

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG  
TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT**

**Tesis**



**OLEH:**

**Nama : Nadhia Apriana  
NIM : 21921023**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2023**



**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG  
TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT**

**OLEH :**

**Nama : Nadhia Apriana  
NIM : 21921023**

**Telah diujikan diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis**

**Pembimbing I**

**Dr. Winahyu Erwiningsih. S.H, M.Hum.**

**Yogyakarta, \_\_\_\_\_**

**Mengetahui  
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia**



**Dr. Nugilad, S.H., M.H**

**KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG  
TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN Notaris dan PPAT**  
**Tesis**



**OLEH :**

**Nama : Nadhia Apriana**

**NIM : 21921023**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari Kamis  
Tanggal 23 Nopember 2023**

**Dosen Pembimbing**

  
**Dr. Winahyu Erwiningsih, S.N., M.Hum**  
Penguji 1

Yogyakarta \_\_\_\_\_

  
**Dr. Abdul Djamil, S.H., M.H**  
Penguji 2

Yogyakarta \_\_\_\_\_

  
**Masyud, S.H., MKn**

Yogyakarta \_\_\_\_\_

**Mengetahui**  
**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**  
**Fakultas Hukum**  
**Universitas Islam Indonesia**



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **Motto:**

“ Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri”  
(Q.S Ar-Ra’d:11)

### **Persembahan tesis ini kepada:**

*Orang Tua Tercinta...*

*Mamaku, tercinta yang selalu mendampingiku saat susah maupun senang dan tak menyerah berharap kepadaku*

*Bapak, tersayang yang selalu memberikan semangat serta doanya yang selalu membawa saya sampai di posisi saat ini*

*Para Guru dan Dosen yang selalu membimbing dan mengajari saya tanpa pamrih serta memberikan ilmu yang sangat berguna bagi saya untuk melangkah kedepan*

*Almamater, Fakultas Hukum Universitas Balikpapan dan Program Pascasarjana Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah menerima saya dengan penuh rasa kasih serta kekeluargaan dalam menimbah ilmu*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Nadhia Apriana  
NIM : 21921023  
BKU : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan Judul **Kepastian Hukum bagi Pembeli Kios Berstatus HGB yang tidak Dilakukan Dihadapan Notaris dan PPAT** adalah benar hasil karya yang penulis lakukan dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain manapun, kecuali bagian-bagian tertentu yang diberikan keterangan pengutipan sebagaimana etika akademisi yang berlaku dalam penelitian dan disebutkan dalam daftar pustaka

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 5 Desember 2023

  
  
Nadhia Apriana

## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat serta karunia berupa ide, kesehatan, waktu, kemudahan yang diberikanNya, setelah melalui sebuah perjalan panjang menuju pencarian jati diri, cita dan cinta yang hakiki pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir untuk memperoleh gelar Mater Kenotariatan (MKn) di Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sholawat serta salam senantiasa tercurah kepada sang pembawa cahaya terang bagi umat manusia, junjungan kita Rasullullah Muhammad SAW.

Penulis menyadari sebagai sebuah karya manusia biasa yang tidak luput dari salah dan lupa tentunya tesis ini bukanlah apa-apa. Lembaran-lembaran kertas ini masih sangat mungkin terdapat beberapa kekurangan. Akan tetapi berangkat dari semua keterbatasan itulah penulis mencoba belajar dan terus belajar serta memohon kepada Allah SWT, bahwa tiada daya dan upaya melainkan dengan pertolonganNya dalam penulisan tesis yang berjudul Tindak Pidana Pemalsuan Akta berupa Salinan Akta tanpa Minuta Akta yang dibuat Notaris.

Walaupun hanya berupa karya sederhana, penulis berharap hal-hal yang tertuang dapat bermanfaat serta memberikan kontribusi positif terhadap khasanah keilmuan di bidang Hukum Kenotariatan.

Lahirnya karya penelitian hukum ini tentu tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak sehingga dapat selesai dengan hasil yang baik.

Untuk itu , ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T, M.Sc., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia berkat kepemimpinannya saya dapat dengan lancar menimba ilmu di kampus UII;
2. Bapak Dr. Nurjihad, S.H.,M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan UII atas kemurahan hatinya dalam memberikan kemudahan dalam mengurus kelulusan;

3. Ibu Dr. Winahyu Erwiningsih, S.H.,M.Hum sebagai dosen pembimbing 1 dalam penulisan tesis ini berkat kemurahan hatinya serta kebijaksanaannya telah membimbing saya menimbah ilmu dan memberikan arahan penulisan yang jelas;
4. Bapak Dr. Abdul Djamil,S.H.M.H sebagai dosen penguji 1 dalam penulisan tesis ini atas ditengah kesibukan beliau telah berkenan memberikan ilmu yang tiada batas kepada penulis agar penulis selalu semangat dalam merajut menjadi notaris serta membimbing supaya berani dan yakin dalam menghadapi rintangan kedepan;
5. Bapak Masyud, S.H.,MKn sebagai dosen penguji 2 tesis ini beliau telah memberikan kritik dan saran dalam penulisan ini sehingga tesis ini menjadi layak untuk dibahas;
6. Bapak dan Ibu Dosen di lingkungan Fakultas Hukum Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yan gtelah memberikan dan berbagai wawasan, ilmu pengetahuan dan segenap pengalamannya, bukan sekedar sebagai seorang guru namun juga orang tua bagi kami para mahasiswa, semoga tercurahkan pahala berlimpah kepada bapak ibu;
7. Bapak dan Ibu Sekretariat Program Pascasarjana Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu seluruhnya, yang telah membantu kelancaran kegiatan proses belajar mengajar, termasuk juga staff perpustakaan, dalam membantu penulis mencari referensi buku-buku di perpustakaan untuk penulisan tesis ini, khususnya mas Yusri dan mas Rahmad telah membukakan jalan kesempatan bagi penulis dalam menempuh pendidikan di Universitas Islam Indonesia Yogyakarta;
8. Teman-teman sejawat Magister Kenotariatan Angkatan 15 telah menerima saya sebagai teman dan saudara semoga kita selalu dilindungi Allah dalam merajut karir notaris;
9. Neilul Muna , Nanda Ayu Lestari, Novita Indah dan Ayu Pratiwi teman terbaik dan banyak membantu penulis dalam tulisan ini semoga kita tetap bersahabat sampai kapanpun;

10. Serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan banyak ide dan pemikiran dalam penelitian tugas akhir ini.

Semoga Allah SWT membalas semua kebaikan yang telah dilakukan semua pihak yang telah membantu atas doa dan dukungan serta tak lupa penulis ucapkan kata maaf atas salah dan khilaf yang telah dilakukan. Penulis sangat mengharapkan masukan dan saran kritik demi kebaikan tugas akhir ini. Semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan di kemudian hari, dalam kerendahan hati penulis ucapkan terima kasih.

Yogyakarta, 11 November 2023

Nadhia Apriana



## DAFTAR ISI

<b>JUDUL</b> .....	i
<b>PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	iv
<b>PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	v
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	vi
<b>DAFTAR ISI</b> .....	ix
<b>ABSTRAK</b> .....	x
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian .....	10
E. Metode Penelitian .....	23
F. Sistematika Penulisan .....	30
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, JUAL BELI, PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI, NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH/PPAT</b>	
A. Kepastian Hukum .....	31
B. Jual Beli .....	34
C. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB .....	39
D. Notaris/PPAT .....	43
<b>BAB III KEPASTIAN HUKUM PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG BELUM DILAKUKAN LEWAT NOTARIS DAN PPAT</b>	
A. Kepastian Hukum Pembeli Kios berstatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT .....	51
1. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB di Bawah Tangan .....	51
2. Kepastian Hukum Pembeli dalam PPJB di Bawah Tangan ketika terjadi Sengketa .....	59
B. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB dengan objek yang bermasalah .....	67
1. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB berdasarkan Pasal 1320 KUHP .....	67
2. Akibat Hukum PPJB dengan objek yang bermasalah .....	73
<b>BAB IV PENUTUP</b>	
A. Kesimpulan .....	82
B. Saran .....	84
<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	86

## ABSTRAK

### KEPASTIAN HUKUM BAGI PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT

Oleh :

**Nadhia Apriana**

Tesis ini meneliti tentang kepastian hukum pembeli kios berstatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT yaitu bahwa kejelasan objek perjanjian adalah unsur utama pada perjanjian jual beli, jika tidak berakibatkan batalnya perjanjian sebagaimana yang terjadi antara PT. Saphir Square yang membuat PPJB dengan objek yang dibebankan hak tanggungan sehingga pembeli tidak memiliki kepastian hukum ketika terjadi kepailitan. Permasalahan *pertama* bagaimana kepastian hukum pembeli kios bertatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT dan *kedua* apakah perbuatan hukum jual beli PPJB tersebut sah berdasarkan Pasal 1320. Metode penelitian yang digunakan ialah penelitian normatif yang didukung keterangan dari narasumber, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan konseptual, penelitian menggunakan bahan hukum primer, sekunder dan tersier, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil dari penelitian *pertama* bahwa pembeli dapat mengajukan tuntutan wanprestasi kepada penjual dan jika PPJB dibuat sebelum dibebankan hak tanggungan maka masuk boedel *kedua* PPJB di bawah tangan PT.Saphir Square tidak sah berdasarkan Pasal 1320 sebab objek PPJB yang tidak di perlihatkan saat proses PPJB an akhirnya tidak diserahkan kepada pembeli . Saran penulis adalah sebaiknya PPJB dilakukan dengan akta autentik sebab untuk memastikan keaslian dan kejelasan objek PPJB yang bebas dari sengketa dan hak tanggungan atau minimal kontrak tersebut di legalisasi atau waarmeking.

Kata-kata Kunci : Kepastian Hukum, Perjanjian Pengikat Jual Beli

*Abstrack*

**LEGAL CERTAINTY FOR BUYERS OF STALLS WITH HGB STATUS WHO  
HAVE NOT BEEN PROVIDED THROUGH NOTARY AND PPAT**

**By  
Nadhia Apriana**

*This thesis examines the legal certainty of buyers of kiosks with HGB status that have not been carried out through PPAT, namely that clarity of the object of the agreement is the main element in the sale and purchase agreement, if it does not result in the cancellation of the agreement as happened between PT. Saphir Square created PPJB with objects that are subject to mortgage rights so that buyers do not have legal certainty in the event of bankruptcy. The first problem is how legal certainty is for buyers of kiosks with HGB status who have not done so through PPAT and secondly whether the legal act of buying and selling PPJB is valid based on Article 1320. The research method used is normative research supported by information from sources, the approach used is a statutory approach and conceptually, the research uses primary, secondary and tertiary legal materials, then analyzed qualitatively. The results of the first research are that the buyer can file a claim for default against the seller, if the PPJB is made before the mortgage is charged then it enters bankruptcy and based on the principle that the PPJB is paid off and is free of disputes then the second name of the PPJB under the hand of PT. Saphir Square is invalid based on Article 1320 because the PPJB object which was not shown during the PPJB process was ultimately not handed over to the buyer. The author's suggestion is that PPJB should be carried out with an authentic deed because it ensures the authenticity and clarity of the PPJB object which is free from disputes and mortgage rights or at least the contract is legalized or warmed.*

*Keyword : Legal Certainty, Binding Sale and Purchase Aggrement*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Kebabasan berkontrak tidak hanya memberikan kebebasan untuk mengadakan suatu perjanjian saja akan tetapi setiap orang bebas memilih bahwa perjanjian tersebut dilakukan secara tertulis di bawah tangan atau secara autentik. Selain itu klausul-klausul yang hendak di tuangkan merupakan kebebasan para pihak yang menentukan sebab hal ini merupakan sifat daripada Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya dalam tulisan ini disingkat KUHPerdata) tentang Perikatan, perjanjian yang kerap dibuat oleh masyarakat adalah perjanjian pengikat jual beli (untuk selanjutnya dalam tulisan ini disingkat PPJB) dan objeknya adalah tanah. PPJB merupakan hasil penemuan hukum yang dilakukan oleh notaris dan biasanya hal itu dibuat dengan akta autentik sehingga keautentikan ataupun segala keterangan dan isi daripada PPJB tersebut dijamin kepastiannya oleh notaris, sebab notaris merupakan jabatan yang di sumpah untuk melaksanakan jabatannya secara saksama atau dengan prinsip kehati-hatian.

Menurut Pasal 1868 KUH Perdata menjelaskan bahwa akta autentik dibuat berdasarkan bentuk yang di tentukan oleh undang-undang dan oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sebaliknya bahwa akta di bawah tangan dibuat tanpa melalui pejabat umum yang berwenang. Oleh karena itu akta di bawah tangan sebagaimana kasus yang pernah terjadi yaitu PT. Saphir Square di Kota Yogyakarta

mengadakan suatu perjanjian yaitu PPJB dengan No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi) dengan harga yang telah dibayarkan dengan lunas sebesar Rp. 261.380.625 (dua ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dengan pihak pembeli berakhir dengan putusan pengadilan dan yang dirugikan adalah pihak pembeli.

Terkait kasus tersebut akta PPJB tersebut di buat dengan di bawah tangan dengan pihak penjual yaitu PT. Saphir Square menyembuyikan status daripada objek perjanjian tersebut yaitu tanah dengan status hak guna bangunan atau selanjutnya disingkat HGB dengan Nomor 35,38,39,40 dan 60 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav 32-34 Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang mana bahwa sertifikat tersebut telah di jaminkan atau ditanggungkan terlebih dahulu kepada pihak ketiga yaitu Bank Bukopin Cabang Yogyakarta.<sup>1</sup>

Berdasarkan kasus di atas bahwa perjanjian di bawah tangan yang di buat tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang dapat menimbulkan sengketa sebab tidak ada pihak yang memastikan bahwa objek daripada perjanjian merupakan objek yang bebas dari urusan hukum seperti objek dalam hal ini adalah sertifikat tanah tersebut tidak di tanggungan oleh pembeli. Dalam kasus tersebut pihak penjual telah melanggar kewajibannya kepada pembeli yaitu kewajiban untuk menanggung

---

<sup>1</sup> <https://news.detik.com/berita/d-1941430/50-kios-saphir-square-yogyakarta-dilelang-pemilik-demo-ke-dprd> diakses tanggal 1 desember 2023

kenikmatan yang tenteram merupakan konsekuensi atas jaminan oleh penjual kepada pembeli, dengan jaminan itu penjual menjamin bahwa barang yang diserahkan tersebut adalah benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.<sup>2</sup>

Pasal 1458 KUH Perdata menjelaskan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Atas penjelasan tersebut bahwa jual beli telah terjadi sebab para pihak telah mencapai sepakat jika dalam suatu peristiwa bahwa objek jual beli ternyata tidak dapat dipenuhi oleh penjual maka terjadilah wanprestasi dan pembeli dapat menuntut ganti rugi kepada penjual. Kasus PT. Saphir Square merupakan pihak yaitu berupa badan hukum yang jika terjadi pailit maka harta pribadi para pemegang saham tidak dapat dituntut untuk memenuhi kewajiban para kreditur, oleh karena itu perlindungan hukum bagi pembeli yang telah di rugikan oleh PT. Saphir Square tersebut tidak memiliki kepastian hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB adalah 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.<sup>3</sup> Lahirnya PPJB adalah sebab dari asas kebebasan berkontrak yang seharusnya sama seperti dengan semua jenis perjanjian

---

<sup>2</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: UII Press, 2016), hlm 81

<sup>3</sup> Herlien Budiono, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, artikel, *Majalah Renvoi*, Edisi I, NO. 10, Bulan Maret 2004, hlm 57

bahwa harus dilakukan dengan itikad baik. Semua permasalahan yang terjadi atau timbulnya wanprestasi adalah ada pihak yang tidak beritikad baik oleh sebab itu asas itikad baik adalah asas raja yang harus di hormati oleh setiap pihak yang mengadakan perjanjian.

Pelaksanaan PPJB termuat pada Undang-undang Nomor 1 Tahun 20011 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan terkait transaksi jual beli untuk objek rumah atau rumah susun serta ditegaskan pula pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang menyebutkan bahwa PPJB dapat terjadi apabila dalam kondisi telah ada pembayaran lunas dari pembeli serta ada penguasaan terhadap objek.<sup>4</sup>

PPJB kerab dilakukan oleh masyarakat terutama ketika pembayaran tersebut dilakukan secara bertahap sebab dalam hal objeknya adalah tanah dengan sertifikat hak milik maka harus ada perbuatan balik nama sertifikat tersebut atas nama pembeli oleh karena itu nantinya dilanjutkan kembali dengan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT.

Terkait hal kasus terhadap PT. Saphir Square yang telah dinyatakan pailit dengan Putusan Pengadilan Niaga Semarang Nomor 13 PAILIT/2009/PN.SMG jo K/PDT.SUS/2012 oleh Mahkamah Agung maka tidak dapat dilanjutkan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan Notaris/PPAT dan lain hal sebab PT tidak jujur bahwa sertifikat yang merupakan objek perjanjian adalah telah ditanggungkan dan atas dasar

---

<sup>4</sup>Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I MaDE Dedy Priyanto, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/akuntansi/about>

PT Saphir Square Yogyakarta melakukan penjualan beberapa objek perjanjian kepada pembeli dengan tujuan bahwa dapat melunasi atau membayar kewajiban kepada pihak ketiga yang mana tempat ditanggungkannya sertifikat.

Berdasarkan peristiwa di atas bahwa yang dilakukan oleh PT. Saphir Square tersebut tidak salah sebab itu merupakan hak yang dimilikinya secara hukum akan tetapi PT. Saphir Square tidak dapat menjamin bahwa pemenuhan kewajiban kepada pembeli objek yang berupa ruko-ruko yang telah diikat oleh PPJB. Dalam kasus tersebut juga dapat disimpulkan bahwa tidak adanya asas proporsionalitas dalam berkontrak yang diatikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya, proporsional pembagian hak dan kewajiban-kewajiban ini yang diwujudkan dalam seluruh proses hubungan kontraktual, baik pada fase pra kontraktual pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak, asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak.<sup>5</sup>

PT. Saphir Square adalah pihak yang berupa badan hukum oleh karena itu dapat saja mengalami kepailitan dan kekayaan daripada perseroan yang dinyatakan pailit akan dilelang dan dibagi kepada kreditor-kreditor yang berhak. Kreditor preferen maupun konkuren adalah pihak yang telah jelas kedudukannya ketika terjadi pailit dan tentunya dengan perjanjian jaminan atau perjanjian tambahan *accessoir* yang

---

<sup>5</sup> Agus Yudha hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Cetarakan Pertama,(Yogyakarta: LaksBang Mediatama Yogyakarta, 2008), hlm 29



berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata hanya sekedar digeser mundur untuk kemudian di depannya dilapisi dengan benteng khusus yang dibuat sendiri oleh para pihak melalui perjanjian, ini mengandung makna bahwa diri kreditor yang umumnya menyalurkan dana pinjaman, tagihan yang muncul dari perjanjian tersebut selain dibentengi oleh jaminan umum dari Pasal 1131 yang secara otomatis ada, kemudian diperkuat lewat cara dilapisi lagi dengan benteng buatan para pihak berupa perjanjian jaminan khusus.<sup>6</sup>

PPJB yang telah dilakukan para pihak terutama pihak pembeli yang telah beritikad baik wajib dilindungi oleh hukum bahkan berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 bahwa jika PPJB tersebut telah lunas maka dapat dilanjutkan untuk balik nama sertifikat tersebut dengan cara pelepasan hak terlebih dahulu tentunya akan tetapi kelemahan daripada peristiwa hukum yang terjadi kepada PT. Saphir Square tersebut PPJB yang dibuat secara di bawah tangan. Perbuatan hukum jual beli tersebut yang selanjutnya dilakukan secara tertulis dengan PPJB tersebut tidak lepas daripada syarat sahnya suatu perjanjian yang ditegaskan dalam Pasal 1320 KUH Perdata.

Syarat sahnya suatu perjanjian adalah terpenuhinya unsur subjektif yaitu kesepakatan dan kecakapan serta unsur objektif yaitu suatu hal tertentu dan sesuatu yang diperbolehkan. Jika salah satu saja unsur tersebut dilanggar maka akan menyebabkan perjanjian tersebut dapat di batalkan atau batal demi hukum. Unsur

---

<sup>6</sup> Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: PT Revka Petra Media, 2016), hlm 62

objektif dalam sahnya perjanjian mengenai suatu barang yang diperjanjikan jika dalam hal ini adalah jual beli maka berupa barang bergerak atau tidak bergerak. Jika hal ini adalah mengenai objek jual beli tanah maka tunduk pada ketentuan Undang-undang Pokok Agraria atau UUPA dan Pasal 5 UUPA yang menjelaskan hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, maka ketentuan mengenai jual beli tanah di Indonesia adalah berdasarkan hukum adat yaitu terang dan tunai (konkrit dan kontan).

Terang atau konkrit yaitu perbuatan jual beli tersebut harus di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Notaris/PPAT atau pun PPAT Sementara selanjutnya tunai atau kontan ialah bahwa dengan suatu perbuatan nyata, suatu perbuatan simbolis atau dengan suatu perkataan, maka tindakan hukum yang dimaksud telah selesai seketika itu juga ataupun pembayaran tersebut lunas atau kontan. Jika kita cermati ketentuan tersebut telah mewujudkan keadilan dan kepastian hukum, adil sebab hak dan kewajiban penjual maupun pembeli diatur dengan jelas dan kepastian hukum bahwa transaksi tersebut dilakukan di hadapan Pejabat yang berwenang.

Berdasarkan hal tersebut sedemikian rupa diatur dalam hukum adat Indonesia yang dikenal, hal ini menandakan bahwa hukum adat di Indonesia tidak selalu ketinggalan zaman akan tetapi mengatur sesuai perkembangan zaman yang akan datang. Berfungsinya hukum adat sebagai pelengkap hukum tanah nasional yang tertulis itulah dan makna ketentuan Pasal 5, bahwa hukum tanah nasional ialah

hukum adat pernyataan tersebut menunjukkan fungsi hukum adat sebagai sumber utama dalam pembangunan hukum tanah nasional.<sup>7</sup>

Berdasarkan pengaturan mengenai jual beli tanah di atas tersebutlah bahwa banyak bentuk perjanjian yang dilakukan oleh masyarakat guna memastikan perbuatan hukum tersebut, baik dilakukan secara tertulis di bawah tangan maupun autentik. Secara yuridis formal tanah yang didapat karena jual beli baru dapat dimiliki secara sempurna jika nama di sertifikat tanah tersebut sudah di balik nama menjadi nama pembeli. Status kepemilikan tanah juga mempengaruhi proses balik nama sertifikat, sebagai contoh adalah status tanah hak guna bangunan yang biasa di miliki oleh sebuah perseroan yang jika di jual belikan maka perlu terjadinya pelepasan hak ataupun sertifikat telah di pecah sehingga memudahkan urusan kedepan saat balik nama atas nama pembeli.

Jual beli tanah dengan PPJB dapat diartikan bahwa jual beli tersebut biasanya dengan sistem pembayaran bertahap artinya secara yuridis formal sertifikat tanah masih atas nama penjual dan jika kemudian akan di balik nama maka diperlukan akta jual beli, berdasarkan PPJB tersebut apakah objek perjanjian yaitu tanah dapat dipastikan kejelasannya berdasarkan Pasal 1320 syarat sahnya perjanjian sebab secara yuridis formal jual beli status kepemilikan tanah belum berpindah ke pembeli.

Hal tersebut mencegah terjadinya wanprestasi bagi penjual yang telah menjaminkan sertifikat hak guna bangunan kepada pihak ketiga sehingga jika terjadi tidak dapat memenuhi kewajiban kepada pihak ketiga atau terjadi pailit makahal ini

---

<sup>7</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm 212

akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang beritikad baik kepada penjual tanah yang berstatus hak guna bangunan dengan PPJB. Kejelasan objek ketika melangsungkan suatu perjanjian adalah syarat mutlak sahnya suatu perjanjian, jika sampai hal ini dilanggar maka perjanjian dapat berakibatkan batal demi hukum dan pembeli yang beritikad baik berhak mendapatkan ganti kerugian, bunga dan biaya.

*(Das Sein)*

Berdasarkan asas konsensualitas yang terdapat pada Pasal 1458 bahwa jual beli telah terjadi karena tercapainya kesepakatan, sehingga PPJB di bawah tangan No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 1 terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi) adalah sah akan tetapi karena penjual dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang sehingga objek PPJB tersebut yaitu HGB dengan Nomor 35,38,39,40 dan 60 tidak lagi dikuasai oleh penjual sehingga kepastian hukum daripada pembeli adalah tidak jelas. Apakah pembeli tersebut bisa termasuk dalam boedel pailit ataukah pembeli tidak dapat memiliki haknya yaitu objek berupa HGB atau pengembalian pembayaran yang telah dilakukan. *(Das Sollen)*

## **B. Rumusan Permasalahan**

Berdasarkan uraian latar belakang penulis yang berjudul Kepastian Hukum Bagi Pembeli Kios Berstatus HGB yang tidak dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang proses jual-belinya tidak dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT ?

2. Bagaimana Keabsahan jual-beli kios berstatus HGB dengan PPJB dibawah tangan dikaitkan dengan Pasal 1320 KUH Perdata ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan di atas bahwa penulis ingin mencapai tujuan yaitu:

1. Untuk mengkaji dan meneliti tentang kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang tidak dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT.
2. Untuk mengkaji dan meneliti tentang apakah perbuatan hukum jual beli dengan PPJB tersebut sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.

### **D. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian**

Berikut penulis uraikan mengenai tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian yang dapat memberikan perbedaan antara penelitian yang penulis lakukan dengan penelitian sebelumnya yakni sebagai berikut:

1.	Judul Tesis	:	Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat dan Perlindungan Hukum Para Pihak
	Ditulis	:	Muhammad Bilal Kurnia Ramadhon
	Fakultas	:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia
	Tahun	:	2021
	Kesimpulan	:	Bahwa dengan digunakannya perjanjian pengikat jual beli terhadap tanah yang masih dalam proses pemecahan

			sertifikat dapat memberikan potensi itikad buruk dari salah satu pihak untuk menggunakan PPJB tidak sebagaimana mestinya. Selain itu adanya kemungkinan pembatalan yang dilakukan oleh salah satu pihak yang dapat merugikan pihak lain karena sifat PPJB yang tidak mengakibatkan peralihan ha katas tanah.
	Perbedaan	:	Bahwa pembahasan dari penulisan ini adalah tentang ketidakjelasan objek dari pada PPJB yang mengakibatkan kerugian bagi pembeli serta adanya cacat sembunyi yang dilakukan pihak penjual kepada pembeli sehingga dalam tulisan ini penulis lebih fokus pada syarat sahnya perjanjian yaitu unsur objektif dan akibat hukum daripada PPJB yang
2.	Judul Tesis	:	Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Objek Hak Tanggungan yang masih terikat di Bank
	Ditulis	:	Christy Nataliat
	Fakultas	:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gaja Mada
	Tahun	:	2016
	Kesimpulan	:	Tanggungjawab notaris dalam membuat PPJB objek hak tanggungan yang masih terikat di bank didasarkan pada terlibat ata tidaknya bank sebagai pemegang jaminan hak

			<p>tanggung dalam memberikan persetujuan, apabila bank memberikan persetujuan, maka terhadap segala akibat hukum yang ditimbulkan notaris tidak bertanggungjawab sedangkan perlindungan hukum terhadap piha pembeli dalam PPJB objek hak tanggungan yang dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan bank tidak memberikan perlindungan hukum.</p>
	Perbedaan	:	<p>Penelitian ini membahas tentang syarat sahnya perjanjian dalam PPJB yang mana objek PPJB tersebut yang pada akhirnya tidak dapat dimiliki dan terdapat cacat sembunyi yang dilakukan oleh penjual bahwa PPJB yang dilakukan adalah PPJB di bawah tangan artinya tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang oleh karena itu penelitian ini berbeda dengan penelitian di atas.</p>
3.	Judul Tesis	:	<p>Kajian Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di Bawah Tangan sebagai Jaminan kepada Bank pada Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah</p>
	Ditulis	:	<p>Ramzi Baraba</p>
	Fakultas	:	<p>Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada</p>
	Tahun	:	<p>2016</p>

	Kesimpulan	: PPJB yang dibuat di bawah tangan sebagai jaminan kepada bank pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ditujukan pada bank, tidak bisa dijadikan sebagai sebuah jaminan. Oleh karenanya mengingat pada kredit/pendanaan yang diberikan oleh bank kepada debitur atas pembelian rumah di developer PT.C. didalamnya terdapat uang nasabah lain yang digunakan sebagai bentuk pencairan kredit, maka bank memerlukan perlindungan hukum yang kuat. Meskipun bank telah melakukan upaya-upaya hukum berupa mengikat developer dengan Perjanjian Kerjasama terkait buyback/payment guarantee, meminta covernote dari developer, mengikat debitur dengan Perjanjian Kredit dan membuat skema pencairan bertahap ke rekening developer, segala upaya tersebut meskipun dapat menjadi alat bukti yang kuat, namun tidak bisa menjadikan bank sebagai kreditur preferen yang memiliki hak eksekusi, karena tidak jelasnya objek agunan yang berupa PPJB dan tidak adanya jaminan khusus berupa Hak Tanggungan
	Perbedaan	: Bahwa penelitian di atas lebih cenderung meneliti tentang pihak ketiga yaitu bank atau kreditur sedangkan tulisan ini meneliti tentang sahnya perjanjian PPJB tersebut terutama



			pada objek penelitian yang pada akhirnya tidak dipenuhi oleh penjual yang menyebabkan kerugian pada pihak yang beritikad baik.
4.	Judul Tesis	:	Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah secara Takeover dalam masa Kredit (Studi Kasus di Perumahan Taman Mutiara Indah 2 Serang)
	Ditulis	:	Wilner Hotber
	Fakultas	:	Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa
	Tahun	:	2023
	Kesimpulan	:	Tindakan pengalihan kredit yang dilakukan antara Damayanti Damanhuri kepada Vera Septiani merupakan tindakan intern yang terjadi hanya di antara para pihak dan dianggap sebagai perjanjian di bawah tangan, meskipun perjanjian antara kedua belah pihak dilakukan di pejabat yang berwenang, yaitu Notaris sehingga menyebabkan masalah seperti terjadinya wanprestasi pada debitur dan kerugian-kerugian yang diderita oleh debitur. Kesimpulan dari penelitian ini adalah Adanya tindakan pengalihan kredit (takeover) yang dilakukan tanpa sepengetahuan pihak bank secara tertulis menimbulkan kerugian bagi pihak debitur

			yang menerima pengalihan. Hal ini dikarenakan pihak yang menerima pengalihan kredit yaitu debitur baru, pada kenyataannya tidak diakui oleh bank sebagai peserta KPR dan Penjualan ini tidak menghapuskan kewajiban debitur untuk melunasi hutangnya. Pihak bank, sebagai pemegang jaminan dapat melakukan pembatalan atas jual beli rumah KPR yang dilakukan Damayanti Damanhuri kepada Vera Septiani yang dilakukan di bawah tangan
	Perbedaan	:	Bahwa penelitian meneliti tentang PPJB yang dikemudian hari menimbulkan sengketa sebab tidak terwujudnya objek yang diperjanjikan dalam PPJB sehingga hal ini banyak menimbulkan kerugian dan tidak ada peristiwa hukum takeover kredit dalam penelitian ini.
5.	Judul Tesis	:	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Akibat Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah Di Kota Denpasar
	Ditulis	:	Ni Kadek Ayu Yudiartini
	Fakultas	:	Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Mahasaraswati Denpasar
	Tahun	:	2021
	Kesimpulan	:	Pengikatan dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan

			<p>dari maksud utama para pihak untuk melakukan peralihan hak atas tanah. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyaratan yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini adalah : factor-faktor yang melatarbelakangi terjadinya pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, akibat hukum dari pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan perjanjian jual beli tanah</p>
	Perbedaan	:	<p>Bahwa penelitian meneliti tentang syarat sahnya perjanjian yang dituangkan dalam PPJB sebab objek daripada PPJB ini tidak jelas sebab dikemudian hari tiada penyerahan sertifikat atau pembeli tidak menerima hak nya yaitu objek daripada PPJB tersebut.</p>
6.	Judul Tesis	:	<p>Analisis Yuridis terhadap kasus Gugatan Wanprestasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah (Studi kasus Mahkamah Agung Nomor 2083/PDT/2014)</p>
	Ditulis	:	<p>Muhammad Arpen Ramadhan</p>
	Fakultas	:	<p>Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Al Azhar</p>

		Indonesia
	Tahun	: 2017
	Kesimpulan	: Dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah. Sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pengikatan jual beli ini memuat janji-janji untuk melakukan jual beli tanah apabila persyarat yang diperlukan untuk itu telah terpenuhi. Berdasarkan hal-hal tersebut maka permasalahan yang akan diteliti dalam skripsi ini adalah syarat-syarat sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah, hal suatu pihak dinyatakan melakukan wanprestasi atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dikaitkan dengan putusan Mahkamah Agung Nomor 2083K/PDT/2014
	Perbedaan	: Bahwa penelitian tersebut cenderung meneliti putusan mengenai PPJB sedangkan penulisan ini adalah tentang

			tindakan hukum yang dilangsungkan dengan PPJB yang selanjutnya menimbulkan sengketa sebab objek PPJB tidak dapat dipenuhi oleh penjual yang menimbulkan kerugian.
7.	Judul Tesis	:	Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah
	Ditulis	:	Siti Afrah Afifah
	Fakultas	:	Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Syiah Kuala
	Tahun	:	2020
	Kesimpulan	:	Hasil penelitian menunjukkan Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli oleh Mahkamah Agung sudah sesuai dengan syarat kebatalan sebuah akta menurut peraturan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengacu pada Pasal 1265, Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1320, dan Pasal 1238 KUHPerdara. Perlindungan hukum kepada para pihak yang dirugikan dengan menyatakan akta batal demi hukum, dinyatakan batal, dengan konsekuensi uang muka menjadi hapus, meskipun pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1650 K/Pdt/2015 tidak diberikan karena tidak terdapat klausul mengenai syarat batalnya perjanjian dan seharusnya akta PPJB dinyatakan melanggar syarat objektif karena dibuat ketika terjadi tumpang tindih, perlindungan

		hukum kepada Notaris dengan tidak dapat mengajukan ganti kerugian kepadanya. Masing-masing Hakim Mahkamah Agung dalam memberikan putusannya mengikuti putusan Hakim yang terdahulu dimana pada pertimbangannya masing-masing Putusan Pengadilan Tinggi dianggap tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang
	Perbedaan	: Bahwa penelitian tersebut cenderung kepada pembatalan PPJB oleh pengadilan sedangkan penulisan ini adalah mengenai ketidakjelasan objek daripada PPJB yang dikemudian hari menimbulkan kerugian kepada pembeli hal ini di tinjau dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata.
8.	Judul Tesis	: Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB)
	Ditulis	: Dathiessa Claudia Horax
	Fakultas	: Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga
	Tahun	: 2015
	Kesimpulan	: Temuan yang diperoleh dari penelitian ini adalah: (1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah tidak dapat dijadikan jaminan kredit bank, karena PPJB belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah. Hak atas tanah

		<p>yang akan dijadikan jaminan kredit yang diperoleh melalui jual beli harus dibuat oleh PPAT yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat untuk dilakukan balik nama dari pihak penjual ke pihak pembeli. Setelah dilakukan balik nama, maka pembeli (debitur) telah memiliki kewenangan untuk menjaminkan hak atas tanah tersebut. (2) Upaya bank terhadap hak atas tanah yang masih menjadi milik developer (penjual) bila debitur (pembeli) wanprestasi adalah dengan mengajukan permohonan penyitaan harta benda debitur (nasabah) ke Pengadilan Negeri dengan gugatan bahwa debitur (nasabah) telah melakukan wanprestasi atas perjanjian pinjaman yang telah dibuat</p>
	Perbedaan	: <p>Bahwa penelitian tersebut cenderung kepada hukum jaminan yang melibatkan kreditur dan debitur (PPJB sebagai jaminan) sedangkan penulisan ini adalah mengenai ketidakjelasan objek daripada PPJB yang dikemudian hari menimbulkan kerugian kepada pembeli hal ini di tinjau dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata.</p>
9.	Judul Tesis	: <p>Implikasi Hukum dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan Kuasa Palsu berupa Utang piutang</p>

	Ditulis	:	Akbar Kurniawan
	Fakultas	:	Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia
	Tahun	:	2021
	Kesimpulan	:	<p>Hasil penelitian menunjukkan: 1. Implikasi hukum Akta PPJB yang dibuat berdasarkan kausa palsu adalah: a. Batal demi hukum dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan, b. Hak atas tanah dalam PPJB dapat beralih apabila PPJB dijadikan dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB), c. Apabila hak atas tanah dalam PPJB beralih maka pemilik hak atas tanah akan mengalami kerugian. 2. Notaris bertanggungjawab secara administratif berupa teguran tertulis dikarenakan tidak jujur dan karena kesalahannya tidak membacakan akta. Notaris juga dapat dikenakan sanksi perdata apabila terdapat kerugian atas terdegradasinya Akta-Akta PPJB menjadi dibawah tangan dan apabila dinyatakan batal demi hukum. Selain itu Notaris juga dapat dituntut penggantian kerugian apabila hak atas tanah beralih dengan dibuatnya AJB berdasarkan Akta-Akta PPJB tersebut. Adapun PPJB yang dibuat berdasarkan kausa palsu berpotensi menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah</p>



	Perbedaan	:	Bahwa penelitian ini adalah mengenai PPJB yang dibuat secara di bawah tangan dan arena tidak ada kejelasan objek PPJB tersebut sehingga terjadi sengketa dan selanjutnya penelitian ini akan meneliti tentang akibat daripada ketidakjelasan objek PPJB.
10.	Judul Tesis	:	Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun
	Ditulis	:	Tineke Paramita
	Fakultas	:	Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember
	Tahun	:	2019
	Kesimpulan	:	Hasil penelitian ini adalah yang pertama bentuk perjanjian pengikatan jual rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris dapat diartikan dengan bentuk akta yang dilegalisasi dan bentuk akta otentik, padahal keduanya memiliki kekuatan hukum yang berbeda. Kedua, beberapa kajian pendekatan kasus terkait bentuk perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang dibuat dihadapan Notaris memiliki implikasi hukum terhadap kepastian hukum yang berbeda – beda yang dijadikan dasar oleh Hakim untuk memberi putusan dalam setiap gugatan berbeda. Ketiga, Konsep pengaturan kedepan untuk menjamin kepastian hukum dalam pembuatan

		perjanjian pengikatan jual beli dalam pembelian rumah susun maka seharusnya akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut harus akta Otentik karena untuk lebih menjamin kepastian hukum
	Perbedaan	: Bahwa penelitian tersebut cenderung kepada PPJB yang dibuat di hadapan notaris atau melibatkan peran notaris sedangkan PPJB yang penulis bahas adalah PPJB di bawah tangan sehingga hal ini adalah kelemahan karena tidak ada pihak yang berwenang dapat memastikan bahwa objek PPJB tersebut bebas dari jaminan.

### E. Metode Penelitian

Bahwa untuk mengkaji dan meneliti tujuan daripada penelitian ini diperlukan sebuah metode penelitian hukum tertentu sehingga penulis terarah dalam membahas dan menemukan hasil penelitian ini. Penulis menggunakan metode penelitian hukum yaitu penelitian hukum yuridis notmatif dan berikut penjabaran lebih lanjut :

#### 1. Tipe penelitian

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif atau disebut juga penelitian hukum doktrinal, pada penelitian hukum jenis ini, hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku

manusia yang dianggap pantas,<sup>8</sup> di Indonesia, metode doktrinal ini terlanjur secara lazim disebut sebagai metode penelitian hukum normatif.<sup>9</sup> Pada prinsipnya riset hukum doctrinal adalah suatu riset khas di bidang hukum, yang merupakan usaha dari peneliti untuk menemukan “doktrin” atau norma-norma hukum (karena itu disebut juga penelitian hukum normatif) untuk kemudian ditentukan norma-norma mana yang paling tepat untuk diterapkan terhadap suatu masalah hukum, dengan menggunakan alur-alur pikir yang khas hukum (*thinking like lawyer*) dengan jalan menelusuri sumber hukum primer yang berlaku berupa yurisprudensi pengadilan yang relevan, undang-undang, dan peraturan-peraturan lainnya, kemudian juga dengan menelusuri sumber atau otoritas sekunder, seperti pendapat ahli, majalah-majalah dan bulletin hukum, kamus-kamus hukum dan encylopedia hukum dan selanjutnya juga menelusuri sampai sumber-sumber nonhukum, tetapi relevan sebagai bahan-bahan pendukung.<sup>10</sup>

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, yaitu merupakan penelitian yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara *in concreto*, sistematik hukum, taraf

---

<sup>8</sup> Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada,2006), hlm 118

<sup>9</sup> Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana, 2021), hlm 51

<sup>10</sup> Munir Fuandy, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*, (Depok: Rajawali Pers,2018), hlm.137

sinkronisasi, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.<sup>11</sup> Menurut Soerjono Soekanto pendekatan yuridis normatif yaitu suatu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder sebagai dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>12</sup>

## 2. Objek penelitian

Objek penelitian hukum adalah suatu realitas hukum yang diteliti yang dapat berupa benda atau orang, jadi sumber untuk memperoleh data atau informasi penelitian hukum.<sup>13</sup> yaitu sebagaimana sejalan dengan metode penelitian yuridis normatif bahwa objek penelitian ini adalah dokumen atau karya manusia yaitu PPJB di Bawah Tangan diperoleh sebagaimana keterangan yang terdapat pada Objek penelitian hukum ini akan menegaskan darimana data penelitian akan diperoleh, objek ini akan menjelaskan apa atau siapa yang memberikan data.<sup>14</sup>

## 3. Subjek penelitian

Pihak-pihak yang akan memberikan data atau informasi yang terkait dengan objek penelitian yaitu dalam penelitian ini objek penelitian adalah para pihak yang melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan yaitu PPJB

## 4. Pendekatan penelitian

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed.1, Cet-15, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), hlm. 13-14.

<sup>12</sup> *Ibid*

<sup>13</sup> Syamsudin, *Op.Cit*, hlm. 78

<sup>14</sup> Syamsudin, *Loc.Cit*

Tipologi penelitian hukum ini adalah normatif atau doktrinal maka pendekatan penelitian ini adalah pendekatan konseptual, pendekatan undang-undang dan pendekatan kasus.<sup>15</sup> Sehingga jika penulis sebutkan mulai dari pendekatan konseptual yaitu teori-teori tentang akta autentik, salinan dan minuta akta, pembatalan akta dan pemalsuan akta sedangkan pendekatan undang-undang yaitu melalui peraturan perundang-undangan yaitu Kitab Undang-undang Hukum Perdata selain itu juga pendekatan kasus bahwa adanya kasus memberikan bukti peristiwa tersebut telah terjadi dengan adanya putusan pengadilan.

#### 5. Data penelitian atau bahan hukum

Pada prinsipnya suatu penelitian hukum (yang normatif atau doktriner) adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh si peneliti untuk berbagai kepentingan untuk secara doktrinal dan normatif, langsung dan/atau melalui internet, mengumpulkan, memverifikasi, dan menganalisis data, menganalisis hubungan antara kaidah hukum dan antara sumber hukum, mengambil kesimpulan dan memprediksi terhadap masalah, asas, prinsip, kaidah dan aturan hukum melalui suatu penelitian perpustakaan dengan mengambil data berupa peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, perintah penguasa, perjanjian-perjanjian dan dokumen hukum lainnya serta pendapat ahli hukum dalam kaitannya dengan persoalan hukum tertentu.<sup>16</sup>

##### a. Data primer

---

<sup>15</sup> Syamsudin, *Op.Cid*, hlm. 126

<sup>16</sup> Munir Fuandy, *Op.Cit.* hlm 19

Data/bahan hukum yang mengikat secara fundamental dan filosofis atau norma dasar dan Data/bahan hukum yang mengikat secara yuridis<sup>17</sup>, yaitu berupa:

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-undang Hukum Perdata;
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

b. Data sekunder

Data sekunder dari penelitian ini adalah terdiri dari doktrin (pendapat ahli) yaitu diperoleh dari buku-buku atau karya ilmiah tentang ilmu kenotariatan, akta autentik dan tindak pidana pemalsuan akta kemudian dokumen-dokumen pendukung (misalnya bahan sejarah hukum, hukum dari negara lain, dan sebagainya), hasil penelitian hukum yang sudah pernah ada dan lain-lain antara lain jurnal hukum serta tesis.

c. Data tersier dan fortier

Data tersier dari penelitian ini dapat berupa yaitu bahan-bahan pelengkap seperti kamus hukum, encyclopedia, kamus besar bahasa Indonesia dan lainnya sedangkan data fortier bahwa dalam penelitian ini penulis akan mengali data dari lapangan berupa wawancara dengan narasumber yaitu praktisi (notaris) dan akademisi (dosen).

6. Teknik pengumpulan atau pengolahan data

---

<sup>17</sup> Munir Fuandy, *Op.Cit.* hlm 157

Metode penelitian hukum yang normatif yang pada prinsipnya melakukan penelitian terhadap kaidah hukum dalam perundang-undang, yurisprudensi dan doktrin, yang dilakukan secara kualitatif.<sup>18</sup> Data penelitian adalah informasi atau keterangan yang benar dan nyata yang di dapatkan dari hasil pengumpulan data seperti studi pustaka/dokumen, angket/skala, observasi, wawancara, tes dan sebagainya.<sup>19</sup>

Berdasarkan dalam mewawancarai narasumber penulis menggunakan pedoman wawancara, yakni suatu daftar pertanyaan yang diajukan secara lisan kepada narasumber dan responden yang bersifat terstruktur, hanya disusun garis besarnya saja sehingga terbuka pengembangan pertanyaan lebih lanjut untuk menggali data secara mendalam sepanjang berkaitan dengan hal-hal yang diteliti. Penggunaan pedoman wawancara penulis dimaksudkan untuk membatasi ruang lingkup wawancara agar penulis mempunyai suatu pegangan yang tegas sehingga ada kemampuan untuk mengendalikan narasumber yang sedang diwawancarai.<sup>20</sup>

## 7. Analisis penelitian

Dilakukan analisis data kualitatif apabila data yang terkumpul tidak berupa angka-angka yang dapat dilakukan pengukuran selain itu juga pengumpulan data menggunakan pedoman wawancara dan pengamatan,<sup>21</sup> berdasarkan hal tersebut penulis menganalisis penelitian ini berdasarkan pedoman doktrin-doktrin yang telah

---

<sup>18</sup> Munir Fuandy, *Op.Cit.* hlm 20

<sup>19</sup> Syamsudin, *Op.Cit.* hlm.127

<sup>20</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), hlm 230

<sup>21</sup> Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Penerbit Alfabeta,2014), hlm. 145

ada serta dilengkapi dengan hasil wawancara dengan narasumber kemudian penulis menghubungkan data-data yang sinergis dengan fakta-fakta hukum yang ditemukan. Maka cara mengelolah data adalah dengan cara statistik data yang diperoleh dalam penelitian ini akan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif yaitu data umum tentang konsepsi bahan hukum baik berupa asas-asas hukum, postulat serta ajaran-ajaran atau doktrin dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta hukum kemudian teknik analisis data kualitatif yaitu dengan mengumpulkan data, mengkualifikasikan kemudian menghubungkan teori yang berhubungan dengan masalah dan menarik kesimpulan untuk menentukan hasil.<sup>22</sup>

Bahwa secara deduktif dilakukan hal-hal seperti studi kepustakaan berupa tinjauan teoretis dengan menelaah bahan-bahan latar belakang antara lain berupa buku, pendapat sarjana, artikel ilmiah, kumpulan yurisprudensi, kamus dan eyclopedia hukum, dokumen-dokumen hukum, dan lain-lain, tinjauan pustaka ini lebih dari sekedar mendeskripsikan informasi dan kaidah hukum saja, tetapi perlu pemikiran, analisis dan keahlian khusus misalnya membaca undang-undang, putusan hakim, peraturan-peraturan, dan sebagainya.<sup>23</sup>

## **F. Sistematika Penulisan**

---

<sup>22</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002), hlm 219 dan hlm 23

<sup>23</sup> Munir Fuandy, *Op.Cit.* hlm 171



Bahwa berdasarkan judul penelitian yaitu Kepastian Hukum Bagi Pembeli Kios Berstatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT maka sistematika penulisan tesis ini menyajikan gambaran-gambaran secara singkat mengenai pokok-pokok bahasan dari tulisan ini dengan membagi pembahasan menjadi 4 (empat) bab, yang terdiri dari:

**Bab I Pendahuluan**, berisi bagian pendahuluan yang memberikan ilustrasi guna memberikan informasi yang bersifat umum dan menyeluruh secara sistematis. Bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka dan orisinalitas penelitian, metode penelitian dan sistematika penulisan.

**Bab II Tinjauan umum tentang Kepastian Hukum, Jual Beli, Perjanjian Pengikat Jual Beli, Notaris, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT** dalam bab ini berisikan semua hal teori maupun doktrin-doktrin yang ada tentang kepastian hukum selanjutnya perjanjian jual beli dan PPAT

**Bab III Kepastian Hukum Bagi Pembeli Kios Berstatus HGB yang tidak dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT**, bab ini akan membahas hasil penelitian yaitu menjawab rumusan masalah pertama dan kedua yaitu kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang belum dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT dan meliputi perbuatan hukum jual beli dengan PPAT tersebut sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata.

**Bab IV Penutup**, bagian bab terakhir ini berisi simpulan tesis ini secara utuh, yang terdiri dari jawaban-jawaban dari permasalahan yang diajukan dan saran-saran yang diharapkan.

**BAB II**  
**TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, JUAL BELI,**  
**PERJANJIAN PENGIKAT JUAL BELI, NOTARIS DAN PEJABAT**  
**PEMBUAT AKTA TANAH/PPAT**

**A. Kepastian Hukum**

Indonesia adalah negara hukum sebagaimana yang ditegaskan dalam konstitusi, oleh karena itu segala kebijakan negara wajib berdasarkan hukum yang berlaku. Sistem hukum Indonesia adalah *common law* dan menganut aliran *positivism* yang mana bahwa hukum harus tertulis yaitu berupa undang-undang. Selain itu asas *presumptio iures de iure* atau jika diartikan adalah setiap orang dianggap tahu hukum yakni memberikan doktrin bahwa hukum adalah hal yang wajib lahir jika kebijakan di terapkan di tengah kehidupan masyarakat.

Kepastian hukum adalah hak setiap orang dan negara merupakan sarana untuk mewujudkan hal tersebut, dengan kepastian hukum hak dan kewajiban masyarakat terlindungi dari perampasan pihak-pihak tertentu. Kepastian hukum merupakan perlindungan *justitiabeln* terhadap tindakan sewenang-wennag, yang berarti bahwa seseorang akan memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena dengan adanya kepastian hukum masyarakat akan lebih tertib.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian hukum dalam Putusan Hakim*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019), hlm. 114

Kepastian hukum dapat diartikan perangkat hukum suatu negara yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara.<sup>25</sup>

Kepastian hukum mempunyai dua segi yaitu sebagai berikut:

1. Mengenai soal dapat ditentukannya hukum dalam hal-hal yang konkrit, artinya pihak-pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apakah yang menjadi hukumnya dalam hal yang khusus sebelum ia memulai suatu perkara;
2. Kepastian hukum berarti keamanan hukum artinya perlindungan bagi para pihak terhadap kesewenangan hakim.<sup>26</sup>

Penciptaan kepastian hukum terutama dalam peraturan berupa perundang-undangan memerlukan persyaratan yang berkenaan dengan struktur internal dari norma hukum itu sendiri, persyaratan internal tersebut adalah :

- a. Kejelasan konsep yang digunakan norma hukum berisi diskripsi mengenai perilaku tertentu yang kemudian disatukan ke dalam konsep tertentu pula;
- b. Kejelasan kewenangan dari lembaga pembentuk peraturan perundang-undangan, kejelasan hierarki ini penting karena menyangkut sah tidanya, mengikat tidaknya peraturan perundang-undangan yang dibuatnya.
- c. Adanya konsistensi norma hukum perundang-undangan artinya bahwa ketentuan-ketentuan dari sejumlah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan satu subjek tertentu tidak saling bertentangan antara satu dengan yang lainnya.<sup>27</sup>

---

<sup>25</sup> *Ibid*, hlm 115

<sup>26</sup> Asser C dan Paul Scholten, *Penuntun dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda Bagian Umum*, Cetakan Pertama,(Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993)

<sup>27</sup> Margono, *Op.Cit.* hlm 116-117

Kepastian hukum merupakan perlindungan yustisiabel terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu, ini berarti juga dapat diharapkan ditetapkannya hukum dalam hal yang konkret, kebutuhan akan kepastian hukum ini menyebabkan timbulnya hasrat untuk mencacat hukum kebiasaan, sebagian ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam undang-undang berasal dari kebiasaan.<sup>28</sup>

Kepastian hukum adalah salah satu unsur yang harus ada ketika hukum di berlakukan kepada masyarakat, sebab hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, agar kepentingan manusia terlindungi, hukum harus dilaksanakan, pelaksanaan hukum dapat berlangsung secara normal, damai, tetapi dapat terjadi juga karena pelanggaran hukum, dalam hal ini hukum yang telah dilanggar itu harus ditegakkan, melalui penegakan hukum inilah hukum itu menjadi kenyataan, dalam menegakan hukuma da tiga unsur yang harus selalu diperhatikan yaitu : kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan.<sup>29</sup>

Jika dalam suatu keadaan atau negara tanpa adanya kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuat dan akhirnya timbul keresahan, tetapi terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, terlalu ketat mentaati peraturan hukum akibatnya kaku dan akan menimbulkan rasa tidak adil, apapun yang terjadi peraturan adalah demikian dan harus ditaati atau dilaksanakan.<sup>30</sup> Bagi negara hukum kepastian

---

<sup>28</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010), hlm 141

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 207

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm 2011

hukum merupakan suatu kebutuhan pokok bagi masyarakat sebab segala sesuatu diatur oleh negara dan dikemas dalam hukum melalui undang-undang, melalui kepastian hukum hak dan kewajiban masyarakat memiliki dasar untuk tetap eksis dalam negara.

## **B. Jual Beli**

Sebelum masuk dalam perbuatan hukum jual beli, alangkah baiknya penulis menguraikan tentang perjanjian pada umumnya terlebih dahulu, sebab jual beli merupakan perbuatan hukum yang selanjutnya dapat dilakukan dengan cara mengadakan suatu perjanjian jual beli, baik secara tertulis atau lisan. Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang tidak dapat di tinggalkan oleh manusia begitu juga negara ketika melakukan hubungan antara negara yang melakukan perjanjian internasional secara bilateral maupun multilateral.

Tertulis dalam KUH Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan-perikatan pada umumnya. Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang. Perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Perikatan yang lahir karena perjanjian tunduk pada ketentuan Pasal 1320 yaitu tentang sahnya suatu perjanjian.

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan, perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang

membuatnya.<sup>31</sup> Pasal 1320 KUH Perdata menyatakan tentang syarat-syarat sah nya suatu perjanjian yaitu :

1. Sepakat mereka yang menikatkan dirinya;

Sepakat sebenarnya merupakan pertemuan antara dua kehendak, dimana kehendak orang yang satu saling mengisi dengan apa yang dikehendaki pihak lain

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Setiap orang adalah wenang untuk membuat perikatan jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tidak cakap sedangkan terdapat juga ketentuan kewenangan bertindak, orang yang tidak cakap untuk bertindak adalah pasti orang yang tak wenang, sedangkan orang yang tak wenang adalah orang yang pada umumnya cakap untuk bertinda, tetapi pada peristiwa tertentu tidak dapat melaksanakan tindakan hukum, tidak wenang menutup perjanjian tertentu (secara sah)

3. Suatu hal tertentu;

Objek perjanjian adalah prestasi yang menjadi pokok perjanjian yang bersangkutan, ia merupakan suatu perilaku tertentu bisa berupa memberikan sesuatu, melakukan atau tidak melakukan sesuatu

4. Suatu sebab yang halal

Bahwa isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan), isinya juga harus halal (tidak terlarang), sebab isi perjanjian itulah yang akan dilaksanakan, Pasal 1337 isi

---

<sup>31</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, (Jakarta: PT. Intermasa, 1996), hlm 1

perjanjian tak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.<sup>32</sup>

Perjanjian dinyatakan terjadi jika hal-hal tertentu telah tercapai yaitu pada perjanjian konsensual adalah perjanjian yang mana adanya kata sepakat antara para pihak saja sudah cukup untuk timbulnya suatu perjanjian sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan.<sup>33</sup> Dan Buku III KUH Perdata ini menganut sistem hukum terbuka, artinya hukum memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya, apa yang diatur dalam Buku III BW hanya sekedar mengatur dan melengkapi. Perjanjian jual beli termasuk dalam bagian dari Buku III BW yang menganut asas konsensualitas.

Pasal 1457 KUH Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli merupakan suatu perbuatan hukum yang terjadi menurut asas konsensualitas yaitu Pasal 1458 jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Berdasarkan asas ini, perjanjian jual beli telah lahir sejak tercapainya kata sepakat mengenai harga dan barang, asas konsensualisme dalam jual beli disimpulkan dari

---

<sup>32</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 125-305

<sup>33</sup> *Ibid*, hlm 41

ketentuan Pasal 1320 dan 1448 menyebutkan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan dan belum dibayar.<sup>34</sup>

Jual beli merupakan perbuatan hukum yang sering kali dilakukan masyarakat untuk memenuhi kebutuhan sehari-harinya, jual beli dapat dilakukan secara adat maupun berdasarkan hukum perdata. Dengan terjadinya kata sepakat, maka perjanjian jual beli telah terjadi, tetapi tidak berarti hak milik atas barang yang dijual telah beralih kepada pembeli, perjanjian jual beli bersifat konsensual-obligatoir, kata sepakat baru melahirkan kewajiban, hak milik atas barang yang dijual tersebut baru beralih kepada pembeli setelah adanya penyerahan, sebelum ada penyerahan hak milik atas barang yang dijual tersebut secara hukum belum beralih kepada pihak pembeli.<sup>35</sup>

Dari definisi jual beli di atas dapat ditarik simpulan bahwa unsur-unsur yang terkandung jual beli adalah sebagai berikut :

- a. Adanya para pihak yaitu penjual dan pembeli;
- b. Ada barang yang ditransaksikan;
- c. Ada harga;
- d. Ada pembayaran dalam bentuk uang

Barang adalah *essensial* pada perjanjian jual beli maka tentunya juga tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang dijual belikan, maka apa yang

---

<sup>34</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2016), hlm 28-29

<sup>35</sup> *Ibid*, hlm 29



disebutkan dalam Pasal 1472 adalah logis, perjanjian jual beli adalah batal apabila barang yang dijual belikan pada saat mengadakan perjanjian musnah sama sekali.<sup>36</sup> Barang atau objek penjualan nantinya akan berhubungan dengan penyerahan kepada pembeli. Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli, BW mengenal tiga macam barang yaitu barang bergerak, barang tetap dan barang tak bertubuh, dan jug ada tiga macam penyerahan hak milik yang masing-masing berlaku untuk masing-masing macam barang itu :

- 1) Untuk barang bergerak Pasal 612 penyerahan kebendaan bergerak, terkecuali yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata akan kebendaan itu oleh atau atas nama pemilik, atau dengan penyerahan kunci-kunci dari bangunan dalam mana kebendaan itu berada;
- 2) Untuk barang tetap (tak bergerak) dengan perbuatan yang dinamakan balik nama. Pasal 616 yaitu penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti Pasal 620 yaitu pengumuman termasuk di atas dilakukan dengan memindahkan sebuah salinan otentik yang lengkap dari akta otentik atau keputusan yang bersangkutan;
- 3) Barang tak bertubuh dengan perbuatan dinamakan cessie Pasal 613 ialah penyerahan akan piutang-piutang atas nama dan kebendaan tak bertubuh lainnya

---

<sup>36</sup> Hartono Soerjopratiknjo, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982), hlm 16

dilakukan dengan membuat sebuah akta otentik atas dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.<sup>37</sup>

Berkaitan dengan penyerahan dalam jual beli tanah berlaku aturan khusus (*lex specialis*) yaitu Undang-undang Pokok Hukum Agraria/ UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa pendirian hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT, maka adanya ketentuan tersebut bahwa mencabut semua ketentuan dalam Buku II tentang Benda.

### **C. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB**

Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan kontrak atau perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Asas kebebasan berkontrak yang ditegaskan dalam Pasal 1338 KUH Perdata merupakan pondasi dasar setiap orang bebas melakukan segala perbuatan untuk mengadakan suatu perjanjian atau kontrak, asas tersebut melahirkan berbagai bentuk aneka perjanjian. Walaupun begitu kontrak yang dilahirkan tetap harus mengindahkan Pasal 1337 yaitu suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Dasar tersebut kemudian melahirkan Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB.

---

<sup>37</sup> Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke XI (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 9-10

PPJB adalah perjanjian yang objeknya atau mengenai barang berupa tanah, dengan para pihak mengadakan PPJB yaitu biasanya untuk alasan bahwa pembayaran dilakukan secara termin atau mengangsur atau karena sertifikat tanah belum di pecah. Isi dari perjanjian pengikatan jual beli yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok/utama biasanya adalah berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnyanya melakukan perjanjian pokoknya.

Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, dalam klausul perjanjiannya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat agar perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli tersebut dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), seperti janji untuk melakukan pengurusan sertipikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran, oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sebagai akta jual beli dapat ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>38</sup>

Selain janji-janji biasanya dalam perjanjian pengikatan jual beli juga dicantumkan tentang hak memberikan kuasa kepada pihak pembeli. Hal ini terjadi apabila pihak penjual berhalangan untuk hadir dalam melakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), baik karena lokasi yang jauh, atau

---

<sup>38</sup> Jaya Gunawan, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Ilmu, 2010), hlm 10

karena ada halangan dan sebagainya. Dan pemberian kuasa tersebut biasanya baru berlaku setelah semua syarat untuk melakukan jual beli hak atas tanah di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah terpenuhi.<sup>39</sup>

Perjanjian pokok adalah perjanjian yang mempunyai alasan mandiri bagi adanya perjanjian tersebut, perjanjian bantuan adalah perjanjian yang alasan dilakukan perjanjian bantuan tersebut sepenuhnya bergantung pada perjanjian lain, alasan dilakukan perjanjian bantuan bergantung pada fungsi dan tujuan perjanjian bantuan tersebut, perjanjian bantuan dapat berfungsi untuk mempersiapkan para pihak pada perjanjian utama, misalnya perjanjian pengikat jual beli (perjanjian obligatoir) yang tujuan akhirnya adalah pada perjanjian pokoknya, yakni perjanjian jual beli (perjanjian kebendaan), selain itu perjanjian bantuan dapat pula berfungsi untuk menegaskan, menguatkan, mengubah, atau menyelesaikan suatu perbuatan hukum misalnya pemberian jaminan pada suatu perjanjian utang piutang.

Berdasarkan hal ini perjanjian bantuan yang disebutkan belakangan, maka perjanjian bantuan sifatnya adalah memperkuat perjanjian pokok, kebendaannya pun hanya mungkin jika perjanjian pokoknya ada.<sup>40</sup> Maksud daripada PPJB kelak adalah dilanjutkan kembali dengan Akta Jual Beli guna keperluan balik nama sertifikat hak atas tanah.

---

<sup>39</sup> Darwanto Gadiman, *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Cetakan Pertama, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008), hlm 9

<sup>40</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011), hlm 64-65

Biasanya PPJB dibuat para pihak karena belum terselesaikannya secara penuh suatu kewajiban para pihak, bisa karena pihak penjual yang belum melakukan pemecahan atas tanah sertifikat tersebut ataupun sebab pembeli yang belum dapat melunasi pembayaran karena sepakat dengan pembayaran dengan cara termin, berikut adalah bentuk-bentuk PPJB yang biasa diadakan oleh masyarakat :

a) PPJB Lunas

Yaitu perjanjian pengikat yang dibuat penjual dan pembeli dengan pembayaran telah dilunasi, akan tetapi, akta tanah belum bisa dikeluarkan oleh PPAT dikarenakan adanya permasalahan dalam prosesnya, salah satu permasalahannya, seperti menunggu pemecahan sertifikat dan biasanya terjadi karena penjual hanya menjual sebagian tanah yang ada dalam sertifikat tersebut sehingga perlu proses pemecahan sebelum penerbitan sertifikat baru.

b) PPJB Tidak Lunas

Perjanjian pengikatan jual beli atau ppjb ini dibuat karena pembeli belum melakukan pelunasan terhadap harga jual beli yang disepakati. Dalam surat perjanjian, kedua belah pihak akan menyepakati mengenai tata cara pelunasan karena jual beli masih belum lunas, maka penjual masih berhak atas properti tersebut sehingga penerbitan akta tanah harus menunggu pelunasan terlebih dahulu. Dalam perjanjian pengikatan ini diharuskan ada keterangan cara dan batas waktu pelunasan.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> <https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/> diakses tanggal 7 Nopember 2023

PPJB merupakan penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT sebab mereka adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik yang mana menjalankan jabatannya secara nyata di tengah kehidupan masyarakat, Notaris/PPAT dituntut untuk dapat menguasai hukum secara matang sebab kebutuhan hukum masyarakat semakin maju dan harus dipenuhi oleh negara ini. Berikut fungsi dan manfaat daripada PPJB adalah sebagai berikut :

- 1) Perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB memiliki fungsi penting yaitu agar properti tidak dibeli oleh pihak lain, karena di dalamnya terdapat perjanjian mengikat antara penjual dan pembeli, akan tetapi, biasanya PPJB hanya berlaku sebagai pengikat sementara, apabila sudah membuat AJB resmi di hadapan PPAT, maka PPJB sudah tidak berlaku lagi, sebab pembeli sudah memiliki bukti kuat kepemilikan;
- 2) PPJB ini dapat memberikan manfaat kepada pembeli agar obyek yang dibeli tidak dijual kepada orang lain, di lain sisi, juga memberikan manfaat kepada pemilik properti untuk mengikat calon pembeli agar membayar penuh sebelum mendapatkan haknya, keberadaan ini memiliki fungsi dan manfaat bagi kedua belah pihak, jadi bukan hanya berfaedah bagi si pembeli saja dan biasanya PPJB dibuat sebagai langkah pencegahan kemungkinan terjadi masalah saat menunggu AJB resmi oleh PPAT.<sup>42</sup>

#### **D. Notaris dan PPAT**

---

<sup>42</sup> *Ibid*

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian yang sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan negara dimana ia menunaikan Sebagian tugas negara dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, Ketika menjalankan tugasnya, notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.<sup>43</sup>

Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menegaskan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya yang disebutkan dalam peraturan tersebut maupun undang-undang lainnya. Notaris memiliki peranan penting dalam beberapa tindakan yang dilahirkan dari peristiwa hukum antara lain peristiwa hukum kematian yang kemudian mengakibatkan adanya proses kewarisan.

Kewenangan Notaris dalam membuat akta ditegaskan dalam Pasal 15 UUJN dalam kaitannya dengan pembuatan akta tersebut. Notaris diwajibkan menerapkan kewajibannya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 16 UUJN. Akta Notaris adalah akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang diterapkan dalam UUJN.

---

<sup>43</sup> Dody Radjasa Waluyo, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober- Desember 20012, hlm 63

Notaris mempunyai dua kewenangan dalam membuat akta otentik yaitu :

1. Menjalankan tugas perundang-undangan;
2. Menjalankan tugas diluar tugas perundang-undangan

Menjalankan tugas perundang-undangan adalah tugas utama dari Notaris yaitu pembuatan akta autentik (dan kewenangan lain sebagaimana diatur dalam Pasal 15 UUJN), sedangkan menjalankan tugas diluar tugas perundang-undangan adalah kegiatan Notaris lainnya selain pembuatan akta autentik, misalnya mengurus pendaftaran fidusia, pengesahan sebagaimana badan hukum bagi perseroan terbatas pada instansi berwenang.<sup>44</sup> Sedangkan kewajiban seorang Notaris terdapat pada Pasal 16 UUJP yang salah satu berbunyi bahwa bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang berkaitan dalam pembuatan hukum.

Wewenang notaris dalam pembuatan akta autentik sepanjang tidak dikecualikan kepada pihak atau pejabat lain, atau notaris juga berwenang membuatnya di samping dapat dibuat oleh pihak atau pejabat lain, mengandung makna bahwa wewenang notaris dalam membuat akta autentik mempunyai wewenang umum, sedangkan pihak lainnya mempunyai wewenang terbatas. Pasal 15 ayat (1) merupakan kewenangan umum notaris dalam membuat dokumen alat bukti yaitu akta autentik sedang dalam ayat (2) merupakan kewenangan khusus antara lain :

---

<sup>44</sup> Herlien Budiono, *Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-undang Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara, Masyarakat, dan Pasar)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004) hlm 13



1. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
2. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
3. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa Salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
4. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
5. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
6. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
7. Membuat risalah lelang

Pada waktu bersamaan, seorang notaris dapat juga menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Menurut PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP-Jabatan PPAT). PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Adapun akta yang menjadi kewenangan PPAT jumlah dan jenis telah diatur dalam PP-Jabatan PPAT yaitu Akta Jual Beli, Akta Tukar menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan (*inbreng*), Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas

Tanah Hak milik, Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.<sup>45</sup>

Peristiwa hukum melekat pada diri manusia ataupun masyarakat, setiap masyarakat membutuhkan seseorang (*figur*) yang keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tanda tangannya serta segelnya (*capnya*) memberi jaminan dan bukti kuat. Seorang ahli tersebut tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang. Kalau seorang advokat membela hak-hak seseorang ketika timbul suatu kesulitan, maka seorang Notaris atau PPAT harus berusaha mencegah terjadinya kesulitan itu.<sup>46</sup>

Notaris/PPAT di Indonesia memiliki kode etik masing-masing yang isinya mengatur tentang larangan-larangan, kewajiban serta sanksi-sanksi Notaris/PPAT agar terwujud keadilan. Kode etik Notaris adalah kaidah moral yang ditentukan oleh Ikatan Notaris Indonesia atau INI sedangkan kode etik PPAT dimuat dalam Keputusan Menteri dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode etik IPPAT. Dalam jabatannya Notaris/PPAT disumpah berdasarkan hukum positif Indonesia yaitu melalui Kementerian Hukum dan Ham serta Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

---

<sup>45</sup> Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2020) hlm 62-63

<sup>46</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2017) hlm 452

Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1868 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, dari pasal tersebutlah syarat-syarat akta di katakana otentik sebab salah satunya adalah dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan salah satu daripada pejabat umum yang berwenang tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Kewenangan umum yang diberikan PPAT adalah membuat akta otentik yang berhubungan dengan pertanahan.

Sedangkan kewenangan khusus PPAT berdasarkan PP-PJPPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan dalam Pasal 1 angka 1 PP-PJPPAT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.

Pasal 2 ayat (1) menyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data

pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Sehingga kewenangan PPAT membuat akta autentik berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut adalah:

- a. Akta jual beli;
- b. Akta tukar menukar;
- c. Akta hibah;
- d. Akta pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- e. Akta pembagian hak bersama;
- f. Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- g. Akta pemberian hak tanggungan; dan
- h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

Selain daripada kewenangan yang dimiliki PPAT bahwa kewajiban dan larang PPAT juga diatur dalam PP-PJPPAT kewajiban tersebut adalah :

1. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
  - a. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Pertanahan;

- b. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikan atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
  - c. PPAT Khusus yang berhenti atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
5. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan sevara sah;
  6. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
  7. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
  8. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tanga, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
  9. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
  10. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
  11. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>47</sup>

Sedangkan hal-hal yang dilarang dilakukan saat menjalankan jabatan sebagai PPAT adalah merangkap jabatan, Pasal 23 PP-PJPPAT bahwa PPAT juga dilarang

---

<sup>47</sup> Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama (Bandung: PT Rafika Aditama, 2020), hlm 42-43

membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami istrinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. Untuk pengaturan mengenai kedudukan PPAT di atur dalam Pasal 12A, PPAT mempunyai kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja, untuk PPAT yang merangkap jabatan Notaris tempat kedudukannya di tempat kedudukan Notaris. Selain itu daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi, yaitu satu wilayah kerja Kantor Pertanahan atau Kota.

### **BAB III**

#### **KEPASTIAN HUKUM PEMBELI KIOS BERSTATUS HGB YANG TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT**

##### **A. Kepastian Hukum Pembeli Kios berstatus HGB yang tidak dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT**

##### **1. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB Di Bawah Tangan**

PPJB merupakan penemuan hukum yang dilakukan oleh Notaris/PPAT yang selanjutnya diadakan bebas oleh masyarakat, penemuan hukum tersebut merupakan hal yang biasa dilakukan oleh penegak hukum yang menjalankan jabatannya di tengah masyarakat sebab mereka berusaha untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat yang semakin maju dan berkembang. PPJB saat ini sudah menjadi sebuah kebutuhan hukum masyarakat yaitu ketika masyarakat melakukan perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah. Asas-asas hukum perjanjian yang melekat pada PPJB yaitu:

- a. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme sebagaimana terdapat dalam Pasal 1320 angka 1 kesepakatan dimana menurut asas ini perjanjian itu lahir cukup dengan adanya kata sepakat, disini yang ditekankan adalah adanya persesuaian kehendak sebagai inti dari hukum kontrak, asas ini merupakan ruh dari suatu perjanjian.<sup>48</sup>

b. Asas daya mengikat kontrak (*pacta sunt servanda*)

Perspektif BW daya mengikat kontrak dapat dicermati dalam rumusan Pasal 1338 menyatakan bahwa, “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”, pengertian berlaku sebagai undang-undang sendiri mengakui dan menempatkan posisi para pihak dalam kontrak sejajar dengan pembuat undang-undang, para pihak yang berkontrak dapat secara mandiri mengatur pola hubungan-hubungan hukum diantara mereka, kekuatan perjanjian yang dibuat secara sah Pasal 1320 mempunyai daya berlaku seperti halnya undang-undang yang dibuat oleh legislator dan karenanya harus ditaati oleh para pihak, bahkan jika dipandang perlu dapat dipaksakan dengan bantuan sarana penegakan hukum.<sup>49</sup>

Pengaturan mengenai tanah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria, pada Pasal 5 yang menjelaskan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini.

---

<sup>48</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit.* hlm 106

<sup>49</sup> *Ibid*, hlm 110-111

Dari uraian pasal tersebut hal utama yang harus dimengerti adalah hukum adat, berarti segala sesuatu hal yang berhubungan dengan tanah yang pengaturannya adalah menggunakan hukum adat tetap berlaku dan diakui. Hukum adat mengatur banyak hal segi kehidupan manusia, salah satunya adalah tentang tanah. Indonesia adalah negara yang banyak suku dan berbagai adat istiadat sehingga hal ini menyebabkan bermacam pula pengaturan tanah secara hukum adat, berbeda wilayah berbeda pula pengaturannya, akan tetapi jika hal ini berhubungan dengan jual beli tanah maka hukum adat berlaku yaitu terang dan tunai.

Khusus yang berkaitan dengan transaksi tanah, jual beli adalah sejenis perjanjian timbal balik yang bersifat riil, perjanjian jual beli ini adalah perbuatan tunai yang berobjek tanah, intinya penyerahan benda (sebagai prestasi) berjalan serentak dengan pembayaran tunai (seluruhnya, terkadang sebagian sebagai kontra prestasi), perbuatan menyerahkan tersebut disebut jual, *adol* (Jawa).<sup>50</sup> Tidak hanya itu keterangan jual beli saja belum mengakibatkan pemindahan atau penyerahan hak milik, jadi keterangan tersebut seakan-akan harus diikuti pula penyerahan, sebelum hal milik tersebut beralih, pertimbangannya adalah dengan surat notaris dan surat di bawah tangan serta di simpan pada notaris.<sup>51</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut di atas maka lahirnya PPJB yang mana digunakan masyarakat untuk mencatatkan perbuatan hukum jual beli tanah tersebut yang selanjutnya dapat dilanjutkan kembali dengan Akta Jual Beli/AJB sehingga baru

---

<sup>50</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 32

<sup>51</sup> *Ibid*



terwujudnya yuridis formal (balik nama sertifikat) atas pembelian tanah tersebut. Setiap orang berhak mengadakan segala jenis kontrak atau perjanjian, termasuk membuat PPJB di bawah tangan, Setiap orang bebas melakukan kontrak hal ini berdasarkan kebebasan berkontrak termasuk untuk melakukan dalam bentuk tertulis di bawah tangan, yang dimaksud dengan akta di bawah tangan atau *onderhands acte* adalah akta yang dibuat tidak oleh atau tanpa perantaraan seseorang pejabat umum melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa.<sup>52</sup>

Perjanjian yang dilakukan secara dibawah tangan dapat diartikan juga akta dibawah tangan adalah suatu akta yang dibuat oleh para pihak tanpa bantuan pejabat umum dengan tujuan untuk dipergunakan sebagai alat bukti, atau di bawah tangan mempunyai nilai sebagai “permulaan bukti tertulis”, bila memenuhi syarat-syarat Pasal 1902 KUH Perdata yaitu:

- 1) Akta itu dibuat oleh orang terhadap siapa dilakukan tuntutan, atau dari orang yang diwakilinya;
- 2) Akta ini memungkinkan kebenaran peristiwa yang diterangkan atau yang bersangkutan.<sup>53</sup>

Sehingga perjanjian yang dilakukan secara di bawah tangan tersebut memiliki kelemahan yaitu dalam pembuktian jika perjanjian tersebut bersengketa. Perlu dipahami bahwa dalam hukum perjanjian terdapat asas konsensualitas yaitu bahwa

---

<sup>52</sup> R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm 8

<sup>53</sup> Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm 56-57

pada dasarnya suatu perjanjian, timbul sejak detik tercapainya consensus atau kesepakatan antara kedua pihak yang melakukan perjanjian, dengan kata lain asas konsensualitas ini masyarakat bahwa perjanjian itu telah sah jika tercapai sepakat mengenai hal-hal pokok dan tidak membutuhkan lagi formalitas.<sup>54</sup>

PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mana pada dasarnya perjanjian menurut buku III kecuali yang riil merupakan perjanjian obligatoir, dalam arti dengan ditutupnya perjanjian tersebut yang muncul baru perikatan-perikatan hak-hak dan kewajiban-kewajiban bagi para pihak, penyerahan perjanjian kebendaannya dapat dilakukan kemudian.<sup>55</sup> Selain itu kontrak atau perjanjian obligatoir (*obligatory contract*) adalah kontrak di mana para pihak yang bersepakat mengikatkan dirinya bahwa salah satu pihak melakukan penyerahan benda kepada pihak lainnya, menurut sistem KUH Perdata Indonesia, jual beli masuk dalam kategori kontrak obligatoir, kontrak jual beli baru melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak, jual beli belum mengakibatkan beralihnya hak milik benda dimaksud dari penjual kepada pembeli, fase ini merupakan kontrak yang bersifat konsensual dan fase berikutnya adalah penyerahan setelah ada penyerahan baru hak milik atas benda dimaksud beralih kepada pembeli.<sup>56</sup>

Contoh kasus daripada PPJB yang dilakukan secara di bawah tangan adalah PPJB antara Pembeli Kios PT. Saphir Squaredi Kota Yogyakarta yang terjadi pada 2000an

---

<sup>54</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpus UII, 1989), hlm 46

<sup>55</sup> J. Satria, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hlm 298

<sup>56</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak*, Bagian Pertama, Cetakan Kedua (Yogyakarta: UII Press, 2014), hlm 80

silam, sebetulnya perbuatan tersebut adalah tidak dilarang oleh hukum akan tetapi jika muncul permasalahan dengan objek perjanjian atau objek PPJB maka pembeli kios yang akan menanggung kerugian. Duduk perkara daripada PT. Saphir Square tersebut adalah menjual kios yang berstatus Hak Guna Bangunan/HGB yang mana sertifikat belum adanya proses pemecahan artinya sertifikat masih induk jadi satu, tanpa diketahui pembeli bahwa sertifikat induk tersebut dijaminkan Hak Tanggungan di Bank Bukopin dan dalam hal ini PT. Saphir Square tersebut menjual kios dengan maksud untuk dapat menangani kredit macet. Karena kelalaian PT. Saphir Square dinyatakan pailit dan dengan posisi bahwa sertifikat kios tersebut menjadi pembagian harta pailit atau *boedel* pailit.<sup>57</sup>

Selain daripada kasus di atas bahwa penulis menemukan kasus lain yang mana telah terjadi 2 Februari 2023 sekitar pukul 14.00 kedatangan seorang perempuan bernama Bayu Winangsih Warga yang berdomisili di Kadirojo, Purwomartani, Kalasan, Sleman. Pihak yang bersangkutan datang untuk meminta saran dari LBH Yogyakarta, langkah hukum apa yang harus dia lakukan setelah dirinya merasa belum bisa menerima pengembalian pembelian unit apartemen, atas perbuatan hukum tersebut bahwa telah dibuat PPJB dengan pembayaran lunas pada Nopember 2021, akan tetapi pembeli tidak mendapatkan bangunan apartement tersebut pada akhirnya dan selanjutnya memutuskan untuk membatalkan PPJB tersebut.<sup>58</sup> Kasus tersebut menggambarkan bahwa ada itikad tidak baik yang dilakukan penjual yang hanya

---

<sup>57</sup> Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459 K/Pdt/2008

<sup>58</sup> <https://radarjogja.jawapos.com/hukum-kriminal/65763785/belum-terima-unit-apartemen-berharap-uang-rp-480-juta-dikembalikan> di akses pada tanggal 24 Nopember 2023

menjanjikan suatu saat objek daripada perjanjian akan di serahkan akan tetapi tidak pernah terlaksana.

Kasus lain lagi yang penulis akan uraikan bahwa pengembang apartement Malboro City ialah PT Inti Hozmed, pengembang dari 2013 hingga 2015 sudah menjanjikan SHM kepada para pembeli apartement. Tetapi, hingga sekarang objek daripada perjanjian tersebut tidak pernah diserahkan selayaknya hukum yang berlaku.<sup>59</sup> Dari kasus tersebut yang kerap terjadi di masyarakat yang akhirnya berujung dengan perbuatan pidana, bahwa hal ini tidak adanya itikad baik dari penjual yang menimbulkan kerugian bagi pembeli. Berdasarkan uraian kasus tersebut bahwa objek dari pada sebuah perjanjian harus diuraikan secara jelas sebagaimana ketentuan KUH Perdata dan memenuhi Pasal 1320. Jika tidak maka akan mengakibatkan batalnya perjanjian dan menimbulkan kerugian.

Atas kejadian di atas menyebabkan kerugian bagi pembeli kios yang belum dilakukan lewat PPAT dan tidak memiliki kepastian hukum. Dari permasalahan tersebut dapat dicermati kelemahan PPJB di bawah tangan yaitu tidak ada pejabat umum yang memastikan bahwa objek daripada PPJB adalah bebas dari sengketa. Bilamana PPJB dilakukan lewat PPAT yaitu pejabat umum yang berwenang maka objek daripada perjanjian atau PPJB akan di cek apakah objek tersebut sedang dalam sengketa atau tidak ataupun sedang dalam hak tanggungan.

---

<sup>59</sup> <https://radarjogja.jawapos.com/sleman/651796352/korban-apartemen-malioboro-city-temui-wakapolda-keluhkan-nasib-ganti-rugi-tidak-ada-kejelasan> diakses tanggal 24 Nopember 2023

PPJB yang dibuat di bawah tangan akan memiliki kekuatan sebagaimana akta di bawah tangan sebagaimana ketentuan KUH Perdata yakni:

- 1) Pasal 1875 menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu;
- 2) Pasal 1876 ialah bahwa barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkiri tanda tangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak daripadanya adalah cukup jika mereka menerangkan itu mengakui tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka waili;
- 3) Pasal 1877 menyatakan jika seseorang memungkiri tulisan atau tandan tangannya, atau pun jika para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapatkan hak daripadanya menerangkan tidak mengakuinya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari tulisan atau tanda tangan tersebut diperiksa di muka pengadilan;

PPJB yang dibuat secara di bawah tangan atau dengan akta autentik merupakan perintah daripada hukum adat atau jual beli secara hukum adat yaitu terang dan tunai. Terang adalah bahwa perbuatan hukum tersebut harus dicatatkan kedalam bentuk

akta sebagai sarana bali nama dikemudian hari. PPJB di bawah tangan bukan merupakan hal yang dilarang akan tetapi baiknya dilakukan secara otentik untuk melindungi pihak yang beritikad baik melakukan perjanjian, sebab tidak ada yang dapat memastikan bahwa sengketa tidak akan muncul kedepan akan tetapi kita bersiap payung sebelum hujan. Dan hal tersebut merupakan manfaat daripada bukti tulisan terutama berupa akta otentik yaitu meminimalisir sengketa.

## **2. Kepastian Hukum Pembeli dalam PPJB Di Bawah Tangan ketika terjadi Sengketa**

Kepastian hukum adalah hak setiap orang oleh sebab itu negara wajib menegakannya untuk memenuhi kebutuhan hukum masyarakat, kehidupan masyarakat zaman sekarang adalah masyarakat maju yang mana kebutuhan hukum juga akan semakin luas dan dibutuhkan. Setiap orang yang hendak membuat suatu kontrak atau perjanjian wajib memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian Pasal 1320 KUH perdata yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal yang halal dan sebab tertentu. Jika satu saja daripada syarat tersebut tidak dipenuhi maka akan menyebabkan batalnya suatu perjanjian.

Kepastian hukum harus diterapkan kepada siapa saja tanpa terkecuali, dengan adanya kepastian hukum maka hak dan kewajiban terlindungi dari perilaku yang sewenang-wenang. Sebagaimana contoh dari perbuatan hukum PPJB yang dibuat di bawah tangan, perbuatan hukum tersebut tetap sah jika syarat-syarat yang ditegaskan dalam Pasal 1320 terpenuhi. Kepastian hukum diwujudkan untuk semua pihak dalam PPJB, dalam mengadakan suatu kontrak di kenal adanya asas itikad baik yaitu Pasal

1338 ayat 3 semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik demikianlah isi

Pasal 1338 ayat (3) yang dimaksud dengan itikad baik adalah :

- a. Itikad baik dikenal misalnya dengan perkataan “pemegang barang yang beritikad baik”, “pembeli yang beritikad baik” atau lain-lainnya, ini merupakan perlawanan kata orang yang beritikad buruk;
- b. Bahwa pelaksanaan perjanjian haruslah mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.

Sehingga pengertian itikad baik mempunyai dua arti yaitu arti yang obyektif bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan, dan arti yang subyektif yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.<sup>60</sup>

Asas itikad baik jika diterapkan dengan baik oleh semua pihak yang mengadakan kontrak selanjutnya tidak akan menimbulkan masalah sebab sebelum timbulnya sengketa atau masalah antara para pihak sebelumnya telah di cegah dengan adanya penerapan asas itikad baik tersebut dan asas itikad baik merupakan asas yang patut kita junjung tinggi sebagai asas utama yang harusnya mendasari adanya kontrak. Banyak hal yang menyebabkan asas itikad baik dilanggar oleh salah satu pihak yaitu salah satunya adanya cacat tersembunyi dan biasanya dilakukan oleh penjual dalam kontrak jual beli.

---

<sup>60</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpus UII, 1989), hlm 47-48

Sebagaimana contoh kasus PT. Saphir Square yang telah penulis urai sebelumnya yaitu PPJB di bawah tangan dengan No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi) dengan harga yang telah dibayarkan dengan lunas sebesar Rp. 261.380.625 (dua ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dengan pihak pembeli berakhir dengan putusan pengadilan dan yang dirugikan adalah pihak pembeli, dalam kasus tersebut akta PPJB tersebut di buat dengan di bawah tangan dengan pihak penjual yaitu PT. Saphir Square menyembuyikan status daripada objek perjanjian tersebut yaitu tanah dengan status hak guna bangunan atau selanjutnya disingkat HGB dengan Nomor 35,38,39,40 dan 60 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav 32-34 Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Pada akhirnya objek tidak dapat dimiliki oleh pembeli karena adanya cacat tersembunyi yang dilakukan penjual yaitu PT. Saphir Square.

Berdasarkan hal tersebut kepastian hukum bagi pembeli merupakan hak yang harusnya diwujudkan selain pembeli telah mengadakan PPJB dengan itikad bahwa pembeli menuntut supaya objek PPJB dapat dimiliki ataupun pembayaran yang telah dilakukan dapat dikembalikan sesuai dengan apa yang telah dibayarkan. Seharusnya sebagaimana penjual yang beritikad baik bahwa PT. Saphir Square menjalankan kewajiban-kewajiban pembeli yaitu:

- 1) Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual belikan;



Kewajiban menyerahkan hak milik meliputi segala perbuatan yang menurut hukum diperlukan untuk mengalihkan hak milik atas barang yang diperjual belikan itu dari si penjual kepada si pembeli

- 2) Menanggung kenikmatan tentram atas barang tersebut dan menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi

Kewajiban untuk menanggung kenikmatan tenteram merupakan konsekwensi dari pada jaminan yang oleh penjual dan dilever itu adalah sungguh-sungguh miliknya sendiri yang bebas dari sesuatu beban atau tuntutan dari sesuatu pihak.<sup>61</sup>Sebab terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh penjual kepada pembeli melimpulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan guna melindungi hak-hak daripadanya maka beberapa hal yang perlu diperhatikan adalah:<sup>62</sup>

1. Jika objek PPJB tidak bisa diserahkan dan menjadi milik pembeli secara sah maka pembeli dapat mengajukan tuntutan kepada penjual atas tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum ke Pengadilan;
2. Bilamana objek PPJB tidak diserahkan karena hal musnahnya objek tersebut misalnya objek PPJB ternyata dijaminkan hak tanggungan kepada Bank dan terjadi pailit maka dapat dilihat dari hari, tanggal, tahun berlangsungnya PPJB tersebut apakah dilakukan sebelum atau sesudah dijaminkan kepada Bank, jika hal tersebut dilakukan sebelum terjadinya hak tanggungan antara Bank dan penjual maka hak-hak daripada pembeli dapat terlindungi dengan cara

---

<sup>61</sup> Subekti, *Op.Cit.* hlm 8-17

<sup>62</sup> Hasil wawancara kepada narasumber Bapak Dr. Mulyoto, S.H.MKn Notari/PPAT Purna di Kabupaten Boyolali, dilakukan pada tanggal 15 Oktober 2023

mengajukan tuntutan kepada Pengadilan atas objek yang diperjanjikan sesuai dengan PPJB yang dibuat walaupun dibuat secara di bawah tangan dan jika sebaliknya bahwa PPJB dibuat setelah terjadinya hak tanggungan dan terjadi pailit kepada penjual maka hal ini menjadi boedel pailit;

3. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang perluasan itikad baik yang ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) adalah mengenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu :
    - 1) Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
    - 2) Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
    - 3) Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu
    - 4) Dilakukan secara tunai dan terang (dihadapan/diketahui dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
    - 5) Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain :
- 1) Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya atau;
  - 2) Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita atau;
  - 3) Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan atau;
  - 4) Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Sedangkan angka 7 menjelaskan tentang Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Kemudian terhadap PPJB di bawah tangan untuk memastikan kepastian hukum maka dapat dilakukan legalisasi atau waarmeking dengan Notaris/PPAT yang berwenang guna memastikan hari, tanggal dan tahun serta kebenaran para pihak yang melaksanakan perjanjian atau PPJB di bawah tangan tersebut, adapun penjelasan mengenai legalisasi dan waarmeking yang merupakan kewenangan Notaris yakni Kewenangan khusus Notaris dalam Pasal 15 (2) huruf a Undang-undang Jabatan Notaris menegaskan pula bahwa Notaris berwenang mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku

khusus dan huruf b bahwa membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus. Kewenangan tersebut berkaitan dengan kepentingan tentang pembuktian sebagaimana tentang tanggal suatu surat di bawah tangan berlaku terhadap pihak ketiga, tetapi hanya dalam hal-hal sebagai berikut:

- a. Surat di bawah tangan itu dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan dibubuhkan menurut aturan-aturan yang diadakan oleh undang-undang;
- b. Si penandatanganan meninggal, hari meninggalnya penandatanganan ini dianggap sebagai tanggal dibuatnya akta yang berlaku terhadap pihak ketiga;
- c. Tentang adanya surat di bawah tangan tadi ternyata dari suatu surat otentik yang dibuat kemudian, tanggal daripada surat otentik ini berlaku sebagai tanggal dari surat di bawah tangan tersebut yang berlaku terhadap pihak ketiga;
- d. Tanggal dari surat di bawah tangan itu diakui secara tertulis oleh pihak ketiga terhadap siapa surat itu dipergunakan.<sup>63</sup>

Legalisasi merupakan suatu tindakan dari Notaris atas permintaan para penghadap yang namanya tersebut di dalam akta di bawah tangan tersebut mengenai dokumen/surat yang dibuat di bawah tangan yang kemudian surat/dokumen tersebut oleh para pihak dibawa ke hadapan Notaris, setelah dokumen/surat tersebut dibacakan atau dijelaskan oleh Notaris di hadapan para pihak, kemudian para pihak

---

<sup>63</sup> Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005), hlm. 58

membubuhkan tandatangannya di hadapan Notaris, selanjutnya Notaris mendaftarkan dalam buku khusus, dalam legalisasi tanggal dokumen atau surat yang bersangkutan adalah sama dengan tanggal legalisasi dari Notaris, jadi dalam legalisasi Notaris wajib bertanggung jawab atas kebenaran para penghadap yang datang ke hadapan Notaris dan pembubuhan tandatangannya di hadapan Notaris.<sup>64</sup>

Berdasarkan kasus PT. Saphir Square tersebut bahwa penjual telah melakukan cacad tersembunyi yaitu tidak memberikan informasi kepada pembeli status daripada objek PPJN yang ternyata dipasang hak tanggungan oleh Bank Bukopin Cabang Yogyakarta , memang hal tersebut wajar jika suatu Perseroan yang bergerak dalam bidang properti perumahan khususnya, akan tetapi alangkah baiknya jika penjual beritikad baik memberikan keterangan tersebut, sehingga apa yang dicantumkan dalam PPJB mengenai objek atau lain sebagainya adalah berdasarkan kesepakatan bersama. Selain itu dari kasus tersebut tidak ditegaskan mengenai klausul-klausul jika objek PPJB gagal diserahkan kepada pembeli, oleh karena itu sangat diperlukan pihak yang dapat memastikan bahwa objek dari PPJB adalah bebas dari sengketa atau dilakukan pengecekan terhadap sertifikat.

Kepastian hukum pembeli berdasarkan kasus tersebut bahwa telah terjadi pailit atas PT. Saphir Square sehingga mau tidak mau pembeli menjadi boedel pailit atas peristiwa tersebut. Dan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459 K/Pdt/2008, bahwa pembeli tidak menerima haknya yaitu kios yang telah dibayarkan

---

<sup>64</sup> Habib Adjir, *Tafsir, Penjelasan dan Komentar atas Undang-undang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika, 2020, hlm 192

dengan lunas sesuai PPJB yang mereka buat, sebab beodel pailit tidak memberikan hak khusus seperti hak preveren ataupun konkuren bagi pembeli. Sebab pihak-pihak utama yang berikan atas pembayaran yaitu kreditur-kreditur yang mana memiliki hubungan hukum sebelum terjadinya PPJB dan perbuatan hukum yang dilakukan berdasarkan akta otentik. Oleh karena itu pihak pembeli kios dalam PPJB sangat dirugikan atas pailitnya PT. Saphir Square dan hal tersebut berindikasi penipuan kepada penjual sebab pihak penjual telah membujuk rayu kepada pembeli terhadap hal yang tidak pasti menjadi miliknya atau dikuasai.<sup>65</sup> Sebab berkaitan dengan hak pembeli setelah pembeli memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran, pembeli memiliki hak untuk mendapatkan barang yang dibelinya dan hak milik atas barang tersebut.

Berdasarkan hal tersebut bahwa uraian tentang kepastian hukum bagi pembeli kios dengan PPJB di bawah tangan dapat dijadikan perhatian bagi masyarakat yang hendak melaksanakan kontrak terutama yang berhubungan dengan PPJB sebab syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 harus terpenuhi, jika hal tersebut sampai dilanggar maka menyebabkan dapat dibatalkan atau batal demi hukum perjanjian tersebut, selain PPJB yang dibuat baik di bawah tangan sebaiknya melibatkan pejabat umum yang berwenang guna memastikan syarat sahnya perjanjian terpenuhi.

## **B. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB dengan objek yang bermasalah**

---

<sup>65</sup> Hasil wawancara kepada narasumber Bapak Dr. Mulyoto, S.H.MKn Notari/PPAT Purna di Kabupaten Boyolali, dilakukan pada tanggal 15 Oktober 2023

## **1. Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB berdasarkan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata**

Pihak – pihak yang melakukan kontrak secara tertulis di bawah tangan, hal tersebut merupakan wujud daripada kebebasan berkontrak, kebebasan berkontrak tidak hanya memberikan kebebasan setiap orang mengadakan kontrak kepada siapa saja akan tetapi juga memberikan kebebasan membuat kontrak tertulis di bawah tangan atau secara otentik. Setiap perbuatan hukum perjanjian adalah sah jika terpenuhinya syarat sahnya perjanjian Pasal 1320, begitu juga dengan PPJB yang di buat di bawah tangan. PPJB dibuat dengan maksud untuk dilanjutkan kembali dengan AJB guna balik nama sertifikat karena peralihan hak jual beli.

PPJB dibuat dapat dikarenakan objek PPJB yakni yang berupa hak milik atas tanah masih dalam proses pemecahan, biasanya dilakukan pihak property seperti apartemen, perumahan dan semacamnya. Jika dipandang dari syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 terutama syarat objektif bahwa objek PPJB tersebut merupakan suatu barang yang belum ada ,dengan asas itikad baik bahwa objek PPJB suatu saat akan dimiliki secara sah menurut hukum sebab mengenai jual beli tanah yang dilakukan menurut hukum adat adalah terang dan tunai. Penyerahan hak milik atas tanah berbeda dengan barang-barang lainnya.

Jual beli tanah telah terjadi ketika para pihak sepakat sebagaimana Pasal 1458, akan secara yuridis formal penyerahan hak atas tanah tersebut belum terlaksana, oleh sebab itu PPJB harus dilanjutkan dengan AJB. Penerapan hukum ketika mengadakan PPJB di bawah tangan seharusnya sama dengan PPJB secara otentik yaitu harus

adanya kejelasan objek yaitu berupa sertifikat yang di perlihatkan dan bebas dari masalah maupun hak tanggungan dan dikuasai oleh penjual. Perbedaan PPJB di bawah tangan dengan PPJB yang dibuat dalam akta otentik hanya terletak pada keterlibatan pejabat umum dalam PPJB yang dapat memastikan PPJB dibuat telah memenuhi syarat sahnyanya suatu perjanjian. Adapun klausul-klausul dalam PPJB di bawah tangan yang menjelaskan objek dari PPJB.<sup>66</sup>

- a. Pasal 1 huruf t menjelaskan tentang Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Non Hunia adalah sertifikat tanda bukti kepemilikan Kios yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
- b. Pasal 2 angka 2.1 pihak penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak pembeli, dan pembeli dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan 1 (satu) unit kios dari pihak penjual sebagaimana terurai dalam Lampiran I perjanjian ini;
- c. Lokasi kios, denah kios, dan pemakaian bahan bangunan dan jangka waktu berlakunya sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama telah diketahui dan disetujui oleh pihak pembeli, dan kondisi kios yang akan diserahkan oleh pihak penjual kepada pihak pembeli adalah sesuai dengan Lampiran I perjanjian ini;
- d. Pasal 3 angka 3.4 Biaya-biaya yang menjadi beban pihak pembeli termasuk tetapi terbatas kepada :
  - 1) Biaya pertelaan;
  - 2) Biaya penerbitan sertifikat satuan rumah susun non hunian;

---

<sup>66</sup> PPJB di bawah tangan PT. Saphir Square (Penjual) dengan Pembeli



3) Biaya pembuatan akta jual beli dan balik nama sertifikat;

4) Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan;

Bahwa dari uraian klausul yang terdapat dalam PPJB tersebut tidak lebih menjelaskan tentang lokasi kios dan perlu di garis bawahi bahwa kepemilikan atas kios tersebut adalah kepemilikan kios atas sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama. Dalam PPJB tidak dijelaskan secara detail adanya proses pemecahan sertifikat yang nantinya dimiliki masing-masing pembeli kios tersebut. Hanya saja di cantumkan bahwa biaya-biaya yang harus ditanggung pembeli, klausul-klausul tersebut seolah bujuk rayuan daripada penjual kepada pembeli akan tetapi tidak ada kenyataannya atau menyembunyikan cacad tersembunyi daripada objek PPJB.

Berikut penulis jabarkan tentang unsur-unsur yang terdapat pada PPJB di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 yaitu:

a. Kesepakatan;

Kesepakatan adalah nyawa daripada suatu perjanjian, begitu juga yang terjadi pada PPJB di bawah tangan tersebut bahwa pihak penjual bermaksud menjual kios dengan sertifikat hak guna bangunan dan pembeli menyetujui jual beli tersebut dengan harga yang telah disepakati. Dalam PPJB tercantum identitas para pihak serta tanda tangan di akhir PPJB, hal tersebut bahwa menjelaskan telah terjadi kesepakatan antara pihak dalam mengadakan PPJB di bawah tangan.

b. Kecakapan;

Uraian tentang kecakapan akan lebih menjelaskan tentang legal standing seseorang dalam membuat suatu perjanjian, Orang dan badan hukum adalah subjek

hukum yang melekat hak dan kewajiban dan masing-masing memiliki *legal standing* yaitu kewenangan bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum, perbuatan hukum adalah perbuatan yang dapat berakibatkan hukum dalam arti bisa menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>67</sup> Bagi perorangan untuk dapat dinyatakan wenang untuk melakukan perbuatan hukum di samping cakap bertindak juga tidak dilarang oleh undang-undang/ ketentuan hukum untuk melakukan perbuatan hukum dimasud.<sup>68</sup>

Sebagaimana contoh PPJB di bawah tangan yang dibuat PT. Saphir Square yang merupakan badan hukum Sedangkan untuk badan hukum dalam melakukan suatu perbuatan melalui organnya sebab badan hukum adalah ciptaan manusia yang tidak dapat melakukan perbuatan hukum sendiri melainkan diperlukan wakil tersebut. Seseorang yang melakukan perbuatan hukum khususnya dihadapan pejabat umum yang berwenang misalnya notaris yang selanjutnya disebut penghadap/ para penghadap/pihak atau para pihak harus dicantumkan dalam suatu akta notaris, sebab tanpa para pihak akta notaris tidak akan bisa dibuat.

c. Suatu sebab tertentu;

Syarat sahnya suatu perjanjian pada hal ini adalah adanya suatu objek yang diperjanjikan, dan dalam PPJB di bawah tangan objek perjanjian adalah tanah dengan status hak guna bangunan. Hak guna bangunan dapat diperuntukan kepada sebuah badan hukum baik yayasan maupun perseroan akan tetapi tidak menutup hak guna

---

<sup>67</sup> Mulyoto, *Legal Standing*, Cakrawala, Yogyakarta: 2016, hlm 1

<sup>68</sup> *Ibid*, hlm 3

bangunan dimiliki seseorang, jika seseorang memiliki tanah berstatus HGB maka status tersebut dapat di naikan menjadi hak milik dengan syarat-syarat tertentu. Berikut hak atas tanah dalam Undang-undang Pokok Hukum Agraria yang biasanya menjadi objek daripada suatu perjanjian.

1. Hak Milik yang dijelaskan dalam Pasal 20 UUPA merupakan hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah;
  2. Hak Guna Usaha dijelaskan dalam Pasal 28 UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Pasal 29 guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan;
  3. Hak Guna Bangunan yaitu Pasal 35 UUPA yakni hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun
  4. Hak Pakai yakni Pasal 41 UUPA hak untuk menggunakan dan/atau memunggut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini.
- d. Suatu sebab yang halal

Ketentuan suatu sebab yang halal adalah berdasarkan Pasal 1337 suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. Objek perjanjian dalam PPJB adalah tanah yang memiliki nilai luhur yang dijunjung tinggi oleh masyarakat adapun nilai-nilai yang terkandung dalam tanah adalah nilai sosial, ekonomi dan budaya.

Berdasarkan uraian di atas bahwa PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh PT. Saphir Square sebagai penjual dengan pembeli kios adalah sah berdasarkan ketentuan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu dan sebab yang halal. Dalam PPJB tersebut yang menjadi fokus penelitian ini adalah tanah yang berstatus hak guna bangunan yang masih dalam sertifikat induk atas nama PT. Saphir Square yang dalam PPJB disebutkan bahwa akan adanya proses pembuatan sertifikat atau proses pemecahan, sehingga hal ini menjadikan objek PPJB yang dijanjikan akan diserahkan oleh PT. Shapir Square kepada pembeli sebagaimana telah memenuhi persyaratan dalam PPJB.

Bilamana terjadi sengketa oleh sebab yang tidak dikehendaki misalnya PT. Shapir Square tidak menyerahkan objek yang diperjanjian dan pembeli telah beritikad baik maka pihak pembeli dapat mengugat pembeli PT. Shapir Square atas tindakan wanpretasi atau perbuatan melawan hukum. Dan jika dalam PPJB yang bermasalah adalah menyangkut syarat subjek yaitu berkaitan dengan legal standing maka perjanjian dapat di batalkan melalui putusan pengadilan.

## **2. Akibat Hukum daripada PPJB dengan Objek yang bermasalah**

PPJB adalah termasuk sebagai perjanjian pendahuluan atau *obligatoir* artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli yaitu melatakan kepada si penjual kewajiban untuk menyerahkan hal milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberika kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada si pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.<sup>69</sup>

Penyerahan yang diwajibkan kepada pembeli adalah penyerahan barang atau objek yang diperjanjikan yaitu dalam PPJB adalah tanah dengan status hak guna bangunan, dalam suatu perjanjian suatu perjanjian berakibatkan batal Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan, syarat subjektif ini jika dilanggar akan berakibatkan untuk dibatalkan atau dapat dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*) tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapa pun.<sup>70</sup>

Objek PPJB yaitu tanah dibuktikan dengan adanya kepemilikan sertifikat, seharusnya berdasarkan syarat sahnya perjanjian sertifikat harus ada ketika mengadakan PPJB baik di bawah tangan maupun terhadap akta otentik. Jika tidak

---

<sup>69</sup> Subekti, *Op.Cit.* hlm 11

<sup>70</sup> Habib Adjie, *Op.Cid.* hlm 65

adanya sertifikat karena alasan bahwa masih dalam proses pemecahan, bahwa penjual berkewajiban memberitahukan status hukum daripada sertifikat tersebut guna memastikan bahwa syarat objektif PPJB terpenuhi. Jika syarat objektif tersebut tidak terpenuhi maka dapat mengakibatkan batal demi hukum dan pihak penjual dapat diuntut atas ganti kerugian, biaya dan bunga kepada pembeli.

Permasalahan objek PPJB yang dikemudian hari karena tidak dapat dimiliki oleh pembeli biasanya terjadi sebab-sebab yaitu contoh yang terjadi dalam kehidupan masyarakat :

- a. Sebab terdapat cacat tersembunyi yang dilakukan oleh penjual atas barang yang diperjual belikan;
- b. Objek yaitu tanah dengan sertifikat hak atas tanah ternyata di pasang hak tanggungan;
- c. Ketika pembuatan PPJB tidak dilengkapinya kecakapan yakni legal standing penjual, sebagai contoh pembeli telah memiliki PPJB dan Kuasa Jual dari pembeli, dikemudian hari terjadi kematian kepada pembeli. Dan karena peristiwa hukum tersebut sertifikat tidak dapat dibalik nama dan harus melaksanakan kembali pembuatan PPJB dengan para ahli warisnya. Artinya ahli waris yang sekarang menggantikan posisi penjual harus menghadap kembali dengan Notaris/PPAT guna membuat akta kembali guna balik nama sertifikat, atas kondisi tersebut jika terjadi ahli waris tidak berkenan maka hal ini akan menyebabkan masalah dan membutuhkan putusan pengadilan.

Selain daripada itu hal lain yang menjadi sorotan adalah legal standing para pihak yang mengadakan PPJB, hal ini berhubungan dengan subjek hukum yang mengadakan perjanjian yaitu Subjek hukum adalah pendukung hak dan kewajiban dan terdiri dari manusia dan badan hukum. Manusia "*Natururlijk Persoon*" dimulai sebagai subjek hukum yaitu sejak dalam kandungan seorang perempuan bilamana kepetingan si anak menghendaki, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap menurut undang-undang antara lain adalah orang-orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan serta perempuan yang telah kawin.

Adapun dalam Pasal 330 KUH Perdata ditentukan bahwa orang yang belum dewasa adalah mereka yang belum berumur 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Sedangkan badan hukum dalam bahasa Belanda disebut "*Rechtspersoon*" adalah suatu badan yang dapat mempunyai harta kekayaan, hak serta kewajiban seperti orang pribadi atau kumpulan orang-orang yang bersama-sama bertujuan untuk mendirikan suatu badan hukum, yaitu berwujud himpunan, dan harta kekayaan yang disendirikan untuk tujuan tertentu.<sup>71</sup>

Alasan penulis mencantumkan ketentuan tersebut bahwa subjek dari PPJB di bawah tangan yaitu PT. Shapir Square adalah pihak yang berupa badan hukum sehingga berlaku ketentuan di atas, adapun contoh legal standing pihak yang hendak mengadakan PPJB atau perjanjian lainnya :

- a) Untuk dirinya sendiri;
- b) Selaku Penerima Kuasa;

---

<sup>71</sup> Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002, hlm 25

- c) Suami/istri yang memerlukan persetujuan suami/isteri;
- d) Dalam kedudukan selaku Direktur perseroan komanditer;
- e) Dalam jabatannya (Badan Hukum Privat);
  - 1) Direktur Perseroan Terbatas
  - 2) Selaku Kepala/Direktur Cabang Perseroan Terbatas
  - 3) Pengurus Yayasan
  - 4) Ketua Perkumpulan
  - 5) Ketua Koperasi
- f) Dalam jabatannya (Badan Hukum Publik) :
  - 6) Selaku Presiden/atau yang mewakilinya/Menteri
  - 7) Selaku Gubernur/atau yang mewakilinya
  - 8) Selaku Walikota/Bupati/atau yang mewakilinya
- g) Selaku Wali
- h) Selaku Pengampu
- i) Selaku Kurator
- j) Selaku Likuidator
- k) Selaku Orang Tua yang menjalankan kekuasaan untuk anak kandungnya yang belum dewasa.<sup>72</sup>

Berdasarkan uraian penulis tersebut bahwa ketika mengadakan perjanjian kita harus paham dengan siapa kita mengadakan, sebab hal ini akan berakibatkan memenuhi unsur kebatalan dan pembatalan akta atau perjanjian. Misalnya dalam

---

<sup>72</sup> Habib Adjie, *Op.Cit.* hlm 333-334



PPJB di bawah tangan tersebut apakah yang membuat benar pihak yang menjadi wakil yang sah dan memiliki legal standing dalam mengadakan suatu perjanjian atau penerima kuasa hal itu harus di cantumkan dan di jelaskan secara terang dengan dasar-dasar hukum yang mendasari perbuatan tersebut. Misalnya surat kuasa atau berdasarkan surat keterangan atau anggaran dasar dan lain sebagainya. Hal-hal seperti itu juga termasuk dalam hal-hal yang dapat menyebabkan terjadinya objek perjanjian menjadi tidak dapat diserahkan kepada pembeli sebab terjadi kebatalan dan pembatalan perjanjian.

Berdasarkan uraian di atas mengenai objek PPJB atau jual beli bahwa ketentuan daripada benda yang menjadi objek jual beli adalah benda tersebut harus harus legal, sudah ada pada waktu dilakukan jual beli, barang tersebut harus barang yang dapat diperjual belikan dapat diserahkan, barang tersebut dapat ditentukan secara pasti pada ketika perjanjian jual beli diadakan, dan pokok perjanjian yang mendasari perjanjian tersebut harus legal.<sup>73</sup> Selain daripada itu terdapat prinsip kepada objek atau barang perjanjian jual beli yaitu:

- 1) Objek tersebut adalah barang harus legal dan barang tersebut dapat diperdagangkan;
- 2) Barang yang diperjualbelikan sudah harus ada pada waktu kontrak diadakan, karena itu terlarang untuk menjual janin binatang sebelum kelahirannya atau buah-buahan yang belum dipanen, jual beli seperti itu bertentangan dengan

---

<sup>73</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cid.* hlm 42

ketentuan bahwa objek jual beli sudah harus ada pada waktu kontrak diadakan.<sup>74</sup>

Kejelasan objek dalam suatu perjanjian tidak hanya PPJB adalah unsur essential dalam suatu perjanjian, adapun penjelasan mengenai unsur-unsur yang ditempatkan dalam membuat suatu perjanjian yaitu biasanya mencerminkan unsur-unsur sebagai berikut dalam suatu perjanjian unsur-unsur *essentialia*, *naturalia*, dan *accidentalia* minimal harus tercantum dalam akta perjanjian berikut penjelasan :

- a) Bagian *essentialia* merupakan bagian yang harus ada pada suatu perjanjian tertentu karena jika ternyata tidak ada, sebagai contoh pada perjanjian jual beli bagian *essentialia* adalah kata sepakat para pihak, objek jual beli, dan harga jual beli;
- b) Bagian *naturalia* merupakan bagian pada suatu perjanjian yang berdasarkan sifat dari perjanjian (bernama) dianggap ada tanpa perlu secara khusus diperjanjikan oleh para pihak, *naturalia* bersifat mengatur sehingga dari bunyi ketentuan undang-undang dapat dilakukan penyimpangan oleh para pihak dan mengaturnya sendiri sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan;
- c) Bagian *accidentalia* pada suatu perjanjian adalah bagian berupa ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak, misalnya cara pembayaran, pemilikan domisili dan lain-lain.<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> *Ibid*, hlm 42

Ketentuan yang lain mengenai objek jual beli yaitu barang yang menjadi objek jual beli itu diketahui atau dapat diketahui oleh penjual dan pembeli, jual beli terhadap objek yang tidak diketahui adalah tidak sah, jika perjanjian jual beli diadakan setelah sebelumnya melihat objek barang yang diperjualbelikan, perjanjian jual beli sah jika objek barang diperjualbelikan sudah ada pada waktu perjanjian jual beli diadakan.<sup>76</sup> Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah di uraikan sebelum ini tentang objek jual beli maka akibat hukum terhadap PPJB dengan objek yang bermasalah adalah PPJB tersebut dapat berakibatkan pembatalan karena tidak terpenuhinya unsur objektif ketika mengadakan PPJB tersebut akibatnya penyerahan objek tidak terlaksana.

Terhadap PPJB di bawah tangan dengan No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi) dengan harga yang telah dibayarkan dengan lunas sebesar Rp. 261.380.625 (dua ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah) dengan pihak pembeli berakhir dengan putusan pengadilan dan yang dirugikan adalah pihak pembeli, dalam kasus tersebut akta PPJB tersebut di buat dengan di bawah tangan dengan pihak penjual yaitu PT. Saphir Square menyembuyikan status daripada objek perjanjian tersebut yaitu tanah dengan status HGB dengan Nomor 35,38,39,40 dan 60 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav 32-34 Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman,

---

<sup>75</sup> Herlina Budiono, *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014), hlm 27-30

<sup>76</sup> Ridwan Khairandy, *Op.Cit.* hlm 42

Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang mana pada akhirnya pembeli kios tidak menerima penyerahan objek PPJB yang dijanjikan.

Hal ini berarti mengadakan perjanjian tanpa adanya objek, untuk itu akibat hukum daripada PPJB tersebut adalah *pertama* para pihak (khususnya pembeli) mengajukan tuntutan kepada penjual ke Pengadilan Negeri setempat bahwa telah terjadi perjanjian yaitu Perjanjian Pengikat Jual Beli/PPJB hak atas tanah berstatus hak guna bangunan antara PT. Shapir Square dengan Pembeli Kios, sebab mengajukan ini adalah ketentuan Pasal 1875 menyatakan bahwa suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menndatangannya serta para ahli warisnya dan orang-orang yang mendapatkan hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.

*Kedua* pembeli mengajukan tuntutan kepada PT. Shapir Square bahwa telah terjadi wanprestasi kepada pembeli sebab tidak kunjung melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan objek PPJB. Atas tuntutan tersebut bahwa pembeli dapat mendapatkan haknya sebagaimana PPJB yang dibuat atau karena wanprestasi penjual diwajibkan membayar ganti kerugian, bunga dan biaya serta mengembalikan pembayaran yang telah dilakukan kepada pembeli.

## **BAB IV PENUTUP**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan uraian penelitian penulis tentang kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT, adalah sebagai berikut :

1. Kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang tidak dilakukan melalui Notaris dan PPAT yaitu berdasarkan PPJB No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 1 terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi) yang mana karena penjual dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang sehingga objek PPJB tersebut yaitu HGB dengan Nomor 35,38,39,40 dan 60 tidak lagi dikuasai oleh penjual dan termasuk dalam boedel pailit, karena itu kepastian hukum pembeli yaitu :
  - a. Jika objek PPJB tidak bisa diserahkan atau menjadi milik pembeli secara sah maka pembeli dapat mengajukan tuntutan kepada penjual atas tindakan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri setempat;
  - b. Jika PPJB dibuat sebelum dibebankan hak tanggungan atas sertifikat HGB Nomor 35,38,39,40 dan 60 oleh Bank Bukopin Cabang Yogyakarta dan terjadi kepailitan kepada penjual maka pembeli dengan dasar PPJB tersebut masuk dalam boedel pailit;
2. Perbuatan hukum jual beli dengan PPJB di bawah tangan No. 0024/PPJB/MKT/SSQ/I/2005 atas nama Eko Adiyanto Susilo No. Kios G-B3/1 1

terletak di lantai ground floor dengan luas 5,75 M2 (meter persegi), dengan harga yang telah dibayarkan dengan lunas sebesar Rp. 261.380.625 (dua ratus enam puluh satu juta tiga ratus delapan puluh ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), yang mana karena penjual dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga Semarang Putusan Nomor 13 PAILIT/2009/PN.SMG jo K/PDT.SUS/2012 oleh Mahkamah Agung adalah sah berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, sebab telah memenuhi unsur subjektif dan objektif sebagaimana dijelaskan Pasal 1320.

Kasus daripada PT. Shapir Square tersebut adalah tentang perjanjian jual beli HGB Nomor 35,38,39,40 dan 60 yang dalam hal ini penyerahan objek harus dengan balik nama sertifikat, sehingga secara yuridis formal transaksi jual beli tanah tersebut tidak terlaksana dengan sempurna sebab penjual yang pada akhirnya tidak dapat menyerahkan sertifikat HGB yang diperjanjikan. Atas peristiwa tersebut penjual dapat dikatakan wanprestasi dan pembeli dapat menuntut ganti kerugian atas kejadian tersebut.

Bahwa kontrak yang diadakan hanya dengan itikad baik dari pembeli saja dan pada saat mengadakan kontrak bahwa penjual hanya menjelaskan bahwa objek PPJB masih dalam proses pemecahan sehingga sertifikat induk tidak diperlihatkan kepada pembeli serta tidak adanya pengecekan keabsahan daripada objek PPJB yang bebas dari sengketa ataupun dari hak tanggungan.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan daripada penelitian penulis dengan judul kepastian hukum bagi pembeli kios berstatus HGB yang belum dilakukan lewat PPAT, penulis

memberikan saran supaya kedepan dapat membantu masyarakat untuk selalu berhati-hati dalam mengadakan PPJB antara lain :

1. Bahwa berdasarkan hukum adat yang berlaku khususnya tentang jual beli tanah yaitu terang dan tunai, hendaknya dijalankan dengan baik apalagi hal ini menyangkut tentang objek perjanjian adalah tanah yang memiliki nilai yang tinggi dan berperan penting bagi kehidupan manusia, seharusnya dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang yaitu Notaris/PPAT setempat. Dengan ini para pihak dapat terlindungi keautentikan daripada perjanjian atau PPJB yang dibuat sehingga sewaktu datangnya sengketa, para pihak terlindungi dan dapat memastikan terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUH Perdata atau minimal PPJB di bawah tangan tersebut di legalisasi atau waarmeking oleh Notaris/PPAT. Sehingga adanya kepastian dari hari, tanggal, dan tahun atas diadakannya perjanjian tersebut dan juga identitas yang menghadap atau membuat perjanjian;
2. Bahwa sebab PPJB dilakukan secara di bawah tangan seharusnya tetap ada pengecekan atas objek PPJB, sebab dari pengecekan tersebut untuk memastikan objek PPJB adalah bebas dari sengketa atau hak tanggungan. Dalam hal ini peran dari pejabat umum yang berwenang sangat penting karena dapat memastikan bahwa objek PPJB aman dan layak untuk dijadikan objek perjanjian dan Notaris/PPAT atau pejabat umum yang berwenang dapat berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional atas pengecekan sertifikat. Setelah itu para pihak dapat melanjutkan PPJB di bawah tangan ataupun dengan akta autentik.

## Daftar Pustaka

### Buku

- Soerjopratiknjo Hartono, *Aneka Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: Seksi Notariat Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, 1982)
- J. Satria, *Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- , *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*, Cetakan Pertama, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992)
- Asser C dan Paul Scholten, *Penuntun dalam Mempelajari Hukum Perdata Belanda Bagian Umum*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 1993)
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan XVI, (Jakarta: PT. Intermedia, 1996)
- , *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke XI (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Ed.1, Cet-15, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013)
- Moleong Lexy J., *Metode Penelitian Kualitatif*, Edisi Revisi (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2002)
- Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis*, Sinar Grafika, Jakarta, 2002
- Budiono Herlien, *Pengikat Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, artikel, Majalah Renvoi, Edisi I, NO. 10, Bulan Maret 2004
- , *Pertanggungjawaban Notaris Berdasarkan Undang-undang Tahun 2004 (Dilema Notaris Diantara Negara, Masyarakat, dan Pasar)*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004)
- , *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Cetakan III, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2011)
- , *Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Cetakan Kedua (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2014)
- Hari Sasangka, *Hukum Pembuktian dalam Perkara Perdata*, (Bandung: Mandar Maju, 2005)
- Amiruddin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006)
- Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008)
- Darwanto Gadiman, *Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Cetakan Pertama, (Bandung: Sumber Ilmu, 2008)
- Yudha hernoko Agus, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersil*, Cetakran Pertama, (Yogyakarta: LaksBang Mediatama Yogyakarta, 2008)
- Gunawan Jaya, *Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat (Tak Bernama)*, Cetakan Pertama (Bandung: Citra Ilmu, 2010),



- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum*, Edisi Revisi (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2010)
- R. Soeroso, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010)
- Khairandy Ridwan, *Hukum Kontrak*, Bagian Pertama, Cetakan Kedua (Yogyakarta: UII Press, 2014)
- Kie Tan Thong, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, (Jakarta: PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, 2017)
- , *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: UII Press, 2016)
- Suratman dan H. Philips Dillah, *Metode Penelitian Hukum*, (Bandung: Penerbit Alfabeta, 2014)
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Moch. Isnaeni, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Cetakan Pertama, (Yogyakarta: PT Revka Petra Media, 2016)
- Mulyoto, *Legal Standing*, Cakrawala, Yogyakarta: 2016
- Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, Cetakan Pertama (Yogyakarta: UII Press, 2016)
- Fuandy Munir, *Metode Riset Hukum Pendekatan Teori dan Konsep*, (Depok: Rajawali Pers, 2018)
- Margono, *Asas Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian hukum dalam Putusan Hakim*, Cetakan Pertama, (Jakarta: Sinar Grafika, 2019)
- Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Cetakan Pertama (Bandung: PT Rafika Aditama, 2020)
- Radjasa Waluyo Dody, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat (Menor) Edisi Oktober- Desember 20012
- Rudi Indrajaya dkk, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, (Bandung: PT. Refika Aditama, 2020)
- Habib Adjir, *Tafsir, Penjelasan dan Komentar atas Undang-undang Jabatan Notaris*, Bandung: Rafika, 2020
- Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Edisi Pertama, (Jakarta: Kencana, 2021)

### **Peraturan Perundang-undangan**

Undang-undang Dasar 1945 diakses pada laman

<https://www.mkri.id/public/content/infoumum/regulation/pdf/UUD45%20ASLI.pdf>

Kitab Undang-undang Hukum Perdata diakses pada laman

<https://jdih.mahkamahagung.go.id/legal-product/kitab-undang-undang-hukum-perdata/detail>

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **Jurnal dan Putusan**

Made Ara Denara Asia Amasangsa dan I MaDE Dedy Priyanto,  
<https://ojs.unud.ac.id/index.php/akuntansi/about>  
Putusan Mahkamah Agung Nomor 2459 K/Pdt/2008

**Internet**

<https://blog.justika.com/dokumen-bisnis/apa-itu-ppjb-perjanjian-pengikatan-jual-beli/>

<https://radarjogja.jawapos.com/hukum-kriminal/65763785/belum-terima-unit-apartemen-berharap-uang-rp-480-juta-dikembalikan>

<https://radarjogja.jawapos.com/sleman/651796352/korban-apartemen-malioboro-city-temui-wakapolda-keluhkan-nasib-ganti-rugi-tidak-ada-kejelasan>

<https://news.detik.com/berita/d-1941430/50-kios-saphir-square-yogyakarta-dilelang-pemilik-demo-ke-dprd>