

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH / PERUMAHAN
(STUDI AKTA NOTARIS WONOSOBO)**



**Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program Studi Strata I
Pada Jurusan Hukum Fakultas Hukum**

Oleh:

MUHAMMAD IQBAL BUDIONO

C100170066

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2021

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH / PERUMAHAN
(STUDI AKTA NOTARIS WONOSOBO)**

PUBLIKASI ILMIAH

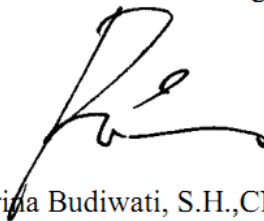
oleh

MUHAMMAD IQBAL BUDIONO

C100170066

Telah diperiksa dan di setujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Septarina Budiwati', written over a horizontal line.

(Septarina Budiwati, S.H.,CN, M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

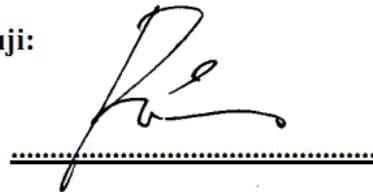
**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH / PERUMAHAN
(STUDI AKTA NOTARIS WONOSOBO)**

**OLEH
MUHAMMAD IQBAL BUDIONO
C100170066**

**Telah Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada Hari Sabtu Tanggal 17 Juli 2021
dan dinyatakan telah memenuhi syarat**

Dewan Penguji:

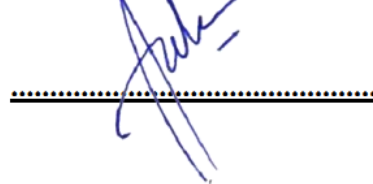
**1. Septarina Budiwati, S.H.,CN, M.H.
(Ketua Dewan Penguji)**



**2. Dr. Shallman Al Farizi, S.H., S.E., M.Kn.
(Anggota I Dewan Penguji)**



**3. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.H., M.Kn.
(Anggota II Dewan Penguji)**



Dekan

Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.

NIP. 196812261993031002 / NIDN. 0026126801

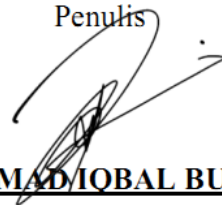
PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya diatas, maka saya akan siap bertanggung jawab sepenuhnya.

Surakarta, 17 Juli 2021

Penulis



MUHAMMAD IQBAL BUDIONO

C100170066

**TINJAUAN YURIDIS KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH / PERUMAHAN
(STUDI AKTA NOTARIS WONOSOBO)**

Abstrak

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan dan Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas rumah atau perumahan. Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan asas-asas hukum yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas. Lokasi yang dijadikan sebagai objek penelitian adalah di Kabupaten Wonosobo dan Instansi-Instansi terkait dengan penelitian ini. Sumber referensi yang akan dijadikan kajian adalah data primer dan data sekunder. Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder, yakni hasil dari wawancara, observasi ke lapangan dan dokumentasi. Pengujian keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber. Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Perumahan memiliki beberapa alasan mendasar mengapa harus dibuatnya PPJB atas Rumah / Perumahan, diantaranya 1) Sertifikat atas Perumahan tersebut masih dalam proses pemecahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN), 2) Unit Rumah yang dibeli akan diagunkan ke Bank dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR), 3) Pembayaran atas Rumah / Perumahan tersebut masih belum lunas. Kemudian oleh Notaris dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam contoh Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Rumah/Perumahan yang penulis teliti telah memenuhi syarat-syarat yang dicantumkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, sehingga mencerminkan asas kepastian hukum dengan tujuan melindungi hak pembeli maupun pelaku pembangunan rumah serta berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari. Kekuatan Hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas Rumah/Perumahan yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memiliki kekuatan hukum tertinggi. Hal ini dikarenakan pada Proses Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat di hadapan notaris, sehingga aktanya telah menjadi akta notariil dan merupakan akta otentik yang mengikat kepada para pihak dan memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna sesuai dalam Pasal 1338 ayat (1), (2), (3), Pasal 1868, Pasal 1869, dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kata Kunci: akta, jual beli, perjanjian, pengikatan.

Abstract

The purpose of this study was to determine the process of making a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) on a house or housing and the Legal Strength of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) on a house or

housing. This type of research is descriptive qualitative. This study uses a normative juridical approach, by reviewing legislation, legal theories and principle of justice related to the issues discussed. The location that is used as the object of research is in Wonosobo Regency and agencies related to this research. Reference sources that will be used as studies are primary data and secondary data. Researchers used primary data and secondary data, namely the results of interviews, field observations and documentation. Testing the validity of the data using source triangulation techniques. The making of a House/Housing Sale and Purchase Binding Agreement has several basic reasons why a PPJB must be made on a House/Housing, including 1) The Certificate of Housing is still in the process of being resolved by the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency (Ministry of ATR/BPN) , 2) The purchased housing unit will be pledged to the bank in the form of a housing loan (KPR), 3) the payment for the house / housing has not been paid off. Then the Notary made a Deed of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). In the example of the Making of the Deed of Binding Sale and Purchase Rights to the House/Housing that the author examined has fulfilled the requirements stated in Article 1320 of the Civil Code, Article 1868 of the Civil Code and the Minister of PUPR Regulation Number 11/PRT/ M/2019 concerning the Preliminary Agreement System for the Sale and Purchase of Houses, so that it reflects the principle of legal certainty with the aim of protecting the rights of buyers and house builders and serves as strong evidence in the event of a dispute in the future. The Legal Power of the Sale and Purchase Binding Agreement Deed (PPJB) of the right to the House/Housing made by and before a Notary in the implementation of the Sale and Purchase Binding Agreement has the highest legal force. This is because in the Process of Making the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) it was made before a notary, so the deed has become a notarial deed and is an authentic deed that binds the parties and has perfect proof power in accordance with Article 1338 paragraph (1), (2), (3), Article 1868, Article 1869, and Article 1870 of the Civil Code.

Keywords: deed, sale and purchase, agreement, binding

1. PENDAHULUAN

Peralihan hak atas rumah yang dilaksanakan dengan cara jual beli dapat ditempuh dengan melakukan pengikatan terlebih dahulu sebagai tanda jadi awal transaksi atas rumah yang dikenal dengan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual obyek perumahan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta.

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan Peraturan Menteri (permen) PUPR Nomor

11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat.

Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1) “Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja” dan pasal 13 ayat (1) “Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli”. Ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah, rumah susun dan atau rumah deret.

Berkaitan tentang prinsip-prinsip dan lampiran perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari Peraturan Menteri (permen) di atas ada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjadi pendukung dari Peraturan Menteri di atas tertuang dalam pasal 1 Ayat (1) “Dalam Undang-undang ini yang dimaksud dengan : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” dan pasal 2 “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Adanya kewajiban Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam akta Notaris. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum pembelian rumah yang dinyatakan lunas dan selanjutnya dibuatkannya akta jual beli (Khairunnisah, 2020).

Perjanjian jual beli rumah yang dilakukan para pihak oleh Notaris menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati, para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli rumah ini tercapai, agar ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing- masing kehendak (Ma'ruf, 2021).

Selanjutnya diatur secara detil dalam PPJB kewajiban penjual dan pembeli, jaminan penjual, dan serah terima bangunan. Termasuk juga pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pengalihan hak, ketentuan tentang pembatalan pengikatan, akta jual beli, dan penyelesaian sengketa.

Dalam hal ini penjual tidak dapat menyerahkan benda sementara pembeli telah lunas, atau jika benda yang diserahkan ternyata tidak sesuai dengan gambar dan spesifikasi bangunan, maka pembeli memiliki hak untuk melakukan pembatalan perjanjian. Selanjutnya penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.

Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) merupakan akta notariil (dibuat oleh Notaris) bukan dibuat oleh PPAT, biasanya digunakan untuk memperoleh dana awal (uang muka) dari pembeli sebagai tanda keseriusan. Jual Beli diatur dalam Pasal 1457-1540 KUH Perdata.

Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan pengertian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan (Subekti dan Tjitrosudibio, 2001).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan Notaris, untuk menghindari adanya pelanggaran dan untuk tertib administrasi pertanahan, maka dibuatlah suatu dimana perjanjian tersebut bisa dipergunakan sebagai salah satu cara untuk mengikat keinginan para pihak.

Perjanjian pengikatan jual beli hanya sebatas perjanjian bantuan yang merupakan perjanjian pendahuluan yang mendasarkan pada kebebasan berkontrak dan asas-asas perjanjian lainnya, seperti konsensualisme, kekuatan mengikat serta keseimbangan terutama karena belum dapat dilakukan perjanjian yang hendak dituju oleh pada pihak (Muljono, 2013).

Karena suatu sebab sehingga belum terpenuhinya syarat-syarat jual beli, maka untuk proses tertib administrasi pertanahan selanjutnya dilangsungkan dengan akta jual beli yang dibuat oleh oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur oleh peraturan perundangan.

Salah satu permasalahan yang sering muncul adalah ketika terjadi suatu Jual-Beli Tanah atas perumahan, Notaris diminta oleh kontraktor perumahan agar membuat suatu perjanjian yang digunakan sebagai pengganti sementara atas Akta Jual Beli yang belum bisa dibuat dikarenakan unit rumah yang dibeli belum jadi ataupun pembayaran yang dilakukan dalam jual-beli tersebut hanya berdasarkan suatu uang muka saja sehingga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli menjadi cara bagi notaris untuk dijadikan landasan pembuatan Akta Jual Beli.

2. METODE

2.1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif. Metode kualitatif digunakan untuk mendapatkan data yang mendalam, suatu data yang mengandung makna yang dimaksud dengan makna dalam penelitian tersebut ialah data yang sebenarnya dan pasti (Moleong, 2014). Jenis penelitian kualitatif merupakan prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif, yang berupa ucapan atau tulisan dan perilaku yang dapat digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian kualitatif diamati dari orang-orang (subyek) itu sendiri.

2.2. Metode Pendekatan

Penelitian hukum ini menggunakan metode pendekatan yaitu yuridis normatif, dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum dan yurisprudensi yang berhubungan dengan permasalahan yang dibahas (Warman, 2015). Pelaksanaan penelitian normatif dalam penelitian ini dilakukan dengan meneliti peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas rumah di Kabupaten Wonosobo. Lokasi yang akan dijadikan sebagai objek penelitian adalah di Kabupaten Wonosobo dan Instansi-Instansi terkait dengan penelitian ini.

2.3. Metode Pengumpulan Data dan Metode Analisis

Sumber referensi yang akan dijadikan kajian adalah data primer dan data sekunder (Sugiyono, 2017). Dapat berupa produk-produk hukum, dokumen-dokumen hukum yang menjadi pijakan peneliti dalam mendalami permasalahan yang akan diangkat serta fakta-fakta hukum yang ada di masyarakat.

Peneliti menggunakan data primer dan data sekunder, yakni hasil dari wawancara, observasi ke lapangan dan dokumentasi. Pengujian keabsahan data menggunakan teknik triangulasi sumber, yaitu dengan membandingkan hasil pengamatan dengan hasil wawancara. Dan kemudian dianalisis dengan melalui dari reduksi data, penyajian data, sampai penarikan kesimpulan.

Data-data yang diperoleh selama penelitian di analisis dengan menggunakan metode kualitatif. Analisis data kualitatif menurut Moleong adalah upaya yang dilakukan dengan jalan bekerja dengan data, mengorganisasikan data, memilah-milahnya menjadi satuan yang dapat dikelola, mensintesiskannya, mencari dan menemukan pola, menemukan apa yang penting dan apa yang dipelajari dan memutuskan apa yang dapat diceritakan kepada orang lain (Moleong, 2012).

Secara teknis analisis isi mencakup upaya klasifikasi tanda-tanda yang dipakai dalam komunikasi, menggunakan kriteria sebagai dasar klasifikasi dan menggunakan teknik analisis tertentu sebagai pembuat prediksi.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak atas Rumah/Perumahan

Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Sistem PPJB 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.

Ada 3 alasan mendasar yang disebutkan oleh narasumber mengapa harus dibuatnya PPJB atas Rumah / Perumahan, diantaranya: Sertifikat atas Perumahan tersebut masih dalam proses pemecahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN); Unit Rumah yang dibeli akan diagunkan ke Bank dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR); dan pembayaran atas Rumah / Perumahan tersebut masih belum lunas.

Para Pihak yang akan melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), diwajibkan untuk datang langsung menghadap Notaris yang telah disepakati.

Apabila para pihak adalah Perseorangan, maka pihak tersebut wajib untuk datang dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut atau dapat dikuasakan berdasarkan surat kuasa. Sedangkan apabila salah satu atau kedua pihak adalah Badan Hukum berbentuk Perseroan Terbatas(PT), maka harus menghadirkan direktur dari PT tersebut tanpa boleh dikuasakan dan berdasarkan Anggaran Dasar / Anggaran Rumah Tangga (AD/ART) yang dimiliki oleh PT tersebut.

Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah berlaku pada tanggal 18 Juli 2019 di Jakarta, dan diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777. Petunjuk materi muatan dalam PPJB (Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah) ada dalam Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Alasan pertimbangan yang menjadi latar belakang penetapan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah adalah untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

UUPA membagi hak atas tanah dalam Pasal 16 yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah hak memungut hasil hutan, hak lain, hak atas air dan ruang angkasa. Dalam rangka untuk memberikan kepastian hukum bagi hak atas tanah tersebut perlu dilakukan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 19 UUPA.

Atas bidang tanah dapat dibangun berbagai bangunan sesuai dengan peruntukan lahan tersebut. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) mengatur mengenai rumah yang dapat dibangun diatas hak atas tanah. Apabila merujuk pada nomenklatur UU Perumahan dan Kawasan

Permukiman terdapat dua kata kunci yaitu Perumahan dan Kawasan Permukiman. Unsur–unsur perumahan menurut Pasal 1 ayat 1 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman adalah: Kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman baik perkotaan maupun perdesaan. Dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Setiap pemegang hak atas tanah dapat memanfaatkan serta mengalihkan hak atas tanah sesuai dengan kebutuhan pemegang hak atas tanah tersebut. Terhadap rumah/satuan rumah susun yang dibangun di atas hak atas tanah dapat beralih atau dialihkan, terdapat bentuk peralihan rumah di atas hak atas tanah yaitu: Beralih adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak sebelumnya kepada pihak lain karena suatu peristiwa hukum, seperti misalnya pewarisan dari pewaris kepada ahli waris. Dialihkan adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, wakaf, hibah, lelang, dan pemasukan dalam modal perusahaan.

Mengacu pada uraian di atas peralihan rumah melalui proses jual beli dapat dilakukan oleh perorangan atau dengan badan hukum yang memiliki bisnis dibidangnya. Menurut Pasal 1457 BW “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”.

UUPA mengadopsi hukum adat, yang mana proses jual beli dilakukan secara tunai dan terang dihadapan PPAT sebagai pejabat yang membantu menteri ATR/BPN dalam hal melakukan proses pendaftaran hak atas tanah atau PPAT Sementara, maksud tunai ialah pembeli membeli unit rumah tersebut secara kontan atau lunas.

Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Pasal 11 menjelaskan bahwa PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah. PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit membuat identitas para pihak, uraian objek PPJB, harga rumah dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para

pihak, waktu serah terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, pegalihan hak, pembatalan dan berakhirnya PPJB dan penyelesaian sengketa.

Adapun bentuk dan isi Peraturan Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Rumah / Perumahan yang dibuat oleh Notaris adalah sebagai berikut :

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Pada Hari ini, Senin Tanggal 7 September 2020. Bertempat di Kantor Notaris Sunarto, S.H. di Jalan Sidomulyo Nomor 30, Wonosobo. Kedua pihak telah bertemu di hadapan saya, Notaris Sunarto, S.H.

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sujarko, S.E., M.Sc.

Alamat : Jalan Pasukan Ronggolawe Nomor 30, Wonosobo

Pekerjaan : Direktur PT. Ronggolawe Maju

Selanjutnya disebut **“PENJUAL”** atau **“PIHAK PERTAMA”**

Nama : Drs. Darmadi

Alamat : Parakan RT.3/RW.9, Temanggung

Pekerjaan : Wiraswasta

Selanjutnya disebut **“PEMBELI”** atau **“PIHAK KEDUA”**

PIHAK PERTAMA lebih dahulu menerangkan :

- Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik dari :

Sepetak tanah kavling dan bangunan dalam Blok A5 Ronggolawe Indah Cluster, dalam kelas tanah D-1, luas 250 M2, nomor registrasi 008

Yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wonosobo, berikut segala sesuatunya yang tumbuh dan berdiri di atas tanah tersebut yang menurut sifat, tujuan dan undang-undang dianggap benda tetap. (Selanjutnya bidang tanah hak tersebut disebut **“PERSIL”**)

Selanjutnya PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

PIHAK PERTAMA dengan ini menjual Persil tersebut diatas kepada PIHAK KEDUA, dan PIHAK KEDUA membeli dari PIHAK PERTAMA.

Pasal 2

- (1) Harga Jual Beli disepakati untuk luas sebagaimana dimaksud diatas, ditetapkan untuk sekarang dan kemudian sebesar Rp. 550.000.000,-
- (2) PIHAK PERTAMA mengakui bahwa dari uang harga penjualan tersebut telah diterima sebesar Rp. 450.000.000,- dari PIHAK KEDUA pada saat penandatanganan surat ini, sehingga untuk penerimaan jumlah uang tersebut, surat ini oleh para pihak dinyatakan berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah/kwitansi.
- (3) PIHAK KEDUA melunasi kekurangan pembayaran melalui Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) oleh Bank Rakyat Indonesia (BRI) terhitung 3 minggu dari tanggal di tandatanganinya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini.

Pasal 3

- (1) PIHAK PERTAMA menjamin PIHAK KEDUA bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemilik yang sah atas Persil tersebut diatas, tidak tersangkut dalam suatu sengketa bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari ikatan jual beli baik lisan maupun tulisan dengan pihak siapapun.
- (2) PIHAK PERTAMA berjanji dan oleh karenanya mengikatkan diri untuk membantu PIHAK KEDUA dalam pengurusan peralihan hak balik nama persil ke atas nama PIHAK KEDUA di hadapan Pejabat Notaris dan/atau bilamana perlu setelah pembuatan surat ini, dapat dilangsungkan pembuatan Akta Kuasa dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, sebagai jaminan bahwa persil telah diserahkan/dikuasakan penuh penguasaan dan kepemilikannya kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 4

- (1) PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat bahwa untuk Pajak Peralihan Hak, biaya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan pengurusan balik nama ditanggung PIHAK KEDUA.

- (2) Penyerahan Unit Rumah dilakukan 11 bulan setelah pelunasan pembiayaan.

Pasal 5

- (1) Pemeliharaan Bangunan dilakukan oleh PIHAK PERTAMA sebelum dilakukan Penyerahan Unit dan akan dilanjutkan PIHAK KEDUA ketika telah terjadi Penyerahan Unit.
- (2) Penggunaan Bangunan diperuntukan sebagai Rumah Tinggal.

Pasal 6

- (1) Sesuai dengan peraturan hukum, perjanjian ini berlaku pula bagi ahli waris dari pihak yang meninggal dunia.
- (2) Berakhirnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah ketika penyerahan unit rumah.

Pasal 7

Tentang segala hal ini dan akibatnya, kedua belah pihak memilih domisili secara tetap dan tidak berubah di kantor Panitera Pengadilan Negeri Wonosobo.

Demikian Surat Perjanjian ini dibuat dan sah setelah ditandatangani kedua belah pihak.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

Sujarko, S.E., M.Sc

Drs. Darmadi

Ditandatangani dihadapan saya,

Notaris Sunarto, S.H.

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut diatas, telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang terdapat di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagai berikut: Para Pihak telah sepakat mengikatkan dirinya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Direktur PT. Ronggolawe Maju dan Bapak Drs. Darmadi. Kecakapan dalam melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Ronggolawe Maju dan Bapak Drs.

Darmadi, bahwa masing-masing Pihak telah diwakili seseorang yang telah cukup umur dan dewasa dan sehat jasmani serta rohani. Kedua belah pihak melakukan perjanjian untuk mengikat pembelian kavling tanah beserta bangunan yang akan dibangun dalam Ronggolawe Indah Cluster. Perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah pihak bertujuan untuk saling menguntungkan satu sama lain tanpa adanya suatu niat atau tindakan yang bisa merugikan salah satu pihak.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini telah memenuhi syarat akta notaris sebagai akta otentik sesuai dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dikarenakan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini, dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat perjanjian itu dilakukan yaitu di hadapan Notaris Sunarto, S.H. bertempat di Wonosobo.

Serta Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini telah sesuai dengan syarat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebutkan didalam Pasal 11 ayat (2) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019, diantaranya: Identitas para pihak, Uraian Objek PPJB, Harga Rumah dan Tata Cara Pembayaran, Jaminan Pelaku Pembangunan, Hak dan Kewajiban para pihak, Waktu Serah Terima Bangunan, Pemeliharaan Bangunan, Penggunaan Bangunan, Pengalihan Hak, Pembatalan dan Berakhirnya PPJB, dan Penyelesaian Sengketa.

3.2. Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah/perumahan

Berdasarkan Hasil Penelitian Penulis melalui Wawancara dengan Notaris Sunarto, SH., yang penulis wawancarai pada tanggal 28 Juni 2021, menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya merupakan perjanjian dibawah tangan, hanya saja jika dilakukan atau dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris, maka menjadi akta notaris yang bersifat akta otentik.

Akta otentik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Sedangkan apabila pengikatan jual beli tidak dibuat di hadapan pejabat umum maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

tersebut menjadi akta di bawah tangan, dan untuk Akta dibawah tangan lebih lanjut diatur dalam Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Kekuatan hukum yang ada dalam perjanjian pengikatan jual-beli hanyalah tergantung dimana perjanjian pengikatan jual-beli dibuat, jika bukan dihadapan pejabat umum (notaris) maka menjadi akta dibawah tangan sedangkan jika dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum maka akta tersebut menjadi akta notariil yang bersifat akta otentik. Hal ini sesuai dengan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu akta dapat menjadi akta otentik apabila dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak dibuat di hadapan pejabat umum atau akta dibawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal tersebut bermaksud mengatur akta dibawah tangan yang baru mempunyai kekuatan pembuktian kepada Pihak Ketiga apabila setelah dibuat pernyataan di depan Notaris, caranya adalah dengan menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan.

Dalam pelaksanaannya, perjanjian pengikatan jual-beli tidak memerlukan pengesahan sebagaimana diterangkan di atas, karena perjanjian pengikatan jual-beli biasanya dibuat di hadapan Notaris yang merupakan Pejabat Umum, sehingga akta yang dibuat terhadap pengikatan jual beli tersebut telah menjadi akta otentik sehingga pembuktiannya sangat kuat.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur bahwa dalam melakukan jual-beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, Selain itu akta pemindahan haknya (akta jual belinya) juga dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan akta jual-beli tersebut merupakan akta otentik yang bentuk dan isinya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebelum melakukan jual-beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pihak-pihak yang akan melakukan jual-beli harus memenuhi persyaratan-

persyaratan yang diatur dalam pelaksanaan jual-beli tanah. Persyaratan tentang objek jual belinya, misalnya hak atas tanah yang akan diperjual belikan merupakan hak yang sah yang dimiliki dan di buktikan dengan adanya sertifikat tanah atau tanda bukti sah lainnya. Serta tanah yang di perjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain, dan sebagainya.

Disamping itu jual-beli telah dibayar secara lunas dan semua pajak yang berkaitan dengan jual-beli seperti pajak penjual (SSP) dan pajak pembeli yaitu (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB) juga telah dilunasi oleh pihak yang akan melakukan jual-beli. Setelah semua hal tersebut dilengkapi atau terpenuhi, barulah para pihak yang akan melakukan jual-beli tanah dapat melakukan jual-beli hak atas tanah dan pembuatan akta jual-beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta selanjutnya melakukan pendaftaran tanah untuk pemindahan haknya.

Namun apabila persyaratan-persyaratan tersebut belum dipenuhi maka pembuatan dan penandatanganan terhadap akta jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menolak untuk membuat akta jual belinya sebagai akibat belum terpenuhinya semua syarat tentang pembuatan akta jual beli (AJB), yang dengan sendirinya jual beli hak atas tanah belum bisa dilakukan.

Kondisi tersebut tentu saja tidak menguntungkan para pihak yang melakukan jual beli hak atas tanah. Pihak penjual di satu sisi harus menunda proses penjualan tanah sampai semua syarat tersebut bisa dipenuhi. Bagi pihak pembeli, keinginannya untuk mendapatkan hak atas tanah harus tertunda.

Untuk mengatasi hal tersebut, dan guna kelancaran tertib administrasi pertanahan maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mengatur tentang jual beli tanah. Namun format PPJB hanya sebatas pengikatan jual beli yaitu suatu bentuk perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli sebenarnya.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan sebuah terobosan hukum untuk mengatasi permasalahan yang dihadapi dalam pelaksanaan jual-beli hak atas tanah sebagaimana telah diterangkan sebelumnya. Penemuan hukum yang dilakukan dan diterapkan oleh Notaris tentang pemakaian Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam membantu pelaksanaan jual beli hak atas Rumah atau sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli bukanlah sesuatu hal yang melanggar ketentuan dan norma hukum yang ada, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sah untuk diterapkan dan dipakai. Karena penemuan hukum bertujuan untuk memecahkan masalah-masalah hukum rumit dan melewati proses yang panjang.

Posisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang merupakan sebuah penemuan hukum yang belum diatur dalam peraturan perundang-undangan. Semua perbuatan hukum yang menyangkut tanah harus mengikuti peraturan perundang-undangan. Dengan keadaan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akta pengikatan jual beli dapat berlaku dua kedudukan tergantung bagaimana perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJB) itu dibuat.

Pengertian dari akta otentik diterangkan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “Suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang di buat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.”

Berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tersebut di atas dapatlah dilihat bahwa untuk akta otentik bentuk dari aktanya ditentukan oleh Undang-undang dan harus dibuat oleh atau dihadapan Pegawai yang berwenang. Pegawai yang berwenang yang dimaksud disini antara lain adalah Notaris, hal ini di dasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-undang nomor 1 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan berwenang lainnya sebagai dimaksud dalam Undang-undang ini (Ardika dan Ramli, 2019).

Jadi sesuai dengan aturan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata ditetapkan atau dapat dinyatakan bahwa syarat untuk akta otentik adalah sebagai berikut: akta harus dibuat “oleh“ (door) atau “ dihadapan “ (ten overstaan) seorang pejabat umum; akta harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang; pejabat umum oleh atau dihadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Dari keterangan di atas terlihat bahwa pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang dibuat dihadapan atau oleh Notaris maka akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi sebuah akta yang otentik. Karena telah dibuat dihadapan atau oleh pejabat yang berwenang (salah satunya Notaris) sehingga telah memenuhi ketentuan atau syarat tentang akta otentik yaitu akta itu harus dibuat “oleh“ (*door*) atau “dihadapan“ (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya mempunyai kekuatan hukum yang kuat. Hal ini karena pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris, aktanya telah menjadi akta notariil sehingga merupakan akta otentik, sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

Namun ketentuan dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata menunjuk kembali Pasal 1871 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa akta dibawah tangan dapatlah menjadi seperti akta otentik namun tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya, karena akan dianggap sebagai penuturan belaka selain sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.

Apabila dalam sebuah perjanjian melanggar syarat obyektif yaitu hal tertentu/atau suatu sebab yang halal, maka perjanjian tersebut “batal demi hukum”, sedangkan apabila melanggar syarat subyektif, yaitu kesepakatan untuk mengikatkan dirinya atau kecapakan untuk melakukan perbuatan hukum, maka perjanjian tersebut “dapat dibatalkan”.

Berdasarkan pada pertimbangan tersebut, karena dalam PPJB tersebut tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian yaitu kesepakatan para pihak untuk mengikatkan dirinya sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, maka akibat

hukumnya PPJB hak atas tanah yang terjadi antara I Rantuh dengan Maria Nengah Suarti yang didasarkan dengan adanya Akta Notaris Nomor 36, tanggal 9 November 1984 cacat secara hukum, yang berarti Akta Notaris tersebut tidak sah dan dapat dibatalkan.

Akibat hukum dari pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut, adalah PPJB tersebut berakhir dan sepanjang perlu kedua belah pihak dapat melepaskan diri dari apa yang ditetapkan dalam ketentuan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUH Perdata. Pihak penjual wajib mengembalikan uang yang telah dibayarkan pihak pembeli setelah dipotong beberapa persen dari harga jual tanah dan bangunan tersebut. Pengembalian uang tersebut dilakukan selambat-lambatnya dalam jangka waktu tertentu yangtelah disepakati.

4. PENUTUP

4.1. Proses Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak atas Rumah/Perumahan

Bahwa Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Perumahan memiliki beberapa alasan mendasar mengapa harus dibuatnya PPJB atas Rumah / Perumahan, diantaranya: Sertifikat atas Perumahan tersebut masih dalam proses pemecahan yang dilakukan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (Kementerian ATR/BPN). Unit Rumah yang dibeli akan diagunkan ke Bank dalam bentuk Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembayaran atas Rumah / Perumahan tersebut masih belum lunas.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut, maka kemudian oleh Notaris dibuatlah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam contoh Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Rumah/Perumahan yang penulis teliti telah memenuhi syarat-syarat yang dicantumkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, sehingga mencerminkan asas kepastian hukum dengan tujuan melindungi hak pembeli maupun pelaku pembangunan rumah serta berfungsi sebagai alat bukti yang kuat jika terjadi sengketa di kemudian hari.

4.2. Kekuatan Hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah/Perumahan

Kekuatan Hukum dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas Rumah/Perumahan yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut memiliki kekuatan hukum tertinggi. Hal ini dikarenakan pada Proses Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dibuat di hadapan notaris, sehingga aktanya telah menjadi akta notariil dan merupakan akta otentik yang mengikat kepada para pihak dan memiliki kekuatan pembuktian secara sempurna sesuai dalam Pasal 1338 ayat (1), (2), (3), Pasal 1868, Pasal 1869, dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Sedangkan untuk yang dibuat tidak di hadapan notaris maka menjadi akta dibawah tangan yang pembuktiannya berada dibawah akta otentik, walaupun dalam Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata memang disebutkan bahwa akta dibawah tangan dapat mempunyai pembuktian yang sempurna seperti akta otentik apabila tanda tangan dalam akta tersebut diakui oleh para pihak yang menanda tangannya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adolf, Jozan, Widhi Handoko, dan Muhamad Azhar. “Eksistensi Wewenang Notaris dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan.” *Notarius* 13, no. 1 (2020): 182.
- Amasangsa, Made Ara Denara Asia. “Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.” *Jurnal Hukum*, 2019, 1–18.
- Amborowati, Yulia. “Kekutan Hukum Perjanjian Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dan Bangunan Yang Belum Terdaftar.” *Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 18, no. 1 (2018). <http://mpoc.org.my/malaysian-palm-oil-industry/>.
- Aritonang, Deborah Anggraini. “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pembatalan Pengikatan Jual Beli Antara Konsumen Dan Pengembang (Developer) Apartemen Basilica Di Kota Palembang.” Universitas Sriwijaya, 2018. papers2://publication/uuid/512EBCE8-D635-4348-A67D-22DD52988F4C.
- Farazeina, Winanto Wiryomartani, Widodo Suryandono. “Tanggung Jawab

- Notaris Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Yang Hasil Pembayaran Dikembalikan Kepada Pihak Pembeli (Studi Kasus Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 04/B/MPPN/VII/2019).” *Jurnal Hukum*, 2019.
- Khairunnisah. “Penerapan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.” *Jurnal LEGALITAS* Volume 5, no. Nomor 2 (2020).
- Ma’ruf. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah,” 2021.
- Mayasari, Fransiska, dan Munsyarif Abdul Chalim. “Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Notaris Di Tegal” 4, no. 4 (2017): 515–20.
- Moleong, Lexy J. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya, 2012.
- Muljono, Bambang Eko. “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Untuk Menjual Yang Dibuat Oleh Notaris.” *Jurnal Independent* 1, no. 1 (2013): 59. <https://doi.org/10.30736/ji.v1i2.13>.
- Pemerintah, Peraturan. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (1996).
- Peraturan Menteri. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (2019).
- Rosadi, Aulia Gumilang. “Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuatnya.” *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243. <https://doi.org/10.33760/jch.v5i2.228>.
- Septiarianti, Ni Kadek Sofia, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti. “Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli.” *Jurnal Interpretasi Hukum* 1, no. 1 (2020): 143–47. <https://doi.org/10.22225/juinhum.1.1.2201.143-147>.
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah dan Anis Mashdurohatun. “Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto” 5, no. 1 (2018): 187–96.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2017.

Sumini, Amin Purnawan. “Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil” 4, no. 4 (2017): 563–66.

Tjitrosudibio, R. Subekti dan R. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (2001).

Umoh, Hartika Sari Christiany. “Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah Di Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan.” *Lex Privatum* Vol. VII, no. 2 (2019). <http://www.elsevier.com/locate/scp>.

Undang-undang. Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), (2004).

Warman, Edi. *Monograf Metodologi Penelitian Hukum*. Medan: PT Sofmedia, 2015.