

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI OLEH  
PARA PIHAK MENURUT UNDANG-UNDANG  
NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH  
SUSUN<sup>1</sup>**

**Oleh : Rio Y. Pongantung<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimanakah perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan bagaimana pemasaran dan jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Apabila proses jual beli, dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun. 2. Pemasaran dan jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Fransiscus X. Tangkudung, SH, MH; Vecky Yanni Gosal, SH, MH

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 13071101194

Kata kunci: pengikatan jual beli; rumah susun;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Rumah susun merupakan benda bersama, maka pemiliknya mempunyai hak kebendaan tersebut. Hak kebendaan sebagai suatu hak yang memberikan kekuasaan atas suatu benda tertentu.<sup>3</sup> Benda bersama ini sebagai contoh antara lain tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir, yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.<sup>4</sup>

Pembangunan rumah susun berbeda dengan pembangunan rumah biasa, dalam pelaksanaannya dapat dilakukan secara bertahap. Sebaliknya pembangunan rumah susun kemungkinan tersebut sangat terbatas, karena *developer* akan menghadapi resiko dalam pemasarannya, misalnya rumah susun yang dibangun kurang diminati oleh orang. Untuk itulah *developer* mencari jalan keluar dengan melakukan pemasaran pendahuluan terhadap rumah susun yang akan dibangun, *developer* telah melakukan pendaftaran pemesanan, di mana setiap pemesanan harus membayar uang pendaftaran, kemudian mengadakan pengikatan jual beli satuan rumah susun dengan pihak *developer*.<sup>5</sup>

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimanakah perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun ?
2. Bagaimana pemasaran dan jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan?

**C. Metode Penelitian**

Penulisan skripsi menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

<sup>3</sup>R, Soetojo Prawirohamidjojo dan Marthalina Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Perdata*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984.hal.11.

<sup>4</sup>A.P Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Alumni, Bandung, 1997. hal. 93.

<sup>5</sup> Siswono Yudohusodo, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPOL, Jakarta. 1991. hal. 233.

## PEMBAHASAN

### A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak Menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Oleh Para Pihak. Pasal 43 ayat:

- (1) Proses jual beli Sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. kepemilikan IMB;
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - e. hal yang diperjanjikan.

Pasal 44 ayat:

- (1) Proses jual beli, yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui akta jual beli (AJB).
- (2) Pembangunan rumah susun dinyatakan selesai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) apabila telah diterbitkan:
  - a. Sertifikat Laik Fungsi; dan
  - b. SHM sarusun atau SKBG sarusun.

Ada beberapa ajaran saat terjadinya perjanjian:

1. Teori kehendak, kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misal dengan menulis surat.
2. Teori pengiriman, kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran.
3. Teori pengetahuan, mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima.
4. Teori kepercayaan, mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.<sup>6</sup>

Dengan diperlukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan

kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut.<sup>7</sup>

Sebagaimana syarat sahnya suatu perjanjian, pada dasarnya perjanjian itu dibuat berdasarkan kesepakatan mereka yang mengikatkan diri, cakap untuk membuat suatu perjanjian mengenai suatu hal tertentu dan didasari suatu sebab yang halal.<sup>8</sup>

Pada prinsipnya suatu perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PJB) tunduk pada ketentuan umum perjanjian yang terdapat dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang Perikatan, Pasal 1313 KUH Perdata memberikan rumusan tentang Perjanjian adalah "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya". Subekti memberikan definisi perjanjian adalah "Suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal."<sup>9</sup>

Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik (AJB), karena kewenangan membuat akta jual beli tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>10</sup>

Perkembangan tuntutan manusia akan kebutuhan perumahan yang merupakan kebutuhan pokok di samping sandang dan pangan menyebabkan selalu muncul berbagai masalah baru dalam pengadaan perumahan, terutama sekali di kota-kota besar yang pesat perkembangannya, tinggi laju pertumbuhan penduduknya dan sangat heterogen masyarakat penghuninya.<sup>11</sup>

Tanah ialah; "Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali; keadaan bumi di suatu tempat; permukaan bumi yang diberi batas; daratan."<sup>12</sup> Tanah merupakan barang jaminan

<sup>7</sup> *Ibid.* hal. 98.

<sup>8</sup> Subekti. 1996, *Op.Cit.* hal. 17.

<sup>9</sup> *Ibid.* hal. 1.

<sup>10</sup> Ramdan, Harijanto, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010. hal. 36.

<sup>11</sup> Eko Budihardjo, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni. Bandung. 1998. hal. 2.

<sup>12</sup> Sudarsono, *Op.Cit.* hal. 483.

<sup>6</sup> Mariam Darus Badruzzaman, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni. Bandung. 1996. hal. 98-99.

untuk pembayaran hutang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah, pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditor.<sup>13</sup>

Satuan rumah susun dapat disebut sebagai benda tidak bergerak, karena dari segi sifatnya, tidak dapat dipindahkan dari tempatnya. Satuan rumah susun dapat menjadi objek dalam suatu hubungan hukum, antara pihak pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dengan pihak pembeli dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Disebut dengan benda atau barang adalah sesuatu yang dapat dimiliki oleh manusia pada umumnya. Benda ada 2 (dua) macam yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Untuk dapat mengatakan sebuah benda itu sebagai benda bergerak atau benda tidak bergerak biasanya yang digunakan sebagai ukuran adalah dilihat dari segi sifatnya, apakah benda yang bersangkutan dapat dipindahkan dari tempatnya atau tidak.<sup>14</sup>

Perikatan Perjanjian Jual-beli satuan rumah susun menunjukkan adanya hubungan hukum antara pelaku pembangunan rumah susun sebagai pihak penjual dan pihak pembeli. Hubungan hukum dalam jual beli rumah susun tentunya harus dilakukan melalui pembuatan perjanjian jual beli, agar supaya para pihak memiliki kepastian hukum mengenai hak-hak para pihak dan kewajiban-kewajiban yang harus dilaksanakan.

Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan jaminan atas perlindungan hukum bagi para pihak apabila dikemudian hari terjadi sengketa, sehingga para pihak perlu dengan cermat dan teliti dalam membuat perikatan perjanjian jual beli yang harus disesuaikan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Perikatan Perjanjian Jual Beli satuan rumah susun wajib dibuat oleh penjual dan pembeli.

Kepentingan konsumen yang perlu dilindungi dapat dikemukakan tujuh prinsip utama yaitu:

- a. Ketentuan-ketentuan tentang perlindungan konsumen atas kesepakatan para pihak.
- b. Hubungan hukum antara pedagang dengan konsumen harus didasari kejujuran.
- c. Kontrak antara pedagang dengan konsumen harus tunduk yang dirumuskan dengan kata-kata tepat dan jelas.
- d. Jaminan atas suatu produk harus dapat dipastikan oleh hukum.
- e. Pemerintah memiliki wewenang untuk menetapkan tingkat bunga maksimum dan jumlah pengeluaran untuk transaksi kredit.
- f. Konsumen memiliki hak untuk memodifikasi persyaratan perjanjian yang ditentukan secara sepihak oleh produsen barang dan jasa.
- g. Konsumen harus dapat memanfaatkan prosedur administrasi untuk memperbaiki atau mengubah praktek bisnis tidak jujur oleh pengusaha, atau segala perlakuan tidak wajar yang ditujukan terhadap konsumen.<sup>15</sup>

Hak yaitu: "kewenangan; kekuasaan untuk melakukan sesuatu karena telah ditentukan oleh undang-undang atau peraturan lain; kekuasaan yang benar untuk menuntut sesuatu atau kekuasaan yang benar atas sesuatu."<sup>16</sup>

Istilah perjanjian jual beli berasal dari terjemahan *contract of sale*. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, 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.

Proses terjadinya jual beli dalam Pasal 1458 KUH Perdata, antara lain:

- a. Apabila kedua belah pihak telah sepakat mengenai harga dan barang, walaupun barang tersebut belum diserahkan dan

<sup>13</sup>Effendi Perangin-angin, *Op.Cit.* hal. 9.

<sup>14</sup>Gatot Supramono, *Op.Cit.* hal. 27.

<sup>15</sup>Agus Broto Susilo, *Hak-hak Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Hukum dan Pembangunan, No. 5 Tahun XVII, 1992. hal. 30.

<sup>16</sup>Sudarsono, *Op.Cit.* hal. 154.

harganya pun belum dibayar, perjanjian jual beli ini dianggap sudah jadi.

- b. Jual beli yang memakai masa percobaan dianggap terjadi untuk sementara. Sejak disetujuinya perjanjian jual beli secara demikian, penjual terus terikat, sedang pembeli baru terikat kalau jangka waktu percobaan itu telah lewat dan telah dinyatakan setuju.
- c. Sejak diterima uang muka dalam pembelian dengan pembayaran uang muka. Kedua belah pihak tak dapat membatalkan perjanjian jual beli itu, meskipun pembeli membiarkan uang muka tersebut pada penjual, atau penjual membayar kembali uang muka itu kepada pembeli.<sup>17</sup>

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah:

- a. Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUHPerdata)
- b. Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) diatur pada Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdata
- c. Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*) diatur pada Pasal 1341 KUHPerdata.<sup>18</sup>

Untuk membuat suatu perjanjian yang sah menurut hukum maka perjanjian wajib memenuhi syarat-syarat ditetapkan Pasal 1320 KUHPerdata yaitu:

- a. Kata sepakat;
- b. Kecakapan;
- c. Hal tertentu;
- d. Sebab yang halal.<sup>19</sup>

Untuk syarat pertama tentang kata sepakat adalah suatu keadaan yang menunjukkan adanya kehendak dari kedua pihak yang berjanji untuk saling menerima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan oleh masing-masing pihak. Dengan adanya kata sepakat maka perjanjian itu telah terjadi atau terwujud. Sejak saat itu pula

perjanjian itu menjadi mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Kekuatan mengikat perjanjian sangat kuat sekali karena perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali secara sepihak kecuali terdapat yang diperbolehkan oleh undang-undang. Kemudian syarat yang *kedua* mengenai kecakapan, yang dimaksudkan adalah kemampuan para pihak yang melakukan perjanjian. Pada prinsipnya semua orang dipandang memiliki kecakapan membuat perjanjian, karena mereka bebas menentukan bentuk dan isi perjanjian. Sesuai dengan asas konsensualisme. Meskipun demikian seorang dikatakan cakap menurut hukum dapat dilihat dari segi usia dan kesehatan jiwanya.<sup>20</sup>

Selanjutnya tentang syarat *ketiga* berupa hal tertentu, bahwa objek sebuah perjanjian harus tertentu dengan tujuan agar perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Dengan objek tertentu untuk menghindari agar jangan sampai terjadi pelaku perjanjian membuat perjanjian yang objeknya lebih dari satu macam tanpa ada hubungan antara yang satu dengan yang lainnya. Misalnya dalam satu perjanjian selain isinya memperjanjikan jual beli tanah, juga memperjanjikan pula tukar menukar sebuah mobil dengan permata, objek perjanjian ini bukan hal tertentu karena terdapat dua objek yang diperjanjikan sehingga perjanjiannya harus dipisah menjadi dua perjanjian. Selanjutnya tentang sebab yang hal-hal sebagai syarat keempat, bahwa suatu perjanjian di buat oleh para pihak pasti ada sebabnya. Sebab yang halal sebagai salah satu syarat sahnya perjanjian karena undang-undang mengendaki terjadinya suatu perjanjian wajib dilatar belakangi dengan itikad baik. Sehubungan dengan itu dalam ketentuan Pasal 1335 KUHPerdata, telah merinci perjanjian tanpa sebab, yaitu, perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang. Dari ketentuan tersebut telah menggambarkan apa yang disebut dengan sebab yang tidak halal.<sup>21</sup>

Jadi suatu perjanjian harus memenuhi keempat persyaratan di atas. Apabila tidak memenuhi, syarat pertama dan kedua maka perjanjiannya berakibat dapat dibatalkan. Salah satu pihak dapat mengajukan pembatalan perjanjian. Namun jika tidak ada pihak yang memperlakukan maka perjanjian itu tetap

<sup>17</sup>C.S.T. Kansil, *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta, 1991, hal. 236.

<sup>18</sup>Johannes Ibrahim & Lindawaty Sewu, *Op.Cit.*, hal. 80.

<sup>19</sup>Gatot Supramono, *Op.Cit.*, hal. 35-36.

<sup>20</sup>*Ibid*, hal. 36.

<sup>21</sup>*Ibid*, hal. 37.

dapat dilaksanakan. Selanjutnya apabila perjanjian tidak memenuhi syarat ketiga dalam keempat berakibat perjanjian batal demi hukum, artinya dianggap perbuatannya tidak pernah ada. Meskipun demikian untuk mengatakan sebuah perjanjian batal demi hukum sebagai kebutuhan dalam praktik perlu formalitas yaitu dengan putusan pengadilan.<sup>22</sup>

KUHPerdata mengatur Kewajiban-kewajiban Penjual sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 1473. Penjual wajib menyatakan dengan jelas, untuk apa ia mengikatkan dirinya, janji yang tidak jelas dan dapat diartikan dalam berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.
2. Pasal 1474. Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya.
3. Pasal 1475. Penyerahan ialah pemindahan barang yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan hak milik si pembeli.
4. Pasal 1476. Biaya penyerahan dipikul oleh penjual, sedangkan biaya pengambilan dipikul oleh pembeli, kecuali kalau diperjanjikan sebaliknya.
5. Pasal 1477. Penyerahan harus dilakukan di tempat barang yang dijual itu berada pada waktu penjualan, jika tentang hal itu tidak diadakan persetujuan lain.
6. Pasal 1478. Penjual tidak wajib menyerahkan barang yang bersangkutan, jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya.

KUHPerdata mengatur Kewajiban-kewajiban Pembeli, sebagaimana diatur dalam:

1. Pasal 1513. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembelian pada waktu dan di tempat yang ditetapkan dalam persetujuan.
2. Pasal 1514. Jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan hal-hal itu, pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu penyerahan.
3. Pasal 1515. Pembeli walaupun tidak ada suatu perjanjian yang tegas, wajib membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau pendapatan lain.

4. Pasal 1516. Jika dalam menguasai barang itu pembeli diganggu oleh suatu tuntutan hukum yang didasarkan hipotek atau suatu tuntutan untuk memperoleh kembali barang tersebut, atau jika pembeli mempunyai suatu alasan yang patut untuk khawatir akan diganggu dalam penguasaannya, maka ia dapat menanggihkan pembayaran harga pembelian sampai penjual menghentikan gangguan tersebut, kecuali jika penjual memilih memberikan jaminan atau jika telah diperjanjikan bahwa pembeli wajib membayar tanpa mendapat jaminan atas segala gangguan.
5. Pasal 1517. Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.
6. Pasal 1518. Meskipun demikian, dalam hal penjualan barang-barang dagangan dan perabot rumah, pembatalan pembelian untuk kepentingan penjual terjadi demi hukum dan tanpa peringatan, setelah lewatnya waktu yang ditentukan untuk mengambil barang yang dijual.
7. Pasal 1519. Penjual di beri kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, di mana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal, dengan disertai penggantian.
8. Pasal 1478. Penjual berhak untuk tidak menyerahkan barang yang dijualnya, jika si pembeli belum membayar harganya, sedangkan si penjual tidak telah mengizinkan penundaan pembayaran kepadanya

Sesuai dengan uraian tersebut, maka dapat dipahami Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Satuan Rumah Susun Menurut KUHPerdata, memiliki kekuatan mengikat secara hukum bagi pihak penjual dan pembeli, karena dibuat sesuai dengan syarat-syarat mengenai sahnya perjanjian, sehingga para pihak memiliki hak yang dilindungi dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Tidak terpenuhinya pelaksanaan kewajiban dari salah satu pihak maka perbuatan tersebut merupakan pelanggaran atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Notaris dalam posisinya sebagai pejabat umum dan sekaligus sebagai profesi bertugas

<sup>22</sup> *Ibid*, hal. 37-38

membuat akta autentik. Akta Autentik yang dibuatnya tersebut merupakan suatu akta yang memiliki kekuatan pembuktian hukum yang kuat dan sempurna. Dengan demikian, posisinya sebagai pembuat akta yang sangat dibutuhkan dalam masyarakat perlu diawasi, jangan sampai posisinya tersebut disalahgunakan, oleh karena itu, untuk memantau kinerja notaris tersebut, pemerintah memerlukan lembaga yang semi independen yang akan memantau kinerja dan pemantauan tersebut dilakukan dengan cara pengawasan.<sup>23</sup>

Untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh Notaris. Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum. Jaminan perlindungan dan jaminan tercapainya kepastian hukum terhadap pelaksanaan tugas Notaris telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.<sup>24</sup>

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. I. Umum, Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan, kegiatan sosial, dan lain-lain, kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional, maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian

sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh memberi sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>25</sup>

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. I. Umum, akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris. Namun, Notaris mempunyai kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam Akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta Notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta Notaris yang akan ditandatangani.

Menurut Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. I. Umum, dalam Undang-Undang ini diatur secara rinci tentang jabatan umum yang dijabat oleh Notaris, sehingga diharapkan bahwa akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris mampu menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Mengingat Akta Notaris sebagai akta otentik merupakan alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, dalam Undang-Undang ini diatur tentang bentuk dan sifat Akta Notaris, serta

<sup>23</sup>Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008. hal. 45-46.

<sup>24</sup>Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris I. Umum.

<sup>25</sup>Penjelasan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. I. Umum.

tentang Minuta Akta, Grosse Akta, dan Salinan Akta, maupun Kutipan Akta Notaris.

Sebagai alat bukti tertulis yang terkuat dan terpenuh, apa yang dinyatakan dalam Akta Notaris harus diterima, kecuali pihak yang berkepentingan dapat membuktikan hal yang sebaliknya secara memuaskan di hadapan persidangan pengadilan. Fungsi Notaris di luar pembuatan akta otentik diatur untuk pertama kalinya secara komprehensif dalam Undang-Undang ini. Demikian pula ketentuan tentang pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan Notaris dilakukan dengan mengikutsertakan pihak ahli/akademisi, di samping Departemen yang tugas dan tanggung jawabnya di bidang kenotariatan serta Organisasi Notaris. Ketentuan ini dimaksudkan untuk meningkatkan pelayanan dan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat.<sup>26</sup>

Tugas notaris sangat berat dalam membuat akta otentik. Notaris adalah profesi bebas dari pengaruh kekuasaan eksternal, umpama dari eksekutif, oleh karena itu jabatan ini menuntut profesionalisme yang tinggi, harus dikerjakan secara profesional dan menuntut kualifikasi tersendiri. Saat ini pendidikan notariat bisa diikuti oleh mereka yang memiliki ijazah Sarjana Hukum.<sup>27</sup> Dalam menjalankan jabatannya, notaris harus menepati beberapa kewajiban, antara lain:

1. Bertindak jujur;
2. Saksama;
3. Mandiri;
4. Tidak berpihak;
5. Menjaga kepentingan yang terkait dalam pembuatan hukum.<sup>28</sup>

## **B. Pemasaran Dan Jual Beli Dilakukan Sebelum Pembangunan Rumah Susun Dilaksanakan Oleh Pelaku Pembangunan**

Konsumen umumnya diartikan sebagai pemakai dari barang dan jasa. Dalam perjanjian jual-beli, posisi konsumen ditempatkan pada pembeli.<sup>29</sup> Perjanjian pengikatan jual beli merupakan suatu perikatan bersyarat atau perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum

dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.<sup>30</sup>

Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian pokoknya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.<sup>31</sup> Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 yang berbunyi "jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".<sup>32</sup>

Pada Pasal 30 sampai dengan Pasal 52 *United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods* (Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa pada kontrak untuk penjualan barang Internasional) mengatur tentang kewajiban pokok dari penjual, yaitu sebagai berikut:

- a. Menyerahkan barang
- b. Menyerahtherimakan dokumen
- c. Memindahkan Hak Milik

Hak dari Pembeli adalah menerima barang yang telah dibelinya, baik secara nyata maupun secara yuridis. Di dalam Konvensi Perserikatan Bangsa-Bangsa tentang Penjualan barang-barang Internasional (*United Nations Convention on Contract for the International Sale of Goods*) telah diatur tentang kewajiban antara penjual dan pembeli.<sup>33</sup>

Apabila seorang debitur (dalam hal ini Developer), mengabaikan atau mengalpakkan kewajiban dan karena itu ia melakukan cacat prestasi, maka krediturnya dapat menuntut :

- a. Pemenuhan prestasi;
- b. Ganti rugi pengganti kedua-duanya ditambahkan dengan kemungkinan penggantian kerugian selanjutnya. Jika menghadapi suatu persetujuan timbal balik,

<sup>30</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta. 2010. hal.38.

<sup>31</sup> Herlien Budiono, (Artikel). *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret, 2004. hal. 57.

<sup>32</sup> R.Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hal. 2.

<sup>33</sup> *Ibid.*

<sup>26</sup> *Ibid.*

<sup>27</sup> Suparman Usman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008, hal. 192.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal. 195.

<sup>29</sup> Mariam Badruzaman, *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 1981. hal. 4.

maka sebagai gantinya kreditur dapat menuntut;

c. Pembatalan persetujuan plus ganti rugi.<sup>34</sup>

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, mengatur mengenai Pemasaran dan Jual Beli Rumah Susun. Pasal 42 ayat:

- (1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.
- (2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:
  - a. kepastian peruntukan ruang;
  - b. kepastian hak atas tanah;
  - c. kepastian status penguasaan rumah susun;
  - d. perizinan pembangunan rumah susun; dan
  - e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.
- (3) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Penjelasan Pasal 42 ayat (2) huruf (a) Kepastian peruntukan ruang ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah. Huruf (b) Kepastian hak atas tanah ditunjukkan melalui sertifikat hak atas tanah. Huruf (c) Kepastian status kepemilikan antara SHM sarusun atau SKBG sarusun harus dijelaskan kepada calon pembeli yang ditunjukkan berdasarkan peraturan yang disahkan oleh pemerintah daerah. Huruf (d) Izin pembangunan rumah susun ditunjukkan melalui IMB. Huruf (e) Yang dimaksud dengan “jaminan atas pembangunan rumah susun” dapat berupa surat dukungan bank atau nonbank.

Persyaratan teknis berkaitan dengan keselamatan dan kenyamanan bangunan dan keandalan sarana serta prasarana lingkungan. Persyaratan ekologis berkaitan dengan keserasian dan keseimbangan baik antara

<sup>34</sup> F. Tengker. *Hukum Suatu Pendekatan Elementer*. Penerbit Nova. Bandung, 1993. hal. 80.

lingkungan buatan dengan lingkungan alam maupun dengan lingkungan sosial, budaya, termasuk nilai-nilai budaya bangsa yang perlu dilestarikan. Persyaratan administrasi berkaitan dengan pemberian izin usaha, izin lokasi dan izin mendirikan bangunan serta pemberian hak atas tanah.<sup>35</sup>

Izin: *vergunning* ialah suatu penetapan yang merupakan dispensasi daripada suatu larangan oleh undang-undang.<sup>36</sup> Izin; pernyataan mengabulkan (tiada melarang dan sebagainya) persetujuan membolehkan.<sup>37</sup>

Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan Pemerintah. Dengan demikian izin pada prinsipnya memuat larangan, persetujuan yang merupakan dasar pengecualian. Pengecualian itu harus diberikan oleh undang-undang untuk menunjukkan legalitas sebagai suatu ciri negara hukum yang demokrasi.<sup>38</sup>

Izin adalah suatu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintahan menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku warga. Izin ialah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu memberikan pengecualian dari ketentuan-ketentuan dan larangan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>39</sup>

Keputusan mengenai perizinan tergantung pada aspek persyaratan. Mengenai hukum perizinan pada umumnya, fungsi-fungsi ini merupakan faktor yang dapat mendekatkan hubungan pemerintah dan rakyat. Melalui izin pemerintah memberikan dua hal: perlindungan dan fasilitas-fasilitas.<sup>40</sup>

<sup>35</sup> AP. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Madar Maju. Bandung. 2001. hal. 41.

<sup>36</sup> C.S.T., Kansil, Christine S.T. Kansil, Engelen R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010. hal. 54.

<sup>37</sup> Sudarsono, *Op.Cit*, hal. 189.

<sup>38</sup> H. Juniarso Ridwan dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Cetakan I. Nuansa. Bandung. 2010, hal. 92.

<sup>39</sup> Spelt, M.N dan J.B.J.M. Ten Berge. *Pengantar Hukum Perizinan*, Disunting oleh Philipus M, Hadjon. Cet. I, Yuridika, Surabaya. 1993, hal. 3.

<sup>40</sup> *Ibid*. hal. 1.

Dalam perjanjian jual beli rumah baik secara tunai maupun kredit antara pengembang dan konsumen, maka timbullah hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Dalam hal perjanjian jual beli rumah, pengembang berkewajiban untuk menyerahkan rumah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut. Di samping itu, menurut Pasal 1473 jo. 1491 KUHPerdara, penjual (pengembang) berkewajiban untuk menjamin terhadap pemilikinya yang aman dan tenteram, terhadap cacat tersembunyi dan lain hal yang dapat mengakibatkan batalnya jual beli.<sup>41</sup> Kata “mengikatkan” merupakan kata kerja yang sifatnya datang dari satu pihak, tidak dari kedua pihak, sedangkan maksud perjanjian itu para pihak saling mengikatkan diri sehingga seharusnya di tambah dengan rumusan “saling mengikatkan diri”, sedangkan kata “perbuatan” menunjukkan makna yang luas dan yang menimbulkan akibat hukum sehingga kata perbuatan termasuk pula perbuatan tanpa kesepakatan seperti perbuatan mengurus kepentingan orang lain (*zaakwaarneming*) dan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).<sup>42</sup>

Menurut Van Dunne, perjanjian merupakan hubungan hukum karena dua perbuatan hukum yang masing-masing bersisi satu (*twee eenzijdige recht-han-deling*) yaitu penawaran dan penerimaan yang di dasarkan kepada kata sepakat antara dua orang atau lebih yang saling berhubungan untuk menimbulkan akibat hukum (*rechtsgevolg*).<sup>43</sup>

Dalam hubungan dengan konsep perjanjian mengemukakan sebagai suatu “tindakan hukum yang dengan mengindahkan ketentuan undang-undang, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri dengan tujuan menimbulkan, beralih, berubah atau berakhirnya suatu hak kebendaan”.<sup>44</sup>

Akta PPAT adalah akta otentik, hal ini ditegaskan oleh Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai akta otentik,

terhadap akta PPAT berlaku ketentuan-ketentuan tentang syarat-syarat dan tata cara pembuatan akta otentik. Bentuk akta otentik ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pejabat yang dapat membuatnya tidak dapat dihindarkan agar berbobot yang sama harus pula ditentukan oleh undang-undang atau peraturan perundang-undangan setingkat dengan undang-undang.<sup>45</sup>

Akta PPAT sebagaimana halnya dengan akta Notaris, sama-sama sebagai akta otentik. Akta otentik sendiri sebagaimana dikemukakan oleh C.A. Kraan di dalam disertasinya, *De Authentieke Akte (Amsterdam 20 Januari 1984)* mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:

1. Suatu tulisan yang dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi: ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya dan data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut.
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijd-impartial*) dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.
5. Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.<sup>46</sup>

Tujuan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun adalah untuk menjamin adanya kepastian hukum dan kepastian hak atas pemilikan satuan rumah susun, namun dalam praktiknya proses penerbitan sertifikat hak milik atas rumah susun membutuhkan waktu yang cukup lama dan prosedur yang

<sup>41</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 1992. hal. 4.

<sup>42</sup> Purwahid Patrik. 1994, *Op.Cit.* hal. 45-46.

<sup>43</sup> *Ibid.* hal.5.

<sup>44</sup> Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007. hal. 267.

<sup>45</sup> *Ibid.*, hal. 59.

<sup>46</sup> *Ibid.*, hal. 214.

rumit karena kurangnya informasi yang diberikan kepada masyarakat luas dari pihak penyelenggara pembangunan.

Mengingat permasalahan yang dihadapi dewasa ini berkaitan dengan masalah rumah susun yang berkembang dengan cepat, maka salah satu alternatifnya adalah harus adanya sanksi dan tindakan yang tegas dari pemerintah yang berwenang terhadap para pihak yang lalai dalam kepengurusan penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.<sup>47</sup> Konsep dasar yang melandasi Hak Milik Satuan Atas Rumah Susun (HMSRS) adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seorang, dua orang atau bahkan lebih yang dikenal dengan istilah kepemilikan bersama.<sup>48</sup>

Sesuai dengan konsep tersebut, maka undang-undang rumah susun telah merumuskan jenis kepemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Rumah Susun yang pengertiannya adalah hak pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bangunan, benda dan tanah.<sup>49</sup> Suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.<sup>50</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris. PPJB dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;

keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. Apabila proses jual beli, dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui Akta Jual Beli (AJB) dan pembangunan rumah susun dinyatakan selesai apabila telah diterbitkan: Sertifikat Laik Fungsi; dan SHM sarusun atau SKBG sarusun.

2. Pemasaran dan jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: kepastian peruntukan ruang; kepastian hak atas tanah; kepastian status penguasaan rumah susun; perizinan pembangunan rumah susun; dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak.

### B. Saran

1. Perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak menurut Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun merupakan hukum yang mengikat para pihak, sehingga wajib ditaati dan dilaksanakan. Perjanjian pengikatan jual beli oleh para pihak  
Telah dibuat sesuai dengan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, oleh karena itu dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pihak yang tidak menaati dan melaksanakan perjanjian pengikatan jual beli.
2. Pemasaran dan jual beli dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan oleh pelaku pembangunan memerlukan ketelitian dan kecermatan dari pihak pembeli sebelum pembelian dilakukan, khususnya mengenai hal-hal yang wajib dipenuhi oleh pihak pelaku pembangunan, karena segala sesuatu

<sup>47</sup> Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, hal. 213.

<sup>48</sup> *Ibid.* hal. 198.

<sup>49</sup> *Ibid.*, hal. 199.

<sup>50</sup> Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 2005. hal. 5.

yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Badruzzaman Darus Mariam, *KUHPerdata Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni. Bandung. 1996.
- , *Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya*, Alumni, Bandung, 1981.
- , *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Budihardjo Eko, *Sejumlah Masalah Pemukiman Kota*, Alumni. Bandung. 1998.
- Budiono Herlin, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di bidang Kenotariatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung. 2007.
- Budiono Herlien, (*Artikel*) *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*. Majalah Renovi, edisi tahun I, No. 10 Bulan Maret. 2004.
- Djumhana Muhamad, *Asas-Asas Hukum Perbankan*, Cetakan ke- 1. Citra Aditya Bakti Bandung, 2008.
- Harahap Yahya M, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986.
- Harijanto Ramdan, *Kewajiban-Kewajiban Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta. 2010.
- Hermit Herman, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hutagalung Arie, *Implikasi Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun Terhadap Developer dan Konsumen*, Newsletter No. 20/VI/Maret/1995, Fakultas Hukum Trisakti Jakarta. 1995.
- Ibrahim Johannes & Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Cetakan kedua, Bandung, 2007.
- Kansil C.S.T., *Hukum Perdata I (Termasuk Asas-Asas Hukum Perdata)*. PT. Pradnya Paramita. Jakarta, 1991.
- Kansil C.S.T., Christine S.T. Kansil, Engelen R. Palandeng dan Godlieb N. Mamahit, *Kamus Istilah Aneka Hukum*, Edisi Pertama, Cetakan Kedua, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2010.
- M.N Spelt, dan J.B.J.M. Ten Berge. *Pengantar Hukum Perizinan*, Disunting oleh Philipus M, Hadjon. Cet. I, Yuridika, Surabaya. 1993.
- Natadimaja Harumiati, *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*, Cetakan Pertama, Edisi Pertama. Graha Ilmu. Yogyakarta. 2009.
- Parlindungan A.P, *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Alumni, Bandung, 1997.
- Parlindungan AP., *Komentar Atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*. Mandar Maju. Bandung. 2001.
- Patrudi Kamaluddin, *Pemberian Kuasa Dalam Praktek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah*, Gamma Press, Yogyakarta, 2010.
- Prawirohamidjojo Soetojo R dan Marthalina Pohan, *Bab-Bab Tentang Hukum Perdata*, Bina Ilmu, Surabaya, 1984.
- Patrik Purwahid, *Asas Itikad Baik dan Keputusan dan Perjanjian*, Undip, Semarang, 1986.
- Patrik Purwahid, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Perangin-angin Effendi, *Praktik Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers Jakarta, 1981.
- Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra Abardin, Bandung 2005.
- Ridwan Juniarso H. dan Achmad Sodik Sudrajat, *Hukum Administrasi Negara dan Kebijakan Pelayanan Publik*, Cetakan I. Nuansa. Bandung. 2010.
- Rudianto Muchtar, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta. 2010.
- Sampara Said, *dkk, Buku Ajar Pengantar Ilmu Hukum*, Cetakan II, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Satrio J. *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti. Bandung. 1992.
- Setyawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta. Jakarta. 1987.
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985.
- Subekti R. *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1996.

- Subekti R. *Hukum Perjanjian*, Intermedia, Jakarta, 2005.
- Sudarsono, *Kamus Hukum*, Cetakan 6. Rineka Cipta, Jakarta, 2009.
- Supramono Gatot, *Hak Cipta dan Aspek-Aspek Hukumnya*, Rineka Cipta, Jakarta. 2010.
- Supriadi, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Cetakan Kedua, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Susilo Broto Agus, *Hak-hak Dalam Hukum Perlindungan Konsumen*, Hukum dan Pembangunan, No. 5 Tahun XVII, 1992.
- Sutedi Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Editor) Tarmizi, Ed. 1, Cet. 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Balai Pustaka. Jakarta. 2000.
- Tengker F. *Hukum Suatu pendekatan Elementer*. Penerbit Nova. Bandung, 1993.
- TutikTriwulanTitik, *Pengantar Hukum Perdata Di Indonesia*, Cetakan Pertama, Prestasi Pustaka, 2006.
- Usman Rachmadi, *Hukum Kebendaan*, Ed. 1. Cet. 1. Sinar Grafika. Jakarta. 2011.
- Usman Suparman, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Gaya Media Pratama Jakarta. 2008.
- Yudohusodo Siswono, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, INKOPOL, Jakarta. 1991.