKUATAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERKREDITAN RUMAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS

Oleh:
MUH AS SYAHRUL ARIF
04020180681

Diajukan sebagai Tugas Akhir dalam rangka Penyelesaian Studi

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUSLIM INDONESIA
MAKASSAR
2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Diterangkan bahwa hasil penelitan mahasiswa:

Nama Mahasiswa	: Muh As Syahrul Arif
Nomor Stambuk	: 04020180681
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Khusus	: Hukum Perdata
Pembimbing Nomor	: 0137/H.05/FH-UMI/1/2022
Judul	: Kekuatan hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Rumah Berdasarkan Akta Notaris.

Telah diperiksan dan disetujui untuk diajukan dalam Ujian Skripsi.

Pembimbing I	Pembimbing II
Prof. Dr. H Ma'ruf Hafidz. S.H.,M.H	**Dr. Muhammad. Rustan. S.H.,M.H**

Mengetahui,
Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Hj. Andi Risma, S.H.,M.H

PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama Mahasiswa	:	Muh As syahrul arif
NIM	:	040 2018 0681
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Judul Skripsi/Penelitian	:	Kekuatan hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Rumah Berdasarkan Akta Notaris.

Memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian skripsi sebagai ujian akhir program studi.

Dikeluarkan di : Makassar

PadaTanggal : 1 Januari 2023

An.Dekan

Wakil Dekan I,

Prof.Dr.H.La Ode Husen,SH.,MH.

PENGESAHAN SKRIPSI

KEKUATAN HUKUM TENTANG PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERKREDITAN RUMAH BERDASARKAN AKTA NOTARIS

Disusun dan diajukan oleh:

MUH AS SYAHRUL ARIF
04020180681

Telah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi
Pada Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Muslim Indonesia
Dan dinyatakan diterima

Makassar, 13 Februari 2022

Panitia Ujian

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Prof. Dr. H.Ma'ruf Hafidz, SH., MH.	**Dr. Muhammad Rustan SH., MH**

Dekan Fakultas Hukum

Prof.Dr.H.La Ode Husen,SH.,MH.

PENGESAHAN SKRIPSI

Diterangkan bahwa Skripsi dibawah ini:

Judul Skripsi	:	Kekuatan hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Rumah Berdasarkan Akta Notaris.
Nama Mahasiswa	:	Muh As syahrul arif
NIM	:	040 2018 0681
Program Studi	:	Ilmu Hukum
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Dasar Penetapan Dekan	:	0140/H.05/FH-UMI/I/2022

Telah dipertahankan dihadapan Majelis Ujian Skripsi dan dinyatakan LULUS oleh:

1. **Prof. Dr. H.Ma'ruf Hafidz, SH., MH** (.....)
   Pembimbing I

2. **Dr.Muhammad Rustan SH.,MH** (.....)
   Pembimbing II

3. **Hj. Dinaryati Rahim., SH., MH.** (.....)
   Penguji I

4. **Hj. Muryati Sufran,SH.,MH** (.....)
   Penguji II

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama Mahasiswa	:	Muh As syahrul arif
NIM	:	040 2018 0657
Bagian	:	Hukum Keperdataan
Judul Skripsi/Penelitian	:	Kekuatan hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Rumah Berdasarkan Akta Notaris.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi saya ini benar merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan hasil plagiasi terhadap karya orang lain. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan dari skripsi ini merupakan hasil plagiasi, maka saya bersedia menerima sanksi karena perbuatan tersebut.

Makassar, 21 Juli 2022

Yang menyatakan

Muh As syahrul Arif

KATA PENGANTAR

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

Puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena dengan rahmat, taufik dan inayah-Nya sehingga penyusun Skripsi ini dengan judul "Tinjauan Yuridis Perubahan Nama Pada Akta Kelahiran" dapat dirampungkan sesuai dengan waktu yang direncanakan. Tak lupa penulis kirimkan salawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW sebagai teladan bagi seluruh umat manusia.

Disadari bahwa Skripsi ini kurang sempurna, hal ini disebabkan karena keterbatasan kemampuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu, kritik, saran dan koreksi untuk perbaikan dan penyempurnaanya sangat penulis harapkan.

Pada kesempatan ini, perkenankanlah penulis menyampaikan rasa terima kasih diiringi do'a kepada Allah SWT., Kepada Kedua orang tua Penulis Ayahanda Muh Arif S,pd Dan Ibunda Hj Rabiah HS yang telah mendidik, membesarkan dan membimbing serta doa yang tulus. Selanjutnya diucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Basri Modding, S.E., M.H., Selaku Rektor Universitas Muslim Indonesia;
2. Prof. Dr. Laode Risma, S.H., M.H., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia;
3. Dr. Andi Risma, S.H., M.H, Selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia; yang telah memberikan

izin, kesempatan dan fasilitas kepada Penulis selama mengikuti Pendidikan Program Sarjana;

4. Prof. Dr. H. Ma'ruf Hafidz, S.H., M.H. dan Dr,Muhammad Rustan S.H., M.H., Selaku Ketua dan Anggota Pembimbing yang memberikan bimbingan, dengan penuh keseriusan, kecermatan dan kebijakan dalam memberi petunjuk-petunjuk perihal prinsip penulisan karya ilmiah kepada penulis;
5. Hj Dinaryati Rahim, S.H.,M.H. dan Hj Muryani Sufran S.H., M.H, Selaku Selaku Penilai yang memberikan masukan dan saran pada ujian Seminar Proposal sampai Ujian Skripsi;

Kepada seluruh sahabat-sahabat yang tak sempat Penulis sabut satu persatu dalam tulisan ini, penulis ucapkan terima kasih atas bantuan dan kebersamaannya.

Akhirnya Penulis mengharap semoga dengan hadirnya Skripsi ini dapat bermanfaat bagi pengembangan ilmu dan merahmati segala aktivitas keseharian sebagai suatu ibadah disisi-Nya. Amin

Makassar, 21 Juli 2022

Muh As syahrul arif

ABSTRAK

As Syahrul arif. 040 2018 0681: dengan Judul "Kekuatan hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Rumah Berdasarkan Akta Notaris.". Dibawah bimbingan **(H.Ma'ruf Hafidz)** sebagai Ketua Pembimbing dan **(Muhammad Rustan)** sebagai Anggota Pembimbing.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mekanisme dan proses pengikatan jual beli berdasarkan akta notaris dan kekuatan hukum pengikatan jual beli berdasarkan akta notaris. Penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian hukum empiris yuridis empiris.Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu observasi, wawancara dan dokumentasi.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) proses pengikatan jual beli Kredit kepemilikan rumah . (2) adapun Kekuatan hukum perjanjian pengikatan Jual beli (PPJB) dalam perkreditan Rumah berdasarkan akta Notaris.

Proses pengikatan jual beli kredit kepemilikan rumah berdasarkan akta notaris Itulah proses yang mesti Anda lewati jika melakukan jual beli rumah dengan notaris. Meski ada biaya tambahan, namun menggunakan notaris justru akan lebih aman mempunyai akta outentik dan sah menurut undang-undang.Kata Kunci Dan memiliki kekuatan Hukum yang tetap

kata kunci : proses, pengikatan jual beli , kekuatan hukum

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL i
PERSETUJUAN PEMBIMBING ii
DAFTAR ISI x
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 9
C. Manfaat Penelitian 9
D. Tujuan penelitian 10
BAB II 11
TINJAUAN PUSTAKA 11
A. Tinjauan Umum mengenai kekuatan hukum 11
B. Tinjauan umum mengenai perjanjian dan perikatan 16
C. Tinjauan umum mengenai peningkatan jual beli 28
D. Tinjauan umum mengenai pengkreditan rumah 29
E. Tinjauan umum mengenai akta notaris 37
BAB III 42
METODE PENELITIAN 42
A. Tipe Penelitain 42
B. Lokasi Penelitian 42
C. Populasi dan Sampel 43
D. Jenis dan Sumber Data 44
E. Teknik dan Pengumpulan Data 45
F. Analisis Data 46

BAB VI HASIL PENELITIAN
A. Proses pengikatan jual beli 46
B. Kekuatan hukum ppjb melalui akta notaris 50

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN
A. KESIMPULAN 52

B SARAN……..,…..53
DAFTAR PUSTAKA.....54

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Perumahan dan permukiman merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri dan produktif. Perumahan adalah kumpulan sebagai bagian dari permukiman maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.[1]

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain, dan mereka wujudkan dalam bentuk perjanjian, salah satunya yang terjadi di masyarakat adalah jual beli.[2] Peralihan hak atas rumah yang dilaksanakan dengan cara jual beli dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan terlebih dahulu sebagai tanda jadi awal transaksi

[1]M. Muliani. (2020). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Dibawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah. *Skripsi*. Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm 1

[2]Ibid

atas rumah yang dikenal dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek perumahan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta.[3]

Berdasarkan undang-undang nomor 1 tahun 2011 tentang perumahan dan pemukiman. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun pedesaan yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus di tingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dengan harga yang terjangkau.

Rumah yang dibangun oleh developer di daerah tertentu dijual oleh developer secara tunai dan kredit. Biasanya kredibilitas bukanlah kata yang asing bagi masyarakat kita. Gengsi tidak hanya dikenal masyarakat di kota-kota besar tetapi bahkan di desa-desa juga sangat

[3]Budiono, Muhammad Iqbal dan Septariana Budiwati. (2021). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah / Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo). *Skripsi*. Universitas Muhammadiyah, Surakarta

populer. Manusia adalah *homo econominus* dan manusia selalu berusaha untuk memenuhi kebutuhan mereka. Kebutuhan manusia yang beraneka ragam sesuai dengan harkatnya yang selalu meningkat sedangkan kemampuan untuk mencapai sesuatu yang diinginkannya itu terbatas. hal ini menyebabkan manusia memerlukan bantuan untuk memenuhi hasrat dan cita-citanya yaitu salah satunya adalah memiliki rumah.[4]

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat. Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1)

Kementerian PUPR merasa bahwa perubahan terkait peraturan rumah susun perlu direvisi sehingga terbitlah Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan.

[4] Undang-undang no 1 2011 tentang perumahan dan pemukiman.

Pemasaran PPJB merupakan salah satu aspek PPJB yang ditingkatkan menjadi Peraturan Pemerintah, yang sebelumnya hanya diatur dalam Peraturan Menteri. Dalam Permen PUPR Nomor 11/2019, pemasaran hanya dapat dilakukan jika pelaku pembangunan telah melaksanakan proses pembangunan. Namun dengan terbitnya PP No. 12/2021, pemasaran dapat dilakukan sebelum terjadinya proses pembangunan.

Selain ketentuan terkait pemasaran, PP No. 12/2021 ini juga mengubah ketentuan mengenai biaya pembatalan. Sesuai Pasal 22H, dalam hal pembatalan pembelian rumah pada saat pemasaran yang disebabkan oleh calon pembeli dan bukan kelalaian pelaku pembangunan, pelaku pembangunan dapat memotong paling rendah 20 persen dari pembayaran yang telah diterima pelaku pembangunan ditambah dengan biaya pajak yang telah diperhitungkan.[5]

Orang untuk meningkatkan usahanya atau untuk meningkatkan kegunaan suatu barang yaitu rumah memerlukan bantuan berupa modal. Bantuan dari perbankan dalam bentuk tambahan modal sering disebut dengan kredit. Bank akan memberikan pinjaman dengan syarat tertentu. Rachmadi Usman mengatakan:

"Mengingat pentingnya serikat kredit dalam proses pembangunan kreditur dan penerima manfaat melalui lembaga kredit

[5] Daniel bgurning.(2021,23 februari).simak peraturan ppjb di PP 12/2021.industriproperti.com.diakses pada tanggal 26 maret 2022.

harus mendapatkan perlindungan melalui Lembaga hak jaminan yang kuat dan yang dapat memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang berkepentingan." [6]

Di Indonesia hak-hak tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 199 tentang Perlindungan Konsumen Republik Indonesia. Berikut hak-hak konsumen pada pasal 4 UU Perlindungan Konsumen, yaitu:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa
2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi jaminan yang dijanjikan.
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan konsumen, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut.
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen.
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.

[6] *Rachmadi Usman, Pasal-Pasal tentang Hak Tanggungan atas Tanah, Jakarta, Djambatan, 1999. hal. 24.*

Adapun ayat yang terkait tentang jual-beli sebagai berikut:

(QS Al-Baqarah: 275).

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ البقرة –وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya:

Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka mereka kekal di dalamnya,”

QS Al Maidah: 1.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ

Artinya :

Hai orang orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu.[7]

Adapun contoh kasus yang terkait dengan PPJB adalah sebagai berikut:PT. Authorindo Adhibharata Resources sebagai developer memasarkan perumahan khusus MBR yaitu perumahan Authorindo Residence, Jl. Tumanurung 6, Desa Pallantikang, Kecamatan Patallasang, Kabupaten Gowa, provinsi Sulawesi Selatan. melalui sales marketing tersebut konsumen mendapatkan informasi terkait dengan perumahan yang dipasarkan oleh developer tersebut. konsumen yang berinisial RP ditawarkan oleh sales marketing tersebut dan diberikan informasi mengenai perumahan yang dipasarkan dengan brosur berisi harga, tipe rumah, dan bentuk bangunan rumah diperumahan tersebut. Setelah konsumen tertarik dengan perumahan yang ditawarkan, konsumen kemudian diarahkan untuk memasukkan dokumen-dokumen kelengkapan untuk membeli rumah diantaranya yaitu, Fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP), Fotocopy Kartu Keluarga (KK), Fotocopy rekening berjalan 3 bulan, SK Pegawai dari tempat konsumen bekerja, slip gaji 3 bulan terakhir. Setelah konsumen dinyatakan lolos berkas, kemudian konsumen dihimpun Bersama

[7]Fia Afifah R. (2021, 11 november). 9 Hadits dan Ayat Alquran tentang Jual Beli, Insya Allah Transaksi Lebih Berkah. Orami.co.id. diakses pada tanggal 10 maret 2022,pukul 19.08 wita

dengan calon user lain dalam satu waktu di sebuah meeting room Bank Artha Graha di jalan Ahmad Yani, Kota Makassar, untuk menandatangani Akta Jual beli yang dihadiri oleh supervisor dari developer tersebut, notaris dari developer, dan notaris bank. Sebelum konsumen dan user lain menandatangani akta jual beli tersebut, konsumen diminta oleh supervisor developer tersebut untuk mengakui rumah tersebut telah selesai dibangun, dan telah melihat kondisi dari rumah tersebut, dengan dalih bahwa apabila konsumen tidak mengakui hal tersebut maka akad akan dibatalkan dan user dianggap tidak memenuhi syarat untuk mendapatkan unit rumah, dengan hal itu calon user mengakui hal tersebut dihadapan notaris dengan alasan semua berkas telah dipenuhi dan tidak ingin akadnya dibatalkan.[8]

Berdasarkan latar belakang di atas maka penulis ingin mengkaji lebih lanjut tentang "Perlindungan Hukum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perkreditan Berdasarkan Akta Notaris.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang permasalahan di atas, maka yang akan menjadi rumusan masalah penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli

[8]A.Risky Amelia. (2021). "Perlindungan Konsumen Didalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah". *Skripsi*. Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 5

(PPJB) atas rumah dan perumahan berdasarkan akta notaris ?

2. Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli rumah yang dibuat berdasar akta notaris ?

C. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan memberikan beberapa manfaat, adapun manfaat tersebut sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

   Untuk menambah wawasan bagi masyarakat dan akademisi, maupun praktisi hukum pada umumnya dan terutama Hukum perdata yang berkaitan dengan Perjanjian jual beli rumah (PPJB) dalam perkreditan rumah berdasarkan aktta dibawah tangan

2. Manfaat Praktis

   Manfaat praktis untuk menjadi bahan referensi pada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Muslim Indonesia secara khusus terutama pembaca pada umumnya serta dapat dijadikan kajian bagi para pihak akademisi dalam menambah pengetahuan terutama dibidang hukum perdata

D. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian yaitu :

1. Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas rumah dan perumahan berdasarkan akta notaris
2. Untuk mengetahui dan menganalisis upaya kekuatan hukum hukum dalam perjanjian jual beli rumah yang dibuat dibawah tangan dalam pengikatan jual beli rumah

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Hukum

1. Pengertian Kekuatan Hukum

KKBI Kamus besar Bahas Indonesia.mengartikan kekuatan sebagai perihal kuat tentang tenaga ;gaya ,keteguhan; kekukuhan lalu hukum dapat diartikan sebagai peraturan atau adat yang secara resmi dianggap megikat ,yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah [9]

Sedangkan menurut Utrecht, Kekuatan hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama adanya peraturan yang memiliki sifat umum untuk dapat membuat seorang individu mengetahui apa perbuatan yang boleh serta tidak boleh dilakukan. Sementara pengertian yang kedua adalah keamanan hukum untuk seorang individu dari kesewenangan pemerintah sebab, dengan adanya peraturan yang berisfat umum itu, individu dapat mengetahui apa yang boleh dibebankan serta apa yang boleh dilakukan oleh negara terhadap seorang individu.[10]

[9] KBBI. Https://kbbi.web.id/perjanjian.html. Diakses pada tanggal 7 Maret 2024 januari 23 pukul 16.07 wita

[10] Ananda (2021) teori kepastian hukum.gramedia blog.diakses pada tanggal 24 Januari 2023 pukul 17.40

Menurut pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut, kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun ketetapan.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakukan serta adil adalah pedoman kelakukan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

Menurut Jan M. Otto Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. Aturan hukum tersebut haruslah diterbitkan oleh kekuasaan negara dan memiliki tiga sifat yaitu jelas, konsisten dan mudah diperoleh.Beberapa instanti penguasa atau pemerintahan dapat menerapkan aturan hukum dengan cara yang konsisten serta dapat tunduk maupun taat kepadanya.Mayoritas warga pada suatu negara memiliki prinsip untuk dapat menyetujui muatan yang ada pada muatan isi. Oleh karena itu, perilaku warga pun akan menyesuaikan terhadap peraturan yang telah diterbitkan oleh pemerintah.

Hakim peradilan memiliki sifat yang mandiri, artinya hakim tidak berpihak dalam menerapkan aturan hukum secara konsisten ketika hakim tersebut dapat menyelesaikan hukum.Keputusan dari peradilan dapat secara konkrit dilaksanakan.

Menurut Jan M. Otto beberapa syarat dalam kepastian hukum tersebut menunjukan, bahwa kepastian hukum dapat dicapai, apabila substansi hukum sesuai dengan kebutuhan yang ada pada masyarakat.

Jan M. Otto pun menjelaskan aturan hukum yang mampu menciptakan kepastian hukum ialah hukum yang lahir melalui dan dapat mencerminkan budaya yang ada di masyarakat. Teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto dapat disebut sebagai kepastian hukum yang sebenarnya atau realistic legal certainly, artinya kepastian hukum tersebut dapat mensyaratkan bahwa ada keharmonisan yang hadir di antara negara dengan rakyat yang memiliki orientasi serta memahami sistem hukum negara tersebut.[11]

Menurut SM. Amin, hukum adalah kumpulan peraturan-peraturan yang terdiri dari norma dan sanksi-sanksi yang mana tujuan dari peraturan ini adalah untuk mengadakan ketertiban

[11] Ananda (2021) teori kepastian hukum.gramedia blog.diakses pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 20.19

dalam pergaulan manusia sehingga keamanan dan ketertiban menjadi terpelihara.

Sunaryati Hartono memberikan definisi mengenai Pengertian Hukum yaitu hukum itu tidak menyangkut kehidupan pribadi seseorang, akan tetapi jika mengatur berbagai aktivitas manusia dalam hubungannya dengan manusia lainnya, atau dengan kata lain hukum mengatur berbagai aktivitas manusia di dalam hidup bermasyarakat.

2. Azas-Azas Kekuatan Hukum

1. Undang-Undang Tidak Dapat Berlaku Surut

Artinya peraturan perundang-undangan yang dibuat hanya berlaku pada peristiwa hukum yang terjadi setelah peraturan perundang-undangan hadir. Akan tetapi, untuk mengabaikan asas ini dimungkinkan, dalam rangka memenuhi keadilan masyarakat.

2. Undang-Undang Tidak Dapat Diganggu Gugat

Menurut asas ini, undang-undang tidak dapat diuji oleh badan peradilan, melainkan oleh pembentuk undang-undang itu sendiri. Asas ini berlaku jika tidak bertentangan dengan Undang-Undang Dasar sebagai hukum tertinggi di sebuah negara. Dengan kata lain, asas ini mengatur bahwa undang-undang dapat di-review jika bertentangan dengan hukum yang lebih tinggi.

3. Lex Superiori Derogat Legi Inferiori

Arti dari asas ini adalah peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

4. Lex Specialis Derogat Legi Generalis

Pengertian dari asas ini yaitu peraturan perundang-undangan yang bersifat lebih khusus menyampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih umum.

5. Lex Posteriori Derogat Legi Priori

Menurut asas ini, peraturan perundang-undangan yang berlaku belakangan membatalkan peraturan perundang-undangan yang berlaku/terdahulu.[12]

3. Unsur Unsur Kekuatan Hukum

terdapat empat unsur hukum yang bisa kalian pahami dalam perumusan suatu hukum, yaitu:

1. Hukum mengatur tingkah laku atau tindakan manusia dalam kehidupan bermasyarakat
2. Peraturan dalam hukum ditetapkan oleh lembaga atau badan yang berwenang dan tidak boleh dibuat oleh masyarakat biasa
3. Penegakkan aturan hukum harus bersifat memaksa dan mengikat masyarakat luas yang mana peraturannya bukan untuk dilanggar melainkan harus dipatuhi oleh seluruh masyarakat

[12] Renata christia auli,ilmu hukum.ilmu hukum online ,diakses pada 24 Januari 2023 pukul 17,23

4. Dalam pelaksanaannya, hukum harus memiliki sanksi yang tegas bagi siapa saja yang melanggar aturan hukum tersebut.[13]

B. Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian dan Perikatan

1. Pengertian Perjanjian

Suatu Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Dengan kata lain, perikatan adalah hubungan hukum dalam lapangan hukum kekayaan yang menimbulkan hak di satu pihak dan kewajiban di lain pihak.[14],

Perjanjian berasal dari kata dasar janji. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), arti kata perjanjian adalah persetujuan (tertulis atau dengan lisan) yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan menaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu.[15]

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata menyebutkan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.[16] Menurut

[13] Dayat.Beraksi(25 November). Pengertian ilmu hukum.diakses pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 20.21

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

[15]KBBI. Https://kbbi.web.id/perjanjian.html. Diakses pada tanggal 7 Maret 2022 pukul 18.19 Wita

[16]Kontrak Hukum. (2021, 18 Januari). Kenali Perbedaan Perikatan dan Perjanjian. KontrakHukum.Com. Diakses pada tanggal 7 Maret 2022 pukul 18.28 Wita

Sudikno perjanjian merupakan salah satu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum.

Perjanjian itu timbul disebabkan adanya hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang terdiri dari pihak kreditur dan pihak debitur yang disebut sebagai subjek perjanjian. Sesuai dengan teori dan praktek hukum, kreditur terdiri dari :

a. Individu sebagai *persoon* yang bersangkutan.
    1) Manusia tertentu (*natuurlijke persoon*).
    2) Badan hukum (*rechts persoon*).
b. Seseorang atas keadaan tertentu mempergunakan kedudukan atau hak orang lain *(bezitter).*
c. *Persoon* yang dapat diganti.

Kreditur yang menjadi subjek semula atau yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sewaktu-waktu dapat diganti kedudukannya dengan kreditur baru. Perjanjian yang krediturnya dapat diganti dijumpai dalam bentuk perjanjian atas perintah, atas nama, atau kepada pemegang atau pembawa pada surat-surat tagihan hutang.

Menurut R Subekti perjanjian yaitu sebuah peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Sedangkan Menurt Prof. R. Wirjono Prodjodikoro, SH perjanjian yakni berbagai

ubungan hukum dimana seorang tertentu, berdasarkan atas suatu janji, wajib untuk melakukan suatu hal dan orang lain tertentu berhak menuntu kewajiban itu.[17]

a. Unsur-unsur Perjanjian

Sifat konsensuil dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Perjanjian dikenal ada tiga unsur, yaitu unsur essensalia, unsur naturalia dan unsur aksidentalia.[18]

a).Unsur *Essensalia*

Unsur essensalia Merupakan unsur yang secara mutlak menentukan eksisitensi suatu perjanjian. Tanpa unsur ini suatu perjanjian dianggap tidak pernah ada. Bi sa dikatakan unsur essensalia ini merupakan unsur dasar terjadinya suatu kesepakatan.

b).Unsur *Naturalia*

unsur naturalia Merupakan unsur yang diatur dalam

[17]Guruekonomi. (2021,24 Desember). Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli. Sarjanaekonomi co.id. diakses pada tanggal 7 maret 2022, pukul 18.40 wita

[18]IDNhukum. (2021, 5 maret). Hukum Perikatan: Pengertian, Unsur, Asas dan Jenis-Jenis Perjanjian . Idnhukum.online. diakses pada tanggal 7 maret 2022 pukul 19.03 wita.

undang-undang, akan tetapi para pihak bisa menggantinya dengan alternatif lain .

c).Unsur *Aksidentalia*

unsur aksidental Merupakan unsur perjanjian tambahah dari para pihak karena undang-undang tidak mengatur tentang hal yang dipersyaratkan.

b. Azas-Azas Perjanjian

Ada tujuh azas yang dikenal dalam perjanjian, antara lain:[19]

a.) Azas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat dianalisis dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang berbunyi: “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Asas ini merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk: (1) membuat atau tidak membuat perjanjian; (2) mengadakan perjanjian dengan siapa pun; (3) menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan. Pada akhir abad ke-19, akibat desakan paham etis dan sosialis, paham individualisme mulai pudar, terlebih-lebih sejak

[19]M.Muhtarom. (2014).ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN: SUATU LANDASAN DALAM PEMBUATAN KONTRAK. Publikasi ilmiah,universitas muhammadiyah Surakarta,26(1),hlm.53.

berakhirnya Perang Dunia II. Paham ini kemudian tidak mencerminkan keadilan. Masyarakat menginginkan pihak yang lemah lebih banyak mendapat perlindungan. Oleh karena itu, kehendak bebas tidak lagi diberi arti mutlak, akan tetapi diberi arti relatif, dikaitkan selalu dengan kepentingan umum. Pengaturan substansi kontrak tidak semata-mata dibiarkan kepada para pihak namun perlu juga diawasi. Pemerintah sebagai pengemban kepentingan umum menjaga keseimbangan kepentingan individu dan kepentingan masyarakat. Melalui penerobosan hukum kontrak oleh pemerintah maka terjadi pergeseran hukum kontrak ke bidang hukum publik. Oleh karena itu, melalui intervensi pemerintah inilah terjadi pemasyarakatan hukum kontrak/perjanjian.

b.) Azas konsensualisme

Asas konsensualisme dapat disimpulkan dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdata. Pada pasal tersebut ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kata kesepakatan antara kedua belah pihak. Asas ini merupakan asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak.Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Asas konsensualisme muncul diilhami dari

hukum Romawi dan hukum Jerman. Di dalam hukum Jerman tidak dikenal istilah asas konsensualisme, tetapi lebih dikenal dengan sebutan perjanjian riil dan perjanjian formal. Perjanjian riil adalah suatu perjanjian yang dibuat dan dilaksanakan secara nyata (dalam hukum adat disebut secara kontan). Sedangkan perjanjian formal adalah suatu perjanjian yang telah ditentukan bentuknya, yaitu tertulis (baik berupa akta otentik maupun akta bawah tangan). Dalam hukum Romawi dikenal istilah contractus verbis literis dan contractus innominat. Artinya, bahwa terjadinya perjanjian apabila memenuhi bentuk yang telah ditetapkan. Asas konsensualisme yang dikenal dalam KUHPerdata adalah berkaitan dengan bentuk perjanjian

c.) Azas kepribadian

Azas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan dan/atau membuat kontrak hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Hal ini dapat dilihat dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdata. Pasal 1315 KUHPerdata menegaskan: “Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri ketentuan ini sudah jelas bahwa untuk mengadakan suatu perjanjian, orang tersebut harus untuk kepentingan dirinya sendiri. Pasal 1340 KUH Perdata berbunyi: “Perjanjian hanya berlaku antara pihak yang membuatnya.” Hal ini mengandung

maksud bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak hanya berlaku bagi mereka yang membuatnya. Namun demikian, ketentuan itu terdapat pengecualiannya sebagaimana diintridusir dalam Pasal 1317 KUH Perdata yang menyatakan: “Dapat pula perjanjian diadakan untuk kepentingan pihak ketiga, bila suatu perjanjian yang dibuat untuk diri sendiri, atau suatu pemberian kepada orang lain, mengandung suatu syarat semacam itu.” Pasal ini mengkonstruksikan bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian/ kontrak untuk kepentingan pihak ketiga, dengan adanya suatu syarat yang ditentukan. Sedangkan di dalam Pasal 1318 KUHPerdata, tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri, melainkan juga untuk kepentingan ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya. Jika dibandingkan kedua pasal itu, maka Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang perjanjian untuk pihak ketiga, sedangkan dalam Pasal 1318 KUH Perdata untuk kepentingan dirinya sendiri, ahli warisnya dan orang-orang yang memperoleh hak dari yang membuatnya. Dengan demikian, Pasal 1317 KUH Perdata mengatur tentang pengecualiannya, sedangkan Pasal 1318 KUH Perdata memiliki lingkup yang luas.

d.) Azas keseimbangan

Asas keseimbangan adalah asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditur

mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun debitur mem kul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik.

e.) Azas kepastian hukum

Asas kepastian hukum adalah asas ini mengandung maksud bahwa perjanjian sebagai figur hukum mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.

f.) Azas kepatutan

Asas kepatutan adalah asas yang tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian yang diharuskan oleh kepatutan berdasarkan sifat perjanjiannya.

c. Jenis-Jenis Perjanjian

Adapun jenis-jenis perjanjian :

a.) Perjanjian Timbal Balik dan Perjanjian Sepihak

Perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang memberikan hak dan kewajiban kepada kedua belah pihak, misalnya jual beli,sewa-menyewa, pemborongan.Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang memberikan kewajiban kepada satu pihak dan hak kepada kepada pihak lainnya, misalnya perjanjian hibah

b.) Perjanjian jual beli tanpa pamrih atau degan Cuma-Cuma

Jika suatu pihak memberikan suatu keuntungan kepada pihak lain tanpa imbalan apa pun, misalnya perjanjian pinjam pakai, perjanjian hibah.Perjanjian dengan beban adalah perjanjian dalam mana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu mendapat kontra prestasi dari pihak lainnya, sedangkan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum.

c.) Perjanjian nominaat dan perjanjian innominaat

Perjanjian nominaat adalah perjanjian yang mempunyai nama sendiri. Maksudnya ialah perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari.Perjanjian Nominaat terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUH Perdata,Perjanjian innominaat yaitu perjanjian yang tidak diatur dalam KUH Perdata, tetapi terdapat dalam masyarakat. Terciptanya Perjanjian innominaat didasari karena pada hukum perjanjian, berlakunya asas kebebasan mengadakan perjanjian.

d.) Perjanjian kebendaan dan perjanjian obligatoir

Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk memindahkan hak milik dalam perjanjian jual beli. Perjanjian kebendaan ini sebagai pelaksanaan perjanjian obligatoir.Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan, artinya sejak terjadi perjanjian, timbullah hak dan kewajiban pihak-pihak. Pembeli

berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga.

e.) Perjanjian konsesual dan perjanjian riil

Perjanjian konsensual adalah suatu perjanjian yang hanya memerlukan persetujuan (consensus) dari kedua pihak.Perjanjian riil adalah perjanjian disamping ada persetujuan kehendak juga sekaligus masih memerlukan penyerahan suatu benda, misalnya jual beli barang bergerak.

f.) Perjanjian Formil

Perjanjian formil adalah perjanjian yang harus dibuat secara tertulis, jika tidak maka perjanjian ini menjadi batal, misalnya: Perjanjian perdamaian (Pasal 1851 KUH Perdata).

g.) Perjanjian Campuran (*Contractus sui generis*)

Dalam perjanjian ini terdapat unsur-unsur dari beberapa perjanjian nominaat atau bernama yang terjalin menjadi satu sedemikian rupa, sehingga tidak dapat dipisah-pisahkan sebagai perjanjian yang berdiri sendiri.Contohnya: perjanjian antara pemilik hotel dengan tamu. Didalam perjanjian yang sedemikian, terdapat unsur perjanjian sewa-menyewa (sewa kamar), perjanjian jual beli (jual beli makanan/minuman), atau perjanjian melakukan jasa (penggunaan telepon, pemesanan tiket, dan lain-lain).

h) Perjanjian Penanggungan

Perjanjian Penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya (Pasal 1820 KUH Perdata). Perjanjian Penanggungan adalah suatu persetujuan dimana pihak ketiga demi kepentingan kreditur mengikatkan diri untuk memenuhi perikatan debitur, bila debitur tidak memenuhi perikatannya (Pasal 1820 KUH Perdata).

i) Perjanjian standar / baku

Perjanjian standar bentuknya tertulis berupa formulir yang isinya telah distandarisasi (dibakukan) terlebih dulu secara sepihak, serta bersifat massal tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi pihak yang menyetujui perjanjian tersebut.[20]

2. Pengertian Perikatan

Perikatan adalah hubungan hukum antara 2 pihak atau lebih di mana satu pihak berhak atas prestasi sedangkan pihak lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut. Pasal 1233 Burgerlijk Wetboek (BW) hanya mengatur terkait tentang sumber perikatan, yaitu tiap-tiap perikatan lahir dari persetujuan dan undang-undang.[21]

[20] Edsbali.(2019,8 juni).10 jenis perjanjia.hukumxyz.diakses pada tanggal 24 maret 2022

[21] Anonim,(2021 19 juni). Perikatan Generik, Alternatif, Fakultatif dan Kumulatif.fh unair.ad.id.diakses pada Selasa 24 januari 2023.

A. Azas Perikatan

Azas-azas dalam hukum perikatan diatur dalam Buku III KUH Perdata, yakni menganut azas kebebasan berkontrak dan azas konsensualisme.

a.) Azas kebebasan berkontrak terlihat di dalam Pasal 1338 KUHP Perdata yang menyebutkan bahwa segala sesuatu perjanjian yang dibuat adalah sah bagi para pihak yang membuatnya dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

b.) Azas konsensualisme, artinya bahwa perjanjian itu lahir pada saat tercapainya kata sepakat antara para pihak mengenai hal-hal yang pokok dan tidak memerperlukan sebuah formalitas,dengan demikian azas konsensualisme lazim disimpulkan dalam Pasal 1320 KUHP Perdata[22].

C. Tinjauan Umum Mengenai Pengikatan Jual Beli

1. Pengertian pengikatan jual beli

Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan antara penjual untuk menjual properti miliknya kepada pembeli yang dibuat dengan akta notaris. PJB bisa dibuat karena alasan tertentu seperti belum lunasnya pembayaran harga jual beli dan belum dibayarkan nya

[22] Anonim.(may 2022).apa itu hukum perikatan.baka.umai.ad.id

pajak-pajak yang timbul karena jual beli.[23] Menurut Pasal 1870 kuh perdata pengikatan jual beli adalah Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dibuat didalamnya.

pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.[24]

2. Syarat-syarat Pengikatan Jual Beli

Pasal 1320 KUH Perdata syarat-syarat PPJB adalah sebagai berikut:[25]

a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
b. cakap untuk membuat suatu pengikatan
c. Suatu hal tertentu
d. Suatu sebab yang halal

[23]*Anonim.* (2016, 19 April). Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan. Cermati.com. Diakses pada tanggal 10 Maret 2022 pukul 17.42 Wita.

[24]Made Ara Denara Asia Amasangsa & I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Kertha semaya: Journal ilmu hukum, Universitas Udayana, *8*(1), hlm.6

[25]Ibid, hlm 8

D. Tinjauan Umum Mengenai Perkreditan Rumah

1. Pengertian perkreditan rumah

Perkreditan rumah adalah produk pembiayaan atau pinjaman yang diberikan kepada pembeli rumah dengan skema pembiayaan sampai dengan persentase tertentu dari harga rumah atau properti[26]. Hardjono memberikan pengertian bahwa KPR atau Kredit Pemilikan Rumah merupakan salah satu jenis pelayanan pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada para nasabah yang menginginkan pinjaman khusus untuk memenuhi kebutuhan dalam pembangunan rumah atau renovasi rumah.

Secara etimologis, istilah kredit berasal dari bahasa Latin *credere* yang berarti kepercayaan. Misalkan seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.[27]

Menurut Untung, intisari dari kredit adalah unsur kepercayaan, unsur lainnya adalah mempunyai pertimbangan tolong menolong. Selain itu dilihat dari pihak kreditur, unsur penting dalam kegiatan kredit sekarang ini adalah untuk mengambil keuntungan dari modal dengan mengambil kontra prestasi, sedangkan

[26]*Anonim.* (2020,27 juli). Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Perkim.id. diakses pada tanggal 10 maret 2022,pukul 18.17 wita
[27] Hermansyah, *op.cit*., hlm. 55.

dipandang dari segi debitur adalah adanya bantuan dari kreditur untuk menutupi kebutuhan yang berupa prestasi. Hanya saja antara prestasi dengan kontraprestasi ada suatu masa yang memisahkannya. Kondisi ini mengakibatkan resiko yang berupa ketidaktentuan, sehingga oleh karenanya diperlukan suatu jaminan dalam pemberian kredit tersebut.[28]

Kredit adalah pemberian prestasi (misalnya uang, barang) dengan balas prestasi (kontra prestasi) yang akan terjadi pada waktu yang akan datang. Kehidupan ekonomi modern adalah prestasi uang, yang dengan demikian transaksi kredit menyangkut uang sebagai alat kredit. Kredit berfungsi kooperatif antara si pemberi kredit dan si penerima kredit antara kreditur dan debitur, mereka menarik keuntungan dan saling menanggung resiko[29].

Menurut ketentuan Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam

[28] H Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Penerbit Andi, Yogjakarta, 2000 hlm 2
[29] Simorangkir, *Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan*, cet.4, Yograt, Jakarta, 1983.hlm 91

untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.[30]

Perjanjian jual beli (PPJB) diatur dalam buku III KUHPerdata yaitu Pasal 1457 KUHperdata ,jual beli ,Jual bei rumah adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan .[31]

2. Unsur-Unsur Perkreditan Rumah

Hasanuddin Rahman mengemukakan empat unsur kredit sebagai berikut:

a. Kepercayaan, bahwa setiap pemberian kredit dilandasi oleh keyakinan bank bahwa kredit tersebut akan dibayar kembali oleh debitur sesuai dengan jangka waktu yang sudah diperjanjikan.
b. Waktu, bahwa antara pemberian kredit oleh bank dengan pembayaran kembali oleh debitur tidak dilakukan pada waktu yang bersamaan, melainkan dipisahkan oleh tenggang waktu
c. Risiko, bahwa setiap pemberian kredit jenis apapun akan terkandung risiko dalam jangka waktu antara pemberian kredit

[30] Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 527

[31] Abdul salam. (2021). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun terhadap developer yang melakukan wanprestasi (studi putusan-putusan pengadilan). Indonesian notary, universitas Indonesia , 3(1), hlm 309

dan pembayaran kembali. Ini berarti makin panjang jangka waktu kredit, makin tinggi risiko kredit tersebut.

d. Prestasi, bahwa setiap kesepakatan yang terjadi antara bank dan debitur mengenai pemberian kredit, maka pada saat itu pula akan terjadi suatu prestasi dan kontra prestasi.

3.Tujuan Penggunaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Kredit Pemilikan Rumah (KPR) adalah pinjaman non revolving yang diberikan oleh bank kepada debitur dengan jumlah, jangka waktu, dan kondisi tertentu, guna pembelian dan renovasi rumah (rumah tinggal, rumah toko, dan rumah kantor)[32]. Hal ini sesuai dengan objek-objek yang dapat dibebankan sebagaimana dimaksud Undang-Undang Republik Indonesia No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah dan Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah (UUHT) pada Pasal 4 ayat (1), (2), dan (4) terdiri dari:

1. Hak Milik;
2. Hak Guna Usaha;
3. Hak Guna Bangunan;
4. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;

[32] Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum,* UI Press, 2002,hlm,250.

5. Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dan dinyatakan di dalam akta pemberian hak atas tanah yang bersangkutan.Hal ini sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal 4 UU No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi sebagai berikut:

> "Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan".

Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang terjadi antara kreditur dengan debitur tidak dibuat secara bersama-sama oleh kedua belah pihak, tetapi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) itu sudah ditetapkan oleh kreditur sendiri dalam bentuk formulir dan debitur diberi kesempatan untuk membaca dan memahami formulir tersebut dan debitur harus sepakat atau menyetujui isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah ditetapkan itu. Sepakat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah sah, karena perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini tidak melanggar

undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum (Pasal 1337 KUH Perdata).

4.Jenis-Jenis KPR

Ada beberapa jenis KPR yang bisa Anda ajukan ke bank. Namun, berikut merupakan 3 pilihan yang paling umum:

1. KPR Subsidi

Sebagai bentuk cicilan rumah, KPR merupakan cara bagi banyak keluarga muda untuk memiliki rumah pertama mereka. Dengan itu, pemerintah membantu mengeluarkan subsidi untuk KPR tertentu. Jika Anda kenal dengan singkatan KPR maka Anda juga harus tahu KPRS.

KPRS adalah kredit pemilikan rumah subsidi untuk orang berpenghasilan rendah. Subsidi ini berupa pengurangan bunga atau uang booking.

2. KPR Syariah

Secara umum, KPR syariah tidak jauh beda dengan KPR standar, namun jenis KPR ini menggunakan prinsip syariah Islam. KPR syariah ini tidak menggunakan bunga, namun sistem bagi hasil atau nisbah. Keuntungan dari jenis Syariah pada KPR adalah cicilan yang tetap karena tidak menerapkan sistem bunga.

3. KPR Refinancing

Refinancing pada jenis KPR adalah pilihan bagi yang sudah kesusahan untuk membayar cicilan KPR yang sedang berjalan.

Melalui KPR refinancing, Anda dapat memindahkan sisa KPR ke bank lain, sehingga pengguna dapat menegosiasi ulang bunga KPR. Dengan refinancing, Anda akan mendapat bunga yang lebih rendah dibanding sebelumnya.Ketiga tipe kredit di atas merupakan jenis yang paling banyak ditemukan di Indonesia.[33]

5.Syarat Pengajuan KPR

Tak bisa sembarangan, terdapat beberapa syarat KPR yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar seseorang bisa mengajukan Kredit Pemilikan Rumah berikut.

1. Merupakan Warga Negara Indonesia

Ini merupakan syarat KPR rumah paling dasar yang wajib dipenuhi. Beberapa lembaga perbankan menerima KPR untuk WNA, tetapi persyaratannya pasti akan lebih ketat. Dengan itu, Anda bisa membuktikan status WNI Anda dengan dokumen yang asli.

2. Batas Usia Pengajuan

Syarat pengajuan KPR selanjutnya adalah Anda harus memenuhi batas usia yang sudah ditentukan oleh lembaga perbankan, rata-rata yaitu diatas 18-21 tahun. Sedangkan, usia maksimal untuk kredit berakhir adalah antara 55-65 tahun, tergantung dengan kebijakan bank tersebut.

3. Bukti penghasilan

KPR adalah sesuatu yang perlu dibayar secara rutin. Agar pihak bank dapat percaya dan memberikan persetujuan atas pengajuan kredit Anda,

[33] *Anonim*(07 november 2021).KPR adalah.prospeku.com.

maka perlu adanya slip gaji atau keterangan penghasilan. Slip gaji pada pengajuan KPR adalah bukti bahwa Anda mampu membayar angsuran setiap bulannya.

4. Asuransi

KPR adalah sebuah tanggung jawab yang besar. Setiap bank memiliki kebijakan berbeda-beda, namun beberapa memiliki syarat lebih. Asuransi jiwa dengan banker's clause dibutuhkan untuk untuk syarat KPR rumah di bank-bank tertentu.

5. Persyaratan Dokumen

KPR adalah perjanjian yang berlaku secara hukum, maka Anda butuh melampirkan beberapa dokumen ketika mengurusnya. Diantara surat penting yang dibutuhkan untuk KPR yaitu KTP,Kartu Keluarga,Keterangan penghasilan atau slip gaji,Akta nikah (jika sudah menikah),NPWP,Salinan IMB,Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT),Salinan Sertifikat,Biaya KPR,Ada beberapa rincian biaya KPR yang perlu dibayarkan ketika Anda melakukan pengajuan ini. Berikut diantaranya :

Biaya Notaris,Biaya Provisi danAdministrasi,Biaya Asuransi,Booking fee Biaya Appraisal,BPHTB,APHT,Balik nama sertifikat,Bunga KPR[34]

[34] *Anonim*(07 november 2021).KPR adalah.prospeku.com.

E. Tinjauan umum mengenai akta notaris

1. Pengertian Notaris

Menurut KBBI notaris adalah orang yang mendapat kuasa dari pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.[35]

Dalam UU No.2 Tahun 2014 Pasal 1 ayat 1 disebutkan, pengertian notaris adalah pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik serta memiliki wewenang lain seperti yang dimaksud dalam UU tersebut atau berdasarkan UU lainnya.

Sementara, istilah notaris sendiri berasal dari nama notarius yang digunakan sebagai sebutan untuk seorang penulis cepat atau stenografer. Bisa dikatakan, notaris merupakan jasa profesi di bidang hukum.Karena diharapkan memiliki peran dan posisi netral, maka notaris tidak memiliki kedudukan di lembaga, baik itu eksekutif, yudikatif maupun legislatif. Seorang notaris juga tidak diperkenankan memihak klien, hal ini untuk mencegah terjadinya permasalahan.[36]

Sedangkan menurut Nusyirwan notaris adalah orang semi swasta karena ia tidak bias bertindak bebas sebagaimana seorang

[35]KBBI. (2021). Arti kata notaris. Kbbi.web.id. diakses pada tanggal 24 maret 2022 pukul 19.49
[36] Ibid.

swasta ,ia harus menjunjung tinggi martabatnya,.[37]

2. Bentuk-bentuk Notaris

Menurut Izenic, sebagaimana dikutip oleh Komar Andasasmita dan dikutip kembali oleh Habib Adjie, bentuk atau corak notaris dapat dibagi menjadi dua kelompok utama, yaitu:

a. Notariat Functionnel Dalam mana wewenang-wewenang pemerintah didelegasikan (gedelegeerd) dan demikian diduga mempunyai kebenaran isinya, mempunyai kekuatan bukti formal, dan mempunyai daya/ kekuatan eksekusi. Di negara-negara yang menganut macam/ bentuk notariat seperti ini terdapat pemisahan yang keras antara "wettelijke" dan "niet wettelijke" werkzaamheden, yaitu pekerjaan-pekerjaan yang berdasarkan undang-undang/ hukum dan yang tidak/ bukan dalam notariat,

b. Notariat Profesional Dalam kelompok ini walaupun pemerintah mengaturtentang organisasinya, akta-akta notaris itu tidak mempunyai akibat-akibat khusus tentang kebenarannya, kekuatan bukti, demikian pula kekuatan eksekutorialnya. Konsep pengembangan undang-undang dan peraturan kenotariatan di sebuah negara harus mengacu pada konsep besar mazhab kenotariatan ini karena masing-masing memiliki landasan filosofi hukum yang berbeda.[38]

3. Macam macam akta notaris

[37] Nusyirwan,membedah profesi Notaris ,Universitas padjajaran bandung,2000,hal 3-4

[38]M.Syahrul Borman. (2019). Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dalam perspektif udang-undang jabatan notaris. *Jurnal hukum dan kGTTenotariatan, 3*(1), hlm. 81

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ini, maka dapat diketahui bahwa bentuk akta ada dua yaitu akta yang dibuat oleh Notaris (relaas akta atau akta pejabat) dan akta yang dibuat di hadapan Notaris (partij akta). Akta pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu dengan mana pejabat menerangkan apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya, jadi inisiatif tidak berasal dari orang yang namanya diterangkan di dalam akta. Pembuatan akta pejabat merupakan tanggungjawab penuh dari notaris, karena di dalam akta pejabat notaris melaporkan apa yang dilihat dan dilakukannya saat terjadi peristiwa hukum.

Akta pejabat tidak memiliki komparisi sebagaimana akta otentik pada umumnya, selain tidak memiliki komparisi, notaris dalam membuat akta pejabat juga tidak diperbolehkan melakukan penilaian atau argumentasi sepanjang dibuatnya akta pejabat tersebut. Akta ini disebut juga akta berita acara, yaitu akta yang dibuat oleh notaris. Memuat uraian secara otentik dari notaris mengenai suatu tindakan yang dilakukan, atau suatu keadaan yang dilihat, atau disaksikan oleh notaris di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.

Sedangkan Akta yang dibuat dihadapan Notaris (partij akta) merupakan akta yang dibuat dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu dan akta itu dibuat atas permintaan pihak-pihak yang berkepentingan, sehingga akta pihak dibuat oleh notaris berdasarkan apa yang para pihak tersebut kehendaki. Anatomi bentuk akta pihak,

merupakan bentuk akta otentik pada umumnya, yakni memiliki komparisi, namun ada pengecualian apabila salah satu pihak dianggap cacat fisik sehingga tidak dapat turut serta memberikan tanda tangannya notaris tetap memberikan keterangan bahwa pihak tersebut cacat fisik sehingga akta tersebut tetap berlaku sah. Bentuk akta harus mengikuti anatomi akta sesuai dengan ketentuan peraturan perudang-undangan.Pembuatan akta Notaris baik akta relaas maupun akta pihak, yang menjadi dasar utama atau inti dalam pembuatan akta notaris, yaitu harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak, jika keinginan dan permintaan para pihak tidak ada, maka Notaris tidak akan membuat akta yang dimaksud.Aspek materiil dari akta Notaris, segala hal yang tertuang harus dinilai benar sebagai pernyataan atau keterangan Notaris dalam akta relaas, dan harus dinilai sebagai pernyataan atau keterangan para pihak dalam akta partij, harus mempunyai batasan tertentu,Menentukan batasan seperti itu tergantung dari apa yang dilihat, didengar oleh Notaris atau yang dinyatakan, diterangkan oleh para pihak di hadapan Notaris.[39]

[39] *Anonim*(03 maret 2019).macam-macam akta notaris.bizlaw.co.id.diakses pada tanggal 30 november 2022 pukul 16.04

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum empiris. Penelitian Hukum Empiris Adalah suatu metode penelitian hukum yang berfungsi untuk melihat hukum dalam artian nyata dan meneliti bagaimana menelti yang ada hubungan hidup di masyarakat, maka metode penelitian hukum emperis dikatakan sebagai hukum sosiologis. Dapat dikatakan bahwa penelitian hukum yang diambil dari fakta-fakta yang ada di dalam suatu masyarakat, badan hukum atau badan pemerintah.

B. Lokasi Penelitian

Penelitian ini akan dilaksanakan di Kota Makassar di instansi yang bersangkutan, Hal itu dikarenakan perkara ataupun kasus yang berkaitan dengan judul Proposal tersebut telah ditangani disana. Sehingga memudahkan dalam Pengambilan data yang di perlukan.

C. Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah notaris sebagai PPAT dan pihak-pihak yang terkait dalam pengikatan jual beli (PPJB) dikantor notaris.

2. Sampel

Penelitian ini penulis menggunakan Notaris selaku PPAT dan pihak yang terkait dalam pengikatan jual beli sebagai sampel. Teknik Sampling yang digunakan adalah simple random sampling, dimana pengambilan sampel populasinya dilakukan dengan cara acak tanpa memperhatikan ciri-ciri tertentu.

D. **Jenis dan Sumber Data**

Berdasarkan perolehannya penulis membagi dua jenis data:

1. Jenis Data
    a. Data Primer merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitiana lapangan dengan cara mengajukan pertanyaan secara lisan (wawancara) maupun dengan mengajukan pertanyaan secara tertulis.
    b. Data Sekunder merupakan data yang diperoleh dari penelitian bahan pustaka dengan cara mengumpulkan data yang terdapat dalam peraturan perundangan, buku-buku, artikel yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti.
2. Sumber Data

    Penelitian pustaka (*library research*) yaitu menelaah berbagai buku kepustakaan, karya ilmiah yang ada hubungannya dengan obyek penelitian.

E. Teknik Pengumpulan Data

1. Data Primer :

Teknik pengumpulan datanya adalah Wawancara tak berstruktur atau wawancara mendalam (*in-depth interviewing*) yaitu, cara untuk memperoleh data dengan mengajukan pertanyaan secara lisan yang jawabannya diserahkan kepada responden. Wawancara tak berstruktur sering juga disebut sebagai teknik wawancara mendalam, karena peneliti merasa tidak tahu apa yang belum diketahuinya. Dengan demikian wawancara dilakukan dengan pertanyaan yang bersifat open- ended, dan mengarah pada kedalaman informasi, serta dilakukan dengan cara yang tidak secara formal berstruktur guna menggali pandangan subjek yang diteliti tentang banyak hal yang sangat bermanfaat untuk menjadi dasar bagi penggalian informasinya secara lebih jauh dan mendalam. Oleh karena itu dalam hal ini subjek yang diteliti posisinya lebih berperan sebagai informan daripada sebagai responden. Pedoman wawancara yaitu cara untuk mendukung wawancara yang dilakukan agar tetap terfokus pada subjek yang diteliti dengan mengajukan pertanyaan tertulis secara terbuka (tidak ada jawaban pilihan).

2. Data Sekunder

Teknik pengumpulan datanya adalah Diperoleh dengan studi dokumen atau kepustakaan yaitu cara untuk memperoleh data

dengan mempelajari dan menganalisa bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan penelitian.

F. Analisis Data

Analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis kualitatif, adapun yang dimaksud dengan analisa kualitatif adalah : Suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analisa, yaitu apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai suatu yang utuh. Sedangkan analisis kualitatif yang digunakan model interaktif, yaitu komponen reduksi data, sajian data dilakukan bersama dengan pengumpulan data, dan setelah data terkumpul, maka tiga komponen tersebut berinteraksi, apabila kesimpulan dilaksanakan kurang kuat, maka perlu ada verifikasi dan peneliti kembali mengumpulkan data di lapangan.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan permasalahan yang dirumuskan pada bab pendahuluan dan kemudian di hubungkan dengan teori-teori yang dikemukakan dalam tinjauan pustaka maka pada bab ini penulis akan mendeskripsikan hasil penelitian yang diperoleh dari kegiatan observasi wawancara dan dokumentasi secara jelas dan sistematis ,untuk lebih jelasnya penulis akan menjelaskan 2 pokok permasalahan yaitu Bagaimana proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas rumah dan perumahan berdasarkan akta notaris dan Bagaimana kekuatan hukum perjanjian jual beli rumah yang dibuat berdasar akta notaris.

A. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengikatan Jual beli merupakan jenis perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain, sehingga dengan dibuatnya PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan *(levering),*umum, dan kesusilaan.

Hasil wawancara dengan Notaris PPAT A. SOMBA TONAPA ,S.H selaku Notaris PPAT, Adapun pertanyaan yang diajukan yaitu “Bagaimana proses pembuatan perjanjian jual beli (PPJB) atas perkreditan rumah ”.Menurut penjelasan Bapak A.Somba tonapa selaku notaris bahwa ;

“ Rumah dan perumahan berbeda karena rumah sifatnya perorangan dan bukan badan hukum sedangkan perumahan sudah pasti berbadan hukum dan rumah belum tentu berbadan hukum”, Jika Anda mengambil rumah KPR, pihak bank biasanya akan bantu screening dokumen penjual dan pembeli seperti KTP, NPWP, Kartu Keluarga, buku nikah, slip gaji, sampai dan keterangan kerja[40].

A.Somba tonapa juga mengatakan bahwa berkaitan dengan proses pengikatan jual beli perkreditan melalui notaris yaitu “ ada kewajiban yang harus di penuhi pihak pembeli dan penjual, bagi penjual harus memenuhi beberapa kewajiban yaitu memastikan tanah atau bangunan terjamin legalitasnya,menjamin tanah atau bangunan tidak terlibat sengketa,wajib menyerahkan property yang sesuai yang ditawarkan dan PPJB yang dibuat itulah yang menjadi pegangan pembeli,Sedangkan untuk pembeli wajib melunasi rumah sesuai waktu yang telah ditentukan Membayar denda jika terlambat melakukan pembayaran angsuran atau pelunasan. Kewajiban ini berdasarkan Keputusan Menteri, Pihak penjual atau

[40] A.Somba tonapa.Notaris PPAT.wawancara.makassar 20 oktober 2022

developer wajib memberikan bukti bayar PBB selama beberapa tahun ke belakang sebagai syarat dan PPH yang ditanggung penjual dan BPHTB yang di tanggung pembeli.[41]

Mengacu pada penjelasan informan diatas hasil observasi dan dokumentasi penulis maka penulis menyimpulan proses PPJB kredit rumah berdasarkan akta notaris yaitu

a.) Pemeriksaan Dokumen Rumah

Memeriksa semua dokumen adalah tahap krusial pada proses jual beli rumah. Banyak kasus penipuan rumah terjadi karena pemalsuan sertifikat tanah yang tidak dicek lebih dulu.

Jika Anda mengambil rumah secara KPR, pihak bank biasanya akan bantu screening dokumen penjual dan pembeli seperti KTP, NPWP, Kartu Keluarga, buku nikah, slip gaji, sampai surat keterangan kerja.

Proses jual beli rumah melalui notaris selanjutnya juga akan melibatkan PPAT untuk memeriksa keaslian sertifikat tanah. Perlu diketahui kebanyakan kantor notaris bergabung dengan PPAT sehingga proses pemeriksaan berkas bisa lebih cepat. Sementara itu, Anda juga perlu membayar down payment (DP) atau tanda jadi pada penjual atau developer..

b). Pembayaran Pajak dan Pembuatan AJB

[41] A.Somba tonapa.Notaris PPAT.wawancara.makassar 20 oktober 2022

Jika semua berkas telah diperiksa dan sertifikat hunian terbukti tidak dalam sengketa atau gadai, proses jual beli rumah melalui notaris selanjutnya adalah pemeriksaan Pajak Bukti Bangunan (PBB).

Pihak penjual atau developer wajib memberikan bukti bayar PBB selama beberapa tahun ke belakang sebagai syarat. Di tahap ini juga, pihak notaris akan menagihkan pajak penjual dan pembeli, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan biaya lainnya.

Setelah dibayar, maka pihak PPAT bisa membantu membuatkan Akta Jual Beli (AJB) sebagai salah satu syarat sebuah proses jual beli rumah dianggap legal. AJB juga menjadi bukti adanya perpindahan kepemilikan sehingga di masa depan pembeli dapat membuktikan dirinya pemilik rumah yang sah.

c.). Balik Nama Sertifikat Rumah

Terakhir, pada proses jual beli rumah melalui notaris adalah balik nama sertifikat. Pada pembeli yang mengambil skema pembayaran KPR, tahap ini dilakukan setelah dana pinjaman dari bank cair dan proses tanda tangan AJB telah dilakukan disaksikan oleh pihak notaris/PPAT dan pihak bank.Biasanya Anda harus menunggu sekitar 3 bulan sampai proses balik nama selesai dan setelah itu bisa meminta fotocopy sertifikat yang telah dibalik nama dan AJB pada pihak bank. Sertifikat yang asli akan disimpan bank sampai cicilan lunas dan Anda bisa mendapat surat roya (bukti angsuran telah lunas).

Itulah proses yang mesti Anda lewati jika melakukan jual beli rumah dengan notaris. Meski ada biaya tambahan, namun menggunakan notaris justru akan lebih aman.[42]

B. Bagaimana Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Rumah yang dibuat Berdasar Akta Notaris

Pengaturan PPJB dalam KUHPerdata pada dasarnya tidak ditemukan secara tegas. Konteks PPJB ini pada prinsipnya sama dengan konteks hukum perikatan/perjanjian dalam Burgerlijk Wetboek voor Indonesie (BW), di mana Pengikatan Jual beli ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan,

Pengikatan jual beli dibuat sesuai dengan persyaratan perjanjian sesuai perundangan. Syarat sah diatur pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berdasarkan hasil wawancara Notaris Pejabat pembuat akta (PPAT) A.Somba tonapa mengatakan kukuatan hukum ppjb melalui notaris yaitu “1.Sah menurut pasal 1868 KUH perdata dan pasal 1870,2.Outentik yang

[42] *Anonim.*(10 oktober 2022) Proses Jual Beli Rumah Melalui Notaris yang Wajib Anda Tahu.rumah.com.diakses pada 28 november 2022

dimaksud adalah dibuat dihadapan yang berwenang,3.dapat dipertanggung jawabkan karna dibuat di hadapan pihak yang berwenang yaitu notaris dan yang terakhir itu dapat di pertanggung jawabkan' dan yang terakhir dapat mengikat kedua bela pihak".[43]

Hasil wawancara penulis menyimpulkan bahwa pada pasal 1870 KUHperdata yang menyatakan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Suatu akta autentik memberikan antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.

Sedangkan Pasal 1868 yang berbunyi akta autentik adalah suatu akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh/atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk maksud itu, ditempat di mana akta dibuat".dan Perlindungan hukum yang diberikan bagi para pihak terdapat didalam perjanjian itu sendiri, yaitu didalam klausula klausula yang telah disepakati para pihak, dan terdapat juga diluar perjanjian, yaitu didalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat ini.[44]

Karena hal itulah membuat para calon pembeli sebaiknya membuat Pengikatan Jual beli di hadapan PPAT. Hal ini juga menjadi langkah penting dalam mencegah hal buruk ketika terjadi perselisihan antara pembeli dan

[43] A.Somba tonapa.Notaris PPAT.wawancara.makassar 20 oktober 2022
[44]ibid

penjual.Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini biasanya dibuat oleh pembeli dan penjual secara langsung.

Bentuk perjanjian ini bisa berupa akta otentik Penggunaan bangunan, pengalihan hak, pembatalan pengikatan dan penyelesaian penyelisihan juga diatur dalam Pengikatan Jual beli. Karena hal itulah semua hal ini akan mengatur sejumlah unsur yang belum terpenuhi.Beberapa hal yang berkaitan dengan hukum Pengikatan Jual beli tentunya menjadi salah satu hal penting untuk dibuat. Hal ini dikarenakan perjanjian memiliki kekuatan hukum PPJB yang cukup kuat untuk mengatasi berbagai hal.

BAB V

PENUTUP

A.KESIMPULAN

1. Proses pengikatan jual beli kredit kepemilikan rumah berdasarkan akta notaris Itulah proses yang mesti Anda lewati jika melakukan jual beli rumah dengan notaris. Meski ada biaya tambahan, namun menggunakan notaris justru akan lebih aman mempunyai akta outentik dan sah menurut undang-undang.
2. Memiliki kekuatan hukum yang dapat di pertanggung jawabkan karena di buat di hadapan pejabat yang berwenang Dan mengikat kedua bela pihak,.Pengikatan jual beli KPR melalui notaris mempunyai akta outentik yang dapat di pertanggaung jawabkan oleh notaris dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab

B.SARAN

1. Kepada PPAT sebagai Lembaga yang berwenang dalam pengikatan jual beli kredit kepemilikan rumah agar bisa lebih memberi perlindungan hukum dari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab.

DAFTAR PUSTAKA

A. Literatur

Abdul salam. (2021). Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun terhadap developer yang melakukan wanprestasi (studi putusan-putusan pengadilan). Indonesian notary, universitas Indonesia , 3(1), hlm 309

Ayu riskiana dinaryanti. (2013). Tinjauan yuridis legalisasi akta dibawah tangan oleh notaris. Jurnal ilmu hukum legal opinion,1(3), hlm.4

A.Risky Amelia. (2021). "Perlindungan Konsumen Didalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah". *Skripsi*. Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm. 5

Ananda (2021) teori kepastian hukum.gramedia blog.diakses pada tanggal 24 Januari 2023 pukul 17.40

Budiono, Muhammad Iqbal dan Septariana Budiwati. (2021). Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah / Perumahan (Studi Akta Notaris Wonosobo). Skripsi. Universitas Muhammadiyah, Surakarta

Dayat.Beraksi(25 November). Pengertian ilmu hukum.diakses pada tanggal 25 Januari 2023 pukul 20.21

H Budi Untung, Kredit Perbankan di Indonesia, Penerbit Andi, Yogjakarta, 2000 hlm 2

Hermansyah, op.cit., hlm. 55.

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

M. Muhtarom. (2014). ASAS-ASAS HUKUM PERJANJIAN : SUATU LANDASAN DALAM PEMBUATAN KONTRAK. Publikasi ilmiah, Universitas Muhammadiya Surakarta,26(1), hlm.53.

Made Ara Denara Asia Amasangsa & I Made Dedy Priyanto. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Kertha semaya: Journal ilmu hukum, Universitas Udayana, 8(1), hlm.6

M. Muliani. (2020). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Dibawah Tangan Sebagai Jaminan Kredit Pemilikan Rumah. Skripsi. Universitas Hasanuddin, Makassar, hlm 1

M.Syahrul Borman. (2019). Kedudukan notaris sebagai pejabat umum dalam perspektif udang-undang jabatan notaris*. Jurnal hukum dan kenotariatan, 3*(1), hlm. 81

Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 527

Setiono, Supremasi Hukum, (Surakarta: UNS, 2004), hlm. 3

Satjipto Raharjo, Sisi-sisi lain dari hukum di Indonesia, (Jakarta: Kompas, 2003), hlm. 121

Simorangkir, Dasar-dasar dan Mekanisme Perbankan, cet.4, Yograt, Jakarta, 1983.hlm 91

Muhammad Djumhana, Hukum Perbankan Di Indonesia, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 527

Renata christia auli,ilmu hukum.ilmu hukum online ,diakses pada 24 Januari 2023 pukul 17,23

QS Al Maidah: 1.

Soekanto, Soerjono, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, 2002,hlm,250.

B. Internet

Anonim . akta di bawah tangan . kamus.tokopedia.com. diakses tanggal10 maret 2022 pukul 19.50

Anonim. (2020,27 juli). Apa itu Kredit Pemilikan Rumah (KPR).Perkim.id. diakses pada tanggal 10 maret 2022,pukul 18.17 wita

Anonim. (2016, 19 April). Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Anda Terhindar dari Penipuan. Cermati.com. Diakses pada tanggal 10 Maret 2022 pukul 17.42 Wita

Anonim.(10 oktober 2022) Proses Jual Beli Rumah Melalui Notaris yang Wajib Anda Tahu.rumah.com.diakses pada 28 november 2022

Anonim(03 maret 2019).macam - macam akta notaris.bizlaw.co.id.diakses pada tanggal 30 november 2022 pukul 16.04

Anonim(07 november 2021).KPR adalah.prospeku.com.

Anonim,(2021 19 juni). Perikatan Generik, Alternatif, Fakultatif dan Kumulatif.fh unair.ad.id.diakses pada Selasa 24 januari 2023.

Anonim. (2016, 19 April). Pahami Arti PPJB, PJB, dan

Anonim.(may 2022).apa itu hukum perikatan.baka.umai.ad.id

Daniel bgurning.(2021,23 februari).simak peraturan ppjb di PP 12/2021.industriproperti.com.diakses pada tanggal 26 maret 2022.

Edsbali.(2019,8 juni).10 jenis perjanjia.hukumxyz.diakses pada tanggal 24 maret 2022

Fia Afifah R. (2021, 11 november). 9 Hadits dan Ayat Alquran tentang Jual Beli, Insya Allah Transaksi Lebih Berkah. Orami.co.id. diakses pada tanggal 10 maret 2022,pukul 19.08 wita

Guruekonomi. (2021,24 Desember). Pengertian Perjanjian Menurut Para Ahli. Sarjanaekonomi co.id. diakses pada tanggal 7 maret 2022, pukul 18.40 wita

IDNhukum. (2021, 5 maret). Hukum Perikatan: Pengertian, Unsur, Asas dan Jenis-Jenis Perjanjian . Idnhukum.online. diakses pada tanggal 7 maret 2022 pukul 19.03 wita.

KBBI. Https://kbbi.web.id/perjanjian.html. Diakses pada tanggal 7 Maret 2022 pukul 18.19 Wita

Kontrak Hukum. (2021, 18 Januari). Kenali Perbedaan Perikatan dan Perjanjian. KontrakHukum.Com. Diakses pada tanggal 7 Maret 2022 pukul 18.28 Wita

KBBI. (2021). Arti kata notaris. Kbbi.web.id. diakses pada tanggal 24 maret 2022 pukul 19.49

Renata christia auli,ilmu hukum.ilmu hukum online ,diakses pada 24 Januari 2023 pukul 17,23

Tim hukum online.(2021,2desember). Perlindungan Hukum: Pengertian,Teori Contoh, dan Cara Memperolehnya. Hukumonline.com.

C. Peraturan Perundang-undangan

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan

D. Wawancara dan observasi

A.Somba tonapa.Notaris PPAT.wawancara.makassar 20 oktober 2022