

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Tentang Kostel

1. Pengertian Kostel

Kostel adalah sebuah tempat penginapan yang dikomersilkan dengan sistem dan pengorganisasian yang baik, dan juga memberikan fasilitas yang cukup dan dapat meningkatkan kenyamanan penghuni. Kostel adalah indekos yang fasilitasnya seperti di hotel. Biasanya, kelasnya dibuat lebih eksklusif dari pada indekos biasa.

2. Fungsi Kostel

- a. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi mahasiswa berasal dari luar kota
- b. Sebagai sarana tempat tinggal sementara bagi pekerja/karyawan yang jauh dari tempat tinggal
- c. Sebagai sarana tempat tinggal sementara wisatawan dari luar kota yang sedang berlibur.
- d. Sebagai sarana pembentukan keperibadian mahasiswa untuk lebih disiplin, bertanggung jawab, dan mandiri⁹

3. Karakteristik Kostel

- a. Kamar berperabot lengkap (*full furnished*)
- b. Keamanan 24 jam (CCTV & satpam)
- c. Fasilitas bersama (dapur, ruang tamu, parkir)

⁹ <http://library.binus.ac.id/eColls/eThesisdoc/Bab2HTML/2009100024ARBab2/body.html>

- d. Sistem sewa flexibel (harian, mingguan, bulanan)
- e. Wifi gratis

B. Tinjauan Tentang Jual Beli Properti

1. Pengertian jual beli properti

Jual beli properti merupakan suatu perjanjian antara penjual dan pembeli yang mengikatkan diri untuk menyerahkan objek properti dengan imbalan harga tertentu. Jual beli properti merupakan suatu kegiatan ekonomi bergerak dibidang bisnis properti, yang menghasilkan suatu atau beberapa perjanjian. Objek dari perjanjian tersebut adalah berkenaan dengan peralihan atau jual beli atas hak milik atas tanah dan juga bangunan.

2. Objek dalam jual beli tanah dan bangunan (properti)

Menurut Kitab Hukum Perdata Buku Kedua, tanah dan rumah termasuk dalam kategori kebendaan tak bergerak dalam Pasal 506 dan 507. Untuk memiliki kedudukan berkuasa atas kebendaan tersebut, seseorang harus menguasainya baik secara pribadi maupun melalui orang lain, dan juga harus mempertahankannya atau menikmatinya. Tanah dan rumah adalah benda tak bergerak, pengalihan hak atas benda tersebut memerlukan akta, seperti yang disebutkan dalam Pasal 616.

3. Tahap dalam jual beli properti

Dalam praktik, jual beli properti tidak selalu langsung dilakukan dengan akta jual beli (AJB), tetapi melalui beberapa tahap:

- a) Surat Pemesanan Rumah (SPR)
- b) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)
- c) Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT

Ketika persyaratan formil seperti izin mendirikan bangunan atau status sertifikat belum siap, PPJB dibuat. Hal ini dilakukan untuk menjaga posisi pembeli dan menjamin pelaksanaan jual beli di masa depan.

C. Tinjauan Tentang Jual Beli

1. Pengertian jual beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata), jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam Pasal 1458 KUHPerdata disebutkan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Berdasarkan pengertian yang diberikan Pasal 1457 KUHPer, perjanjian jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu:

- a) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli;
- b) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Dalam Pasal 1458 KUHPer hal jual beli benda tidak bergerak telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Pemindahan hak masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak

tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai berarti pemindahan hak dan pembayaran harganya secara bersamaan. Anda dapat membayar barang secara tunai atau sebagian dengan tunai. Penjual tidak dapat menuntut hasil jika pembeli tidak membayar sisanya.¹⁰

Jual beli tanah sesuai UUPA, istilah "jual beli" hanya disebutkan dalam Pasal 26, yang berkaitan dengan penjualan tanah. Meskipun disebutkan sebagai dialihkan, Pasal lain tidak menyebutkan jual beli. Pengertian dialihkan mengacu pada tindakan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada orang lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, atau wasiat. Meskipun hanya disebutkan satu kali dalam Pasal, termasuk salah satunya adalah undang-undang mengenai pemindahan hak atas tanah akibat jual beli.

Menurut Subekti suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.¹¹

Menurut Salim H.S. perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di dalam perjanjian yang dibuat antara pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli

¹⁰ Adrian Sutedi, 2010, Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika, hlm.149

¹¹ R. Subekti, 1990, Hukum perjanjian, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa, hlm. 1.

dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.¹²

Jual beli dalam kehidupan sehari-hari, dapat diartikan sebagai suatu perbuatan hukum dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Dalam jual beli ada 2 (dua) pihak, yaitu pihak pertama sebagai penjual yang mempunyai barang untuk diserahkan dan pihak kedua sebagai pembeli yang membayar sejumlah uang untuk memperoleh barang dari penjual.¹³ Terjadinya perjanjian jual beli sejak adanya kata sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Kata sepakat itu melahirkan adanya perjanjian tersebut. Kata sepakat ini biasanya diwujudkan dengan kata “setuju”.

Berdasarkan KBBI jual beli secara umum merupakan perjanjian saling mengikat antara penjual, yakni pihak yang menyerahkan barang, dan pembeli sebagai pihak yang membayar harga barang yang dijual¹⁴

2. Syarat sahnya jual beli

Jual beli merupakan suatu perikatan, maka syarat-syarat sah jual beli sama dengan syarat sahnya suatu perikatan atau perjanjian. Syarat sah perikatan atau perjanjian menurut KUHPerdara Pasal 1320, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam

¹² Salim H.S, 2019, Hukum kontrak, terbitan ke 14, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 72.

¹³ R. Murjiyanto dan Wibawanti, Erna Sri. (2013). Hak atas tanah dan peralihannya. Yogyakarta: Liberty.

¹⁴ <https://kbbi.web.id/jual%20beli> diakses pada tanggal 30 september 2024.

perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan Pasal 330 KUHPdata.

c. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan obyek perjanjian. Obyek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Obyek Perjanjian juga biasa disebut dengan Prestasi. Prestasi terdiri atas :¹⁵

- 1) Memberikan sesuatu, misalnya membayar harga atau menyerahkan barang
- 2) Berbuat sesuatu , misalnya membangun rumah, membangun kost.
- 3) Tidak berbuat sesuatu, misalnya perjanjian untuk tidak mendirikan
- 4) Suatu bangunan, perjanjian untuk tidak menggunakan merek dagang tertentu

d. Suatu sebab yang halal

¹⁵ Ahmadi Miru, 2007, “Hukum kontrak dan perancangan kontrak” (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), halaman 69.

Adanya suatu sebab (causa dalam bahasa latin) yang halal ini adalah menyangkut isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (lihat Pasal 1337 KUH Per). Dengan demikian, undang-undang tidak mempeduliakan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian, yang di perhatikan undang-undang adalah isi dari perjanjian tersebut yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUH Per, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

3. Asas-asas dan syarat jual beli dalam perjanjian

Dalam perjanjian jual beli, ada lima atau lima asas yang dapat digunakan oleh para pihak yang bersangkutan.

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak ditemukan dalam Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya". Asas ini memberikan kebebasan kepada pihak yang bersangkutan untuk melakukan apa yang mereka inginkan.¹⁶ Dalam Pasal 1319 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengatur dua bentuk perjanjian yaitu perjanjian bernama dan perjanjian tidak bernama tunduk pada peraturan umum yang terletak pada bab tersebut dan bab sebelumnya dalam KUHPerdata.

¹⁶ H.S. Salim, 2003, Hukum kontrak teori dan teknik penyusunan kontrak, Jakarta : Sinar Grafika, hlm. 49.

b. Asas konsensualisme

Asas konsensualisme Perjanjian harus dibuat oleh pihak-pihak yang setuju. Ini menunjukkan bahwa tidak ada upaya yang dilakukan oleh salah satu pihak untuk mencapai suatu perjanjian.

c. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas mengikatnya suatu perjanjian: Pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa pihak yang membuat perjanjian bertindak sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya.

d. Asas itikad baik

Asas itikad baik: Pasal 1338, ayat 1 dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan bahwa pihak yang melakukan perjanjian harus berperilaku baik, yang berarti mereka tidak bermaksud menipu atau membohongi salah satu pihak, tetapi sebaliknya berperilaku sesuai dengan kepatutan dan kesusilaan. Pasal 1338, ayat 3 (tiga), memberikan asas ini.

e. Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan suatu asas yang memberikan ketentuan bahwa yang melakukan perjanjian itu tidak dapat dilakukan kecuali atas diri sendiri.

4. Hak dan kewajiban pembeli dan penjual dalam hukum perdata

Jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang telah disetujui. Pihak penjual berjanji untuk menyerahkan atau memindahkan hak milik atas barang yang ditawarkan, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang telah disetujui.

Hak milik atas barang, bukan hanya kekuasaan, yang harus diberikan oleh penjual kepada pembeli.¹⁷

Segala janji yang tidak jelas dan dapat ditafsirkan dengan berbagai cara harus ditafsirkan sebagai kerugian, dan si penjual harus menyatakan dengan tegas apa yang ia janjikan. Ia memiliki dua tanggung jawab utama: menyerahkan barangnya dan menanggungnya. Si pembeli memiliki kewajiban utama untuk membayar harga barang yang dibeli pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam perjanjian jika tidak disebutkan dalam perjanjian. (1513-1514 KUHPer)

D. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengkatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli menurut Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani akta jual beli.

Perjanjian menurut Prof. Subekti, adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau dua orang setuju untuk melakukan sesuatu. Ini menciptakan ikatan antara dua orang yang membuatnya. Perjanjian dapat digambarkan sebagai kumpulan kata-kata yang diucapkan atau ditulis yang mengandung janji atau komitmen.¹⁸

¹⁷R. Subekti, 1990, Hukum perjanjian, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa,.

¹⁸ R. Subekti, 1990, Hukum perjanjian, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa,.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan para pihak dalam transaksi jual beli yang diperuntukan untuk mengikat janji – janji para pihak sebelum dilakukannya pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan.¹⁹ Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tergolong ke dalam perjanjian tidak bernama. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang membuatnya akan menggunakan prinsip kebebasan berkontrak.²⁰

Perjanjian jual beli adalah perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga barang tersebut. Barang yang dimaksud harus memenuhi persyaratan tertentu. Sebagai contoh, dimungkinkan untuk mengidentifikasi jenis dan jumlah properti saat hak tersebut akan diserahkan kepada si pembeli.²¹

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli sebelum jual beli dapat dilakukan karena ada syarat yang harus dipenuhi. Salah satu syarat untuk jual beli adalah sebagai berikut: a. Pembayaran belum selesai untuk barang yang dijual; b. Dokumen tanah, seperti sertifikat, masih dalam proses atau belum selesai; c. Salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, belum memiliki properti atau bidang tanah tersebut; dan d. Salah satu pihak masih mempertanyakan luasnya barang yang dijual.

¹⁹ Farida Kholismu, “Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terhadap tanah Dan bangunan dengan kuasa menjual,” *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3 (2021): 1–12.

²⁰ Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, “Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah aan Atau bangunan,” *Jurnal Rectum* 3, No. 2 (2021): 239–55.

²¹ Abdulkadir Muhamad, 2015, *Hukum Perdata Indonesia*. PT Citra Aditya Bakti. Bandung, Hlm. 317.

Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli adalah untuk memberikan penegasan kembali tentang bentuk akta yang bersifat sementara, yaitu perjanjian pengikatan. Pihak yang terlibat dalam pengikatan sebenarnya sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Kata "ikatan" digunakan untuk membuat para pihak dalam perjanjian lebih yakin, karena hampir semua akta perjanjian jual beli sekarang diberi judul PPJB. Ini karena PPJB memuat kondisi tertentu dalam pengikatan, yaitu perjanjian terlebih dahulu atas undang-undang selanjutnya yang disepakat²²

Dalam praktik, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam dua tahap: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang dibuat di hadapan Notaris dan Perjanjian Jual Beli yang dibuat di hadapan PPAT. Pada tahap pertama, akta PPJB memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli untuk melakukan jual beli tanah. Pada tahap kedua, akta PPJB mengikat kedua pihak untuk melakukan jual beli tanah. Salah satu alasan mengapa akta PPJB dibuat adalah karena persyaratan untuk peralihan hak atas tanah belum selesai atau belum terpenuhi. Pada tahap kedua, para pihak akan membuat akta jual beli di depan PPAT sebagai kelanjutan dari PPJB.²³

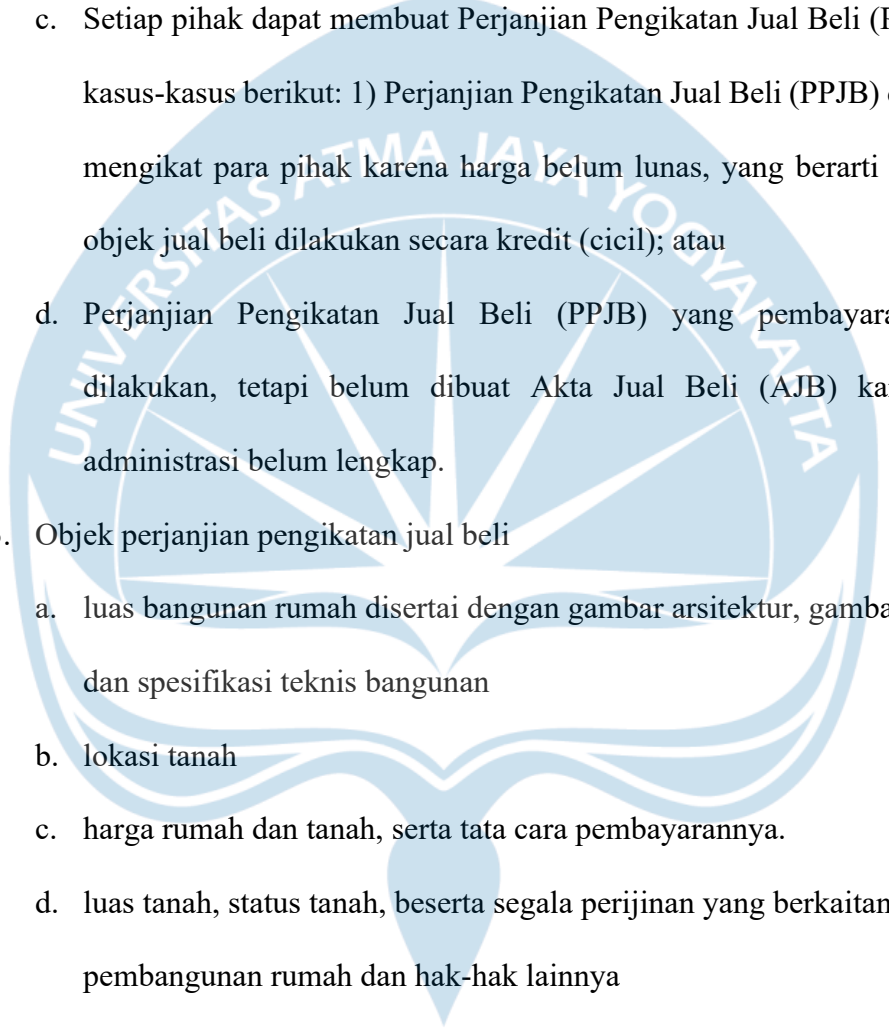
2. Jenis perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli dibagi menjadi dua yaitu:

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas berarti pembeli membayar barang dagangan dan penjual menerima pembayaran

²² Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Vol.4, No.4, hal. 624

²³ Habib Adjie. 2018. Hukum Notaris Indonesia. RefikaAditama. Bandung, hal 8.

- 
- b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dimaksudkan untuk disepakati oleh kedua belah pihak dan ditulis dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum melanjutkan ke tahap pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Istilah "tidak lunas" mengacu pada situasi di mana pihak pembeli membayar objek jual beli secara kredit atau di cicil kepada penjual.
 - c. Setiap pihak dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam kasus-kasus berikut: 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat untuk mengikat para pihak karena harga belum lunas, yang berarti pembayaran objek jual beli dilakukan secara kredit (cicil); atau
 - d. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pembayarannya telah dilakukan, tetapi belum dibuat Akta Jual Beli (AJB) karena berkas administrasi belum lengkap.
3. Objek perjanjian pengikatan jual beli
- a. luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan
 - b. lokasi tanah
 - c. harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya.
 - d. luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya
4. Isi perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang harus tunduk pada Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyatakan bahwa perjanjian tersebut harus memenuhi syarat-syarat tertentu agar kedua pihak dapat terikat satu sama lain. Suatu perjanjian tanpa

sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Pasal 1337 menyebutkan juga : "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

5. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli

Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya yaitu perjanjian jual beli. Hal yang sama juga diungkapkan oleh Herlien Budiono yang menyatakan perjanjian bantuan berfungsi dan mempunyai tujuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum.²⁴ Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan wewenang untuk melaksanakan perjanjian utama dan menyelesaikan suatu hubungan hukum setelah hal-hal yang disepakati dalam perjanjian dilaksanakan seutuhnya.

6. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli

Pembuatan PPJB dan bentuk perjanjiannya tidak diatur dalam KUHPerdara. Para pihak dapat membuatnya tanpa bantuan pejabat yang

²⁴ Herlien Budiono. Op.Cit. Hlm. 270.

berwenang atau di depan Notaris .Beberapa bentuk PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan langsung dengan perihal pada akta itu.

7. Syarat untuk melakukan perjanjian pengikatan jual beli

Setelah developer memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Pasal 42 Angka 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, PPJB dapat dilakukan. Perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana disebutkan pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian berikut:

- a. Status kepemilikan rumah
- b. Hal yang diperjanjikan
- c. Izin mendirikan bangunan induk
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, fasilitas umum
- e. Keterbangunan pembangunan perumahan paling sedikit 20 persen

Seseorang pengembang hanya dapat melakukan PPJB jika mereka memenuhi syarat-syarat berikut: status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan (objek perjanjian), kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%..

8. Masa berakhirnya jual beli

Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apabila para pihak telah menyelesaikan administrasi maupun pelunasan atas objek jual beli tersebut. Kemudian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) akan dilakukan penghapusan Akta Notariil oleh Notaris terkait dan dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akan melakukan pengurusan balik nama di kantor pertanahan setempat.²⁵

PPJB tidak dapat berakhir hanya karena salah satu pihak meninggal dunia. PPJB juga dapat dibatalkan jika pihak penjual tidak dapat menyerahkan barang dengan hak yang melekat pada waktu yang ditetapkan atau jika barang tersebut tidak sesuai dengan gambar denah atau spesifikasi teknis bangunan. Penjual harus membayar uang yang telah diterima serta denda, bunga, dan biaya lainnya atas tindakan ini.

E. Tinjauan Tentang Notaris

1. Pengertian Notaris

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, notaris adalah orang yang diberi wewenang oleh pemerintah (dalam hal ini Departemen Kehakiman) untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai jenis perjanjian, surat wasiat, akta, dan sebagainya.²⁶

²⁵ Rahmat Ramadhani, 2022, "Kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 3 hlm : 45– 50.

²⁶ Tim penyusun kamus pusat pembinaan dan pengembangan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, (Penerbit Balai Pustaka, cetakan ke-3, Jakarta

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²⁷

Dalam buku Peraturan Jabatan Notaris oleh G.H.S Lumban Tobing S.H menjelaskan yang dimaksud dengan Notaris adalah²⁸:

“Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang perbuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.”

2. Kewenangan Notaris

Selama menjalankan fungsinya, notaris memiliki otoritas untuk membuat akta asli, yang dapat diperluas jika diperlukan oleh otoritas tambahan. Kewajiban notaris yang ditetapkan oleh UUJN untuk memberikan keamanan, keterlibatan, dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang membutuhkan jasa

²⁷ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

²⁸ Tobing Lumban, G. H. S. Peraturan Jabatan Notaris. (Jakarta: Erlangga, 1983) hlm 31

notaris berarti bahwa notaris hanya dapat melakukan atau menjalankan fungsinya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang melingkarinya.²⁹

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN) diantaranya yaitu :

Notaris berwenang membuat akta asli mengenai semua tindakan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh undang-undang atau yang diinginkan oleh pihak berwenang untuk dinyatakan dalam akta asli. Notaris berwenang juga menjamin tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan, dan kutipan. Sepanjang pembuatan akta, tanggung jawab ini tidak diberikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditunjuk oleh undang-undang untuk melakukannya. Grosse akta salah satu salinan akta untuk pengakuan . Kutipan akta adalah salinan kata demi kata dari satu atau beberapa bagian akta, dengan frasa "diberikan sebagai kutipan" di bagian bawahnya. Salinan akta, di sisi lain, adalah salinan dari seluruh akta dengan frasa "diberikan sebagai salinan yang sama bunyinya."

3. Jenis-jenis akta notaris

Bentuk akta yang dibuat oleh notaris, menurut Pasal 1868 KUH Perdata: Relaas Akta (Akta pejabat) dan Akta dihadapan Notaris (Partij Akta). Akta Pejabat adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dan berisi penjelasan tentang tugas dan tanggung jawab pejabat tersebut. Karena itu, inisiatif tersebut tidak berasal dari orang yang disebutkan dalam surat itu. Notaris bertanggung jawab sepenuhnya atas pembuatan akta pejabat, juga

²⁹ Daeng Naja, 2012, Teknik Pembuatan Akta, Yogyakarta: Pustaka Yustisi , halaman 50-51.

dikenal sebagai relaas akta, karena Notaris menyatakan dalam akta tersebut apa yang dia lihat dan lakukan saat peristiwa hukum terjadi.

Akta Pejabat (Relaas Akta) tidak memiliki pembanding seperti akta otentik. Selain itu, karena tidak memiliki pembanding, Notaris tidak diizinkan untuk mengeluarkan putusan atau tuntutan. Dokumen ini, juga disebut sebagai "protokol", adalah dokumen yang dibuat oleh Notaris dan berisi keterangan asli tentang hal-hal yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris selama menjalankan tugasnya sebagai notaris. Akta yang dibuat di hadapan notaris, juga disebut sebagai akta partij, dibuat oleh seorang notaris sesuai dengan permintaan para pihak dan dibuat di hadapan pejabat yang berwenang.³⁰

2. LANDASAN TEORI

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian dapat didefinisikan sebagai perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan, atau keputusan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil, bukan hanya sebagai pedoman tindakan, tetapi juga adil karena pedoman tindakan itu harus mendukung suatu tatanan yang dianggap wajar. Kepastian hukum terdiri dari pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap tindakan, tidak peduli siapa yang melakukannya. Setiap orang dapat memperkirakan akibat yang akan mereka alami jika mereka melakukan tindakan hukum tertentu melalui kepastian hukum.

Satu dari tiga tujuan hukum adalah kepastian hukum; dua tujuan lainnya adalah kemanfaatan dan keadilan. Menurut Gustav Radbruch dalam bukunya "*einführung in die rechtswissenschaften*", setiap penegakan hukum harus selalu

³⁰ <https://bizlaw.co.id/macam-macam-akta-notaris>

mempertimbangkan tiga tujuan hukum: keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zweckmassigkeit*), dan kepastian hukum (*rechtsicherheit*). Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum adalah keadaan yang pasti, ketentuan, atau keputusan. Dia juga mengatakan bahwa hukum adalah hal positif yang memiliki kemampuan untuk mengatur kepentingan setiap orang yang ada dalam masyarakat dan harus selalu dipatuhi meskipun dianggap kurang adil. Berdasarkan pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun hukum positif dinilai kurang adil.³¹

Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua arti: pertama, aturan yang umum membuat orang tahu apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, memberi orang keamanan hukum dari wewenang pemerintah karena aturan yang umum memungkinkan orang mengetahui apa yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap mereka.³² Selanjutnya Kelsen menganggap hukum sebagai sistem norma. Norma adalah pernyataan yang menekankan aspek "seharusnya", atau das Sollen, dengan menyertakan beberapa aturan untuk tindakan yang harus dilakukan. Dalam masyarakat, undang-undang yang mengandung aturan umum menjadi pedoman bagi bagaimana seseorang bertingkah laku. Aturan-aturan ini menjadi batasan bagi masyarakat untuk membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Kepastian hukum dihasilkan dari adanya aturan dan pelaksanaannya.³³

³¹ Torben Spaak, 2009, *Meta-ethics and legal Theory: the case of gustav radbruch, law and philosophy*, hal 26.

³² Cst Kansil dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara, hlm. 385.

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2018 (selanjutnya disebut sebagai Peter Mahmud Marzuki I), hlm.158.

Patut dikemukakan bahwa hukum akan memungkinkan manusia untuk mencapai kepastian hukum dan keadilan. Perlu diperhatikan bahwa kepastian hukum dan keadilan hanya dapat dicapai dan dipertahankan melalui pelaksanaan hukum dalam suatu proses hukum yang adil, di mana hukum dapat atau tidak dapat memperoleh kepercayaan masyarakat untuk memberikan kepastian hukum dan keadilan. Berkaitan dalam penelitian ini PPJB yang dilakukan di bawah tangan tidak memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan akta PPJB yang dibuat oleh PPAT. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum bagi calon pembeli. Tidak hanya itu Karena developer mungkin belum memiliki hak penuh atas tanah yang diperjualbelikan, konsumen dapat dirugikan oleh ketidakpastian tentang kepemilikan tanah dalam jual beli kostel. Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, mengatur bahwa pengikatan jual beli seharusnya dilakukan dengan akta PPAT agar memiliki kepastian hukum. Praktik PPJB di bawah tangan tetap marak terjadi, sehingga kepastian hukum bagi konsumen menjadi lemah.

2. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus dilakukan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman secara pikiran dan fisik kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum. Perlindungan hukum juga melindungi hak asasi manusia yang dirugikan orang lain.

Menurut Setiono, Perlindungan Hukum adalah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan

ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Menurut C.S.T. Kansil perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.³⁴

Selanjutnya menurut Phillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkandiskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.³⁵

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak- pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.

Dari uraian para ahli diatas memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif

³⁴ C.S.T. Kansil, 1989, Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia, Balai Pustaka, Jakarta, h.102.

³⁵ Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 53

maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Menurut C.S.T. Kansil, perlindungan hukum adalah upaya hukum yang diberikan kepada masyarakat untuk menjamin hak-haknya agar tidak dirugikan oleh pihak lain. Perlindungan hukum terbagi menjadi:

- a) Perlindungan Hukum Preventif (pencegahan sebelum terjadi sengketa)
- b) Perlindungan Hukum Represif (penyelesaian sengketa setelah terjadi permasalahan)

Perlindungan hukum preventif dikaikan dalam penelitian ini yaitu konsumen seharusnya mendapatkan informasi yang sangat jelas dan harus transparan mengenai legalitas dan status tanah sebelum melakukan PPJB. PPAT seharusnya dilibatkan untuk memastikan bahwa transaksi sudah sesuai dengan hukum dan untuk mengurangi resiko sengketa dikemudian hari. Perlindungan hukum represif jika dikemudian hari terjadi wanprestasi oleh developer, konsumen memiliki hak untuk menggugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Konsumen juga dapat mengajukan penyelesaian sengketa melalui badan penyelesaian sengketa konsumen (BPSK) ataupun jalur litigasi di pengadilan.

3. BATASAN KONSEP

1. Tinjauan Yuridis

Tinjauan yuridis merupakan kegiatan untuk memecahkan dan mencari komponen-komponen dari suatu permasalahan untuk dikaji lebih dalam serta

kemudian menghubungkannya dengan hukum, kaidah hukum, serta norma hukum yang berlaku sebagai pemecah permasalahannya.³⁶

2. Properti

Properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan; tanah milik dan bangunan³⁷

3. Kostel

Kostel adalah bangunan bersusun yang diperutukan sebagai tempat tinggal sementara dengan jangka waktu tertentu seperti layaknya kos-kosan dan dilengkapi dengan operational dan fasilitas serta pelayanan layaknya hotel bintang 3.³⁸

4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.³⁹

Pengikatan jual beli pengertiannya menurut adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga.⁴⁰

³⁶ Bahder Johan Nasution, 2008, Metode penelitian hukum, mandar maju, bandung, hlm. 83-88.

³⁷ <https://kbbi.web.id/properti>

³⁸ <http://library.binus.ac.id/ecolls/ethesisdoc/bab2/2009-1-00024-ar%20bab%202.pdf>

³⁹ Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁴⁰ Subekti, R. (2010). *Hukum perjanjian*. 23 Ed. Jakarta: Intermasa.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut kansil adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aprat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.⁴¹



⁴¹ C.S.T.Kansil,1989, Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, balaipustaka, Jakarta, hlm 102.