



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 29 Juli 2023, Revised: 18 September 2023, Publish: 20 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan yang Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya

Kasran Harefa¹, Busyra Azheri², Hengki Andora³

¹Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: kasharefa@gmail.com

²Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: busyra@law.unand.ac.id

³Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Email: hengkiandora@gmail.com

Corresponding Author: kasharefa@gmail.com

Abstract: *The legal force against the PPJB housing that is done by the P.T.Mutiara Peace made not in front of a notary in the form of a standard contract is weak and does not have a perfect legal force as the authentic act made in the presence of the notary. Such an agreement shall remain in force in that it is not contrary to the provisions of the law, the law and the common order. When the property is in the court of justice and because of its nature under the hand, then the proof is relative, that is, when the property has been admitted by the parties to its existence, the PPJB has the full legal force of proof, while for the party that does not admit it then the power of evidence is handed over to the judge's consideration. And for them the parties of the Peace Mutiara with its buyer who perform PPJB in the presence of a notary in the form of an authentic act then the legal force is very binding and the value of the proof is perfect before the court. The position of PPJB in the sale of housing transactions between PT.Mutiara Peace with its buyer: First, that is made not in the presence of a notary in the form of a standard contract is already an agreement but its position is a preliminary agreement under the hand or called as the Preliminary Agreement for Sale of Sale. Second, for those parties that make the PPGB before the notary then the position is as an act whose nature is authentic in accordance with Article 1868 of the KUHPerdara or which is referred to as a contract of binding sale of sale.*

Keyword: *Strength of the Law, Sale and Purchase Agreement, Housing Maintenance*

Abstrak: Kekuatan hukum terhadap PPJB perumahan yang di lakukan oleh PT.Mutiara Damai yang di buat bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak adalah lemah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna seperti akta otentik yang di buat di hadapan notaris. Perjanjian yang demikian ini tetap sah karena tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Kelak apabila PPJB perumahan yang demikian ini di hadapkan kepengadilan dan karena sifatnya di bawah tangan, maka pembuktiannya pun relatif, artinya apabila PPJB perumahan ini di akui oleh para pihak keberadaanya maka PPJB tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lengkap,

sedangkan bagi pihak yang tidak mengakuinya maka kekuatan pembuktiannya di serahkan kepada pertimbangan hakim. Dan bagi mereka para pihak PT.Mutiara Damai dengan pembelinya yang melakukan PPJB di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik maka kekuatan hukumnya sangat mengikat dan nilai pembuktiannya pun sempurna di depan pengadilan. Kedudukan PPJB dalam transaksi jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya : Pertama, yang dibuat bukan di hadapan notaris dalam bentuk standar kontrak sudah merupakan sebuah perjanjian namun kedudukannya sebatas pendahuluan kesepakatan dibawah tangan atau disebut sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Kedua, bagi mereka para pihak yang membuat PPJB di hadapan notaris maka kedudukannya adalah sebagai akta yang sifatnya otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara atau yang disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut PPJB perumahan keduanya adalah perjanjian yang sah dan mengikat disebut juga sebagai perjanjian bersyarat tangguh yang menggantungkan sebuah peristiwa yang lebih utama yaitu peristiwa jual beli di hadapan PPAT.

Kata Kunci: Kekuatan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Penyelenggaraan Perumahan

PENDAHULUAN

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni, dan rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemilikinya.¹ Rumah sebagai tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar yang sangat penting dalam menunjang aktifitas kehidupan dan kesejahteraan manusia, sebagai tempat tinggal rumah memiliki fungsi sebagai sarana pengikat hubungan kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia.

Seiring dengan keberadaan manusia itu sendiri yang terus berkembang, kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal yang dipergunakan oleh manusia juga semakin tinggi, yang semula fungsinya hanya sekedar sebagai tempat berlindung dari gangguan-gangguan eksternal, baik terhadap kondisi iklim maupun terhadap gangguan lainnya, tapi berubah menjadi sarana bernilai investasi yang cukup menarik. Oleh karena itu rumah sebagai tempat tinggal harus menjadi tempat hunian yang layak bagi pemilikinya seperti lokasi perumahan yang strategis, bangunan yang bagus dan kokoh, kawasan atau lingkungan pemukimanya yang aman, sehat, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.² Dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal tersebut, pemerintah memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya kepada rakyatnya untuk memperolehnya, karena kebutuhan akan bertempat tinggal sudah menjadi hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia.

Di samping itu untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal bagi rakyatnya pemerintah juga memberi peluang bagi pelaku pembangunan untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam pelaksanaan atau penyediaan perumahan oleh pelaku pembangunan haruslah berpedoman kepada kebijakan umum perumahan yang diarahkan oleh pemerintah yang bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan dan permukiman yang serasi dan seimbang sesuai dengan tata guna tanah dan pola tata ruang kota yang berdaya guna.

Seiring dengan perkembangan perekonomian, bisnis perumahan atau pembangunan lahan permukiman juga mengalami perkembangan yang sangat pesat. Hal ini dapat di lihat dari

¹ Pasal 1 ayat (6 dan 7) PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan atas PP No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

² Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

transaksi yang ada di tengah masyarakat terutama mengenai kebutuhan atas rumah yang sangat tinggi saat ini. Untuk mewujudkan kegiatan bisnis pembangunan lahan pemukiman ini harus di dukung dengan perangkat hukum yang melandasi agar transaksi jual beli kepemilikan rumah yang hanya sebuah hubungan bisnis menjadi hubungan hukum, dan supaya bisnis perumahan itu legal, pasti dan adil, hak dan kewajiban para pihak juga jelas agar tidak bermunculan permasalahan atau kasus-kasus sengketa yang tidak di inginkan,³ maka dibuatlah sebuah prangkat hukum untuk mengikat para pihak dalam melakukan jual beli tersebut yaitu perjanjian.

Dan salah satu transaksi jual beli yang menggunakan perjanjian sebagai pengikat hubungan timbal balik antara penjual dengan pembeli yang sering dilakukan saat ini yaitu transaksi terhadap jual beli perumahan. Di dalam praktek jual beli perumahan di kenal adanya pelaksanaan jual beli yang di langsunakan dengan secara tunai dan ada juga yang di langsunakan dengan secara tidak tunai.⁴ Jual beli perumahan yang di langsunakan dengan secara tidak tunai adalah salah satu contoh yang sering terjadi ditengah-tengah masyarakat saat ini, baik itu jual beli dengan cara kredit melalui bank ataupun jual beli dengan pembayaran secara bertahap sesuai dengan kesepakatan jadwal yang telah di tentukan oleh para pihak, dan pelaksanaannya pun akan diikat dalam sebuah perjanjian yang disebut dengan istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli.⁵

Sebagai sebuah perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli perumahan dalam pembuatannya juga harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang di tentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu: a).Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, b).Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, c).Suatu hal tertentu, dan, d).Suatu sebab yang halal.⁶ Selain itu, oleh karena perjanjian ini adalah merupakan perjanjian pengikatan jual beli terhadap perumahan dalam kawasan permukiman, maka pembuatan perjanjian tersebut juga harus berpedoman pada peraturan pemerintah yang ada saat ini, yang mewajibkan adanya beberapa persyaratan kepastian yang harus di penuhi oleh pelaku pembangunan terlebih dahulu sebelum perjanjian pengikatan jual beli di lakukan.

Mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan telah di atur dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 dengan sistem PPJB, yang memungkinkan adanya suatu perjanjian pendahuluan untuk mengikat para pihak terkait transaksi jual rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun, dimana perjanjian pengikatan jual beli dapat di lakukan apabila telah memenuhi persyaratan kepastian terlebih dahulu. Dalam Pasal 22I ayat (1 sampai 8) PP Nomor 12 Tahun 2021 menyebutkan secara rinci bahwa :

“Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas :a). Status kepemilikan tanah. b). Hal yang diperjanjikan. c). PBG (Persetujuan Bangunan Gedung). d). Ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan, e). Keterbangunan perumahan paling sedikit 20%. (dua puluh persen).”

Artinya di sini pelaku pembangunan dapat melakukan kesepakatan jual beli perumahan dengan calon pembelinya untuk di buat perjanjian pengikatan jual belinya, hanya apabila segala sesuatu yang menyangkut dengan ketentuan jual beli perumahan melalui Sistem PPJB dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, terutama mengenai persyaratan kepastian seperti yang disebutkan diatas haruslah jelas dan benar-benar telah terpenuhi terlebih dahulu. Namun dalam prakteknya meskipun ketentuan ini telah ditetapkan, yang seharusnya dapat mewujudkan ketertiban dalam penyelenggaraan jual beli perumahan yang adil dan seimbang bagi kepentingan masyarakat pembeli yang dibuat melalui perjanjian pengikatan jual beli, kenyataannya tetap saja masih ada para pihak terutama pihak pelaku pembangunan yang

³ Markus Gunawan, *Problematika Multidimensia*, Karya Mandiri, Batam, 2004, hlm.105

⁴ Dewi Kurnia Putri, Dan Amin Purnawan “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,” *Jurnal Akta*, unissul, Vol.4, No.4, 2017, hlm.633.

⁵ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group. Jakarta, 2015, hlm 79.

⁶ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41-42.

melakukan pemasaran dan pengikatan jual beli perumahan melalui perjanjian namun tidak serta merta sepenuhnya menerapkan atau melaksanakan aturan yang ada dalam sistem PPJB perumahan sebagaimana di maksudkan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021.

Salah satu persoalan hukum dalam praktek penyelenggaraan perumahan yang masih terjadi ditengah-tengah masyarakat hari ini yaitu PT.MUTIARA DAMAI selaku developer perumahan GREEN MUSLIM yang berlokasi di Jorong Koto Laweh, Nagari Koto Tengah, Kecamatan Tiltang Kamang, Kabupaten Agam, telah melakukan pengikatan jual beli perumahan atas rumah tunggal dan rumah deret yang di buat melalui perjanjian hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata dengan objek perumahan yang belum ada bangunan fisiknya atau masih dalam bentuk lahan kosong dan perencanaan, namun oleh PT.Mutiara Damai dengan keadaan demikian PPJB tetap dilangsungkan. Begitu juga dengan pembuatan PPJBnya masih ada yang dibuat bukan di hadapan notaris. Bila dikaitkan dengan ketentuan yang berlaku, praktek jual beli perumahan dengan pembuatan PPJB nya seperti yang di sebutkan di atas tidak sesuai dengan Peraturan Pemerintah yang ada. Dimana jual beli perumahan yang dibuat melalui PPJB khususnya untuk rumah tunggal atau rumah deret, harusnya di laksanakan pada saat rumah sedang dalam tahap proses pembangunan, sesuai dengan ketentuan pasal 22B ayat (1) huruf a PP nomor 12 Tahun 2021.

Namun sebaliknya bila melihat dari ketentuan tata tertib aturan jual beli perumahan yang dibuat melalui perjanjian pengikatan jual beli dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, maka praktek pembuatan perjanjian pengikatan jual beli brosur/gambar perumahan yang dilakukan oleh developer PT.MUTIARA DAMAI tersebut merupakan PPJB yang menyalahi aturan yang tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana mestinya. Sehingga secara norma hukum dengan keadaan demikian, PPJB perumahan tersebut dapat berakibat batal demi hukum atau dapat diminta batalkan.

METODE

Penelitian tesis ini menggunakan metode pendekatan hukum Normatif,⁷ yaitu suatu penelitian yang secara induktif,⁸ yang berfungsi untuk memberikan argument yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan dan konflik norma,⁹ yang berhubungan dengan perbuatan hukum terkait dengan kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dimana belum memenuhi beberapa syarat kepastian namun PPJB. penelitian pada tesis ini adalah bersifat *Deskriptif*¹⁰ *Analistis*,¹¹ dikatakan Deskriptif Analistis karena hasil penelitian ini diharapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis sehingga dapat diketahui bagaimana kekuatan hukum dan kedudukan dari sebuah perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya dan belum memenuhi beberapa

⁷ Menurut Sidharta, Lihat, Shidarta, dkk, *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*, Yayasan Obor Indonesia, Jakarta, 2004, hlm.142.

⁸ Menurut Soetandyo, Induktif adalah proses penalaran yang berangkat dari suatu kalimat pernyataan khusus untuk tiba pada suatu simpulan yang akan dapat menjawab suatu pertanyaan. Berfungsi sebagai proses pembentukan benar salahnya suatu pendapat tesis ataupun hipotesis mengenai masalah tertentu. Lihat, Soetandyo Wignjosoebroto, *Hukum Konsep dan Metode*, Setara Press, Malang, 2013, hlm.103.

⁹ I Made Pasek Diantha, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm.12.

¹⁰ Menurut Suteki dan Galang Taufani, Metode deskriptif merupakan salah satu dari jenis-jenis metode penelitian. Metode penelitian deskriptif mengumpulkan informasi aktual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi permasalahan atau memeriksa kondisi dan praktik-praktik yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi dan menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi permasalahan yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang. Lihat, Suteki dan Galang Taufani, *Op.Cit*, hlm.133.

¹¹ Penelitian analisis ditujukan untuk menyelidiki secara terperinci aktivitas dan pekerjaan manusia, hasil penelitian tersebut dapat memberikan rekomendasi-rekomendasi untuk keperluan masa yang akan datang. Lihat, Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia, Jakarta, 1988, hlm.71.

persyaratan kepastian. Jenis data yang digunakan adalah data primer, sekunder, dan tersier dan data Primer adalah Bahan hukum primer merupakan sumber data yang bersifat otoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan hakim.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kekuatan Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Yang Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya

Kekuatan hukum adalah suatu keputusan sudah sah atau dianggap sah, maka keputusan tadi mempunyai kekuatan hukum, artinya keputusan itu dapat mempengaruhi pergaulan hukum. Kekuatan hukum suatu keputusan dapat berwujud kekuatan hukum formil dan kekuatan hukum materil. Suatu keputusan dikatakan mempunyai kekuatan hukum formil apabila keputusan tadi sudah tidak bisa dibantah lagi oleh suatu alat hukum biasa, sehingga suatu keputusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum materil dapat mempengaruhi pergaulan hukum, oleh karenanya dapat diterima pula sebagai bagian dari ketertiban hukum.¹² Kekuatan hukum yang dimaksud dalam pembahasan ini adalah kekuatan untuk mengikat para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dibuat oleh para pihak yang hanya dalam bentuk jual beli brosur/gambar semata dengan kondisi bangunan fisik rumah belum ada sama sekali dengan perjanjian yang dibuat bukan dihadapan notaris. Dalam kaidah hukum aturan yang baik dan benar, kekuatan hukum itu dapat berlaku jika persyaratan formal terhadap pembuatan perjanjian tersebut terbentuk dari sebuah peraturan yang tidak berlawanan dan memiliki ketentuan hukum yang tetap dengan syarat pelaksanaan yang cukup dan terpenuhi sehingga memiliki nilai pembuktian yang kuat.

Artinya perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dibuat antara PT.Mutiara Damai dengan sipembeli dapat dikatakan sah dan berkekuatan hukum hanya apabila syarat pemasaran dan syarat kepastian dalam pembuatan PPJB yang disebutkan dalam peraturan PP Nomor 12 Tahun 2021 benar-benar cukup dan telah terpenuhi serta tidak melanggar prinsip-prinsip syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta dan asas kebebasan berkontrak serta perjanjiannya dibuat dihadapan notaris. Pentingnya pencarian atas kekuatan hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli perumahan disini adalah untuk memastikan perjanjian tersebut adalah sah seimbang dan dapat memberikan perlindungan bagi para pihak serta memiliki nilai pembuktian ketika perjanjian tersebut di jadikan sebagai alat bukti. Sebab PPJB perumahan dalam permasalahan ini, bisa saja terjadi bukan karena di latar belakang oleh pelaku pembangunan saja, tetapi juga sebagian besar adanya faktor ketidak tahuan dari sorang pembeli terkait ketentuan hukum dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli khususnya ketentuan sistem perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, begitu juga kepada pihak notarisnya.

1. Kekuatan Hukum Perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dibuat bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak.

Berdasarkan pengertian dari Pasal 1874 sampai dengan Pasal 1984 KUHPerduta terkait bentuk perjanjian, perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang di buat oleh PT.Mutiara Damai yang bukan di hadapan notaris dalam bentuk standar kontrak adalah merupakan akta atau perjanjian yang sifatnya dibawah tangan. Kekuatan hukum perjanjian yang demikian ini, sepanjang para pihak mengakuinya atau tidak ada penyangkalan dari salah satu pihak, maka perjanjian yang dibuat di bawah tangan tersebut mempunyai

¹² <https://vjkeybot.wordpress.com/2012/03/31/kekuatan-hukum-suatu-keputusan-ketetapan>, diakses, tanggal 06 Januari 2023.

kekuatan pembuktian.¹³ Namun jika ada salah satu pihak yang tidak mengakuinya, maka beban pembuktian diserahkan kepada pihak yang menyangkal perjanjian tersebut, dan penilaian penyangkalan atas bukti tersebut di serahkan kepada hakim.¹⁴ Ketentuan yang demikian ini diatur dalam pasal 1867 KUHPerdara yang berbunyi “Pembuktian dengan tulisan di lakukan dengan tulisan otentik atau dengan tulisan di bawah tangan.”

Terhadap akta/perjanjian di bawah tangan ini apabila ada tanda tangan yang disangkal, maka pihak yang mengajukan akta di bawah tangan itu harus membuktikan kebenaran tanda tangan itu melalui alat bukti lain, artinya selama tanda tangan tidak diakui maka akta di bawah tangan tersebut tidak banyak membawa manfaat bagi pihak yang mengajukannya di muka pengadilan. Namun apabila tanda tangan tersebut sudah di akui maka akta di bawah tangan itu bagi yang menandatangani, ahli warisnya dan orang-orang yang mendapat hak dari mereka, merupakan bukti yang sempurna sebagai kekuatan formil dan kekuatan formil dari suatu akta otentik (Pasal 1875 KUHPerdara).¹⁵

Akta di bawah tangan yang di ajukan sebagai alat bukti kepada seseorang maka orang tersebut berhak/wajib mengakui atau mengingkari tanda tangan yang ada dalam akta tersebut. Sebagaimana terdapat dalam Pasal 1876 KUHPerdara: “Barang siapa yang terhadapnya dimajukan suatu tulisan di bawah tangan, diwajibkan secara tegas mengakui atau memungkirinya; tetapi bagi para ahli warisnya atau orang yang mendapat hak dari padanya adalah cukup jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tanda tangan itu sebagai tulisan atau tanda tangan orang yang mereka wakili.”¹⁶

Apabila tanda tangan tersebut di ingkari atau tidak diakui oleh ahli warisnya, maka menurut Pasal 1877 KUHPerdara hakim harus memerintahkan agar kebenaran akta tersebut diperiksa di muka pengadilan, sebaliknya apa bila tanda tangan dan akta di akui oleh terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai maka akta tersebut dapat mempunyai alat pembuktian yang lengkap terhadap para pihak yang bersangkutan, akan tetapi terhadap pihak lain, kekuatan pembuktiannya adalah bebas, dalam arti bergantung kepada penilaian hakim.¹⁷

Dari penjelasan makna kekuatan hukum pembuktian yang ada dalam Pasal 1867 jo Pasal 1875, 1876, 1877 KUHPerdara terhadap tulisan di bawah tangan, jika di kaitkan dengan praktek pembuatan PPJB para pihak yang terjadi dilapangan dapat disimpulkan, bahwa kekuatan hukum PPJB Perumahan yang dibuat antara PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya yang bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak mempunyai kekuatan pembuktian yang *relatif*, terletak di antara kedua belah pihak.

Artinya, kelak apabila PPJB perumahan yang dibuat oleh PT.Mutiara Damai tersebut di jadikan sebagai alat bukti di pengadilan dalam proses persidangan, maka pembuktiannya pun terletak pada antara kedua belah pihak. Apabila PPJB perumahan ini di akui oleh para pihak keberadaannya atau mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang dibuat, maka PPJB tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lengkap (Pasal 1875 KUHPerdara), sedangkan bagi pihak yang tidak mengakuinya maka kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada pertimbangan hakim.

Hanya saja karena sifat dari perjanjian pengikatan jual beli perumahan PT. Mutiara Damai ini adalah dibawah tangan dan dibuat dalam bentuk standar kontrak yang tidak sejalan dengan ketentuan Pasal 22J, Pasal 22K ayat (3) dan Petunjuk Materi Muatan PPJB

¹³ Richard Cisanto Pali, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol.3, No.2, 2015, hlm.1-9.

¹⁴ *Ibid.* hlm. 8.

¹⁵ Salim, HS, *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm.34.

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Artadi, I Ketut, *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*, Udayana University Press, Denpasar, 2010, hlm.51.

- PP Nomor 12 Tahun 2021, dimana seharusnya dibuat dihadapan pejabat umum dalam bentuk akta notaril, namun karena tidak demikian maka pembuktiannya dapat di katakan lemah dan berada di bawah akta otentik dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna seperti akta yang dibuat di hadapan notaris.
2. Kekuatan Hukum Perjanjian pengikatan jual beli perumahan yang dibuat di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik.

Berdasarkan penjelasan dari Pasal 1320 jo Pasal 1338 KUHPerdara, dikatakan bahwa perjanjian yang dibuat dalam bentuk akta otentik, sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dan dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dan dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, yang berarti mengikuti ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara.¹⁸ Bagi mereka para pihak PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya yang sepakat melakukan PPJB perumahan yang dibuat dihadapan notaris tentu akan lebih terjamin, seimbang dan lebih teratur dalam penguraian klausul antara hak dan kewajiban masing-masing, karena format dan isi perjanjiannya sepenuhnya diserahkan kepada notaris yang dianggap sudah tahu dengan ketentuan hukum dalam membuat akta perjanjian dan ketentuan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, maka tidak diragukan lagi akta tersebut adalah sah dan menjadi akta otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara serta memiliki nilai kekuatan mengikat.

Para pihak khususnya konsumen pembeli perumahan yang sudah mengikatkan diri dengan pihak penjual PT.Mutiara Damai dalam akta PPJB notaril walaupun isi perjanjiannya tidak sama persis dengan Petunjuk Materi

Muatan PPJB yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021, sepanjang telah dibuat dihadapan notaris dan telah memenuhi syarat sah perjanjian, ini dianggap telah berlaku sah dan mengikat bagi mereka menurut ketentuan yang berlaku, bahkan hal ini akan lebih memiliki nilai kekuatan hukum mengikat dan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan bagi para pihak kelak apa bila terjadi suatu permasalahan dari perjanjian tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 ayat (1), (2), (3)¹⁹ juncto Pasal 1868²⁰, Pasal 1869²¹ dan Pasal 1870²² KUHPerdara, karena dibuat dihadapan notaris dalam bentuk akta otentik yang kebenarannya tidak dapat disangkal kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Terlepas dari itu semua yang paling penting dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli perumahan ini baik yang di buat di hadapan notaris atau yang bukan di hadapan notaris adalah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya tanpa ada unsur paksaan dan terpaksa sedikitpun. Namun agar perjanjian pengikatan jual beli perumahan tersebut lebih seimbang antara hak dan kewajiban para pihak serta memiliki nilai kekuatan hukum yang lebih sempurna yang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka syarat idealnya kriteria PPJB perumahan tersebut hendaknya di buat :

- a. Ketentuan pertama : Para pihak yang membuat PPJB Perumahan benar-benar telah cakap bertindak dalam hukum.

¹⁸ Salim, HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis* (BW), Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.166.

¹⁹ Pasal 1338 : Ayat (1).Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ayat (2) Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undangundang. Ayat (3).Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

²⁰ Pasal 1868 : Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

²¹ Pasal 1869 : Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupnya pejabat umum yang bersangkutan maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

²² Pasal 1870 : Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

- b. Langkah kedua : Pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran dalam bentuk brosur/gambar rumah, hendaknya sudah dalam proses pembangunan minimal 20 % keterbangunannya sesuai dengan Pasal 22B PP Nomor 12 Tahun 2021, kemudian barulah dapat di lakukan SPR (Surat Pemesanan Rumah) oleh penjual atas permintaan pesanan sipembeli.
- c. Langkah ketiga : Pra-pembuatan PPJB, para pihak khususnya pelaku pembangunan harus memastikan terlebih dahulu dan bila perlu pembeli turut serta teliti dalam memastikan keberadaan atas :
 - 1) Objek PPJB Perumahan tersebut telah memenuhi syarat Pasal 22B dan Pasal 22I ayat (1) sampai (8) PP Nomor 12 Tahun 2021, yaitu : Kepastian peruntukan ruang, Kepastian hak atas tanah, Kepastian status penguasaan rumah atau status kepemilikan tanah, Adanya PBG (Persetujuan Bangunan Gedung yang telah di miliki oleh pelaku pembangunan, dan Kepastian ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
 - 2) Objek PPJB perumahan memenuhi kriteria objek perjanjian yang di maksud dalam Pasal 1332, 1333 dan 1334 KUHPerduta.
 - 3) Isi materi muatan PPJB tidak melanggar ketentuan pasal 22J dan materi muatan PPJB yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 itu sendiri.
 - 4) Isi materi muatan PPJB itu juga tidak melanggar ketentuan larangan yang ada dalam Pasal 18 UUPK No. 8 Tahun 1999.
 - 5) Secara keseluruhan, prestasi PPJB tersebut harus lahir dari suatu kausa yang halal sesuai dengan ketentuan Pasal 1335, 1336, 1337 KUHPerduta.
- d. Langkah keempat : Para pihak kemudian melakukan kesepakatan baik itu tentang objeknya, bentuk dan isi perjanjiannya, agar tidak ada unsur tipuan, khilaf dan paksaan atau terpaksa terjadi disana.
- e. Langkah kelima : Para pihak barulah dapat melakukan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli, dan sebaiknya di buat di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik sesuai dengan petunjuk materi muatan PPJB perumahan yang ada dalam PP Nomor 12 Tahun 2021 dan Undang-undang jabatan notaris.
- f. Dan PPJB perumahan tersebut tidak boleh melangkahi prinsip-prinsip perjanjian sebagaimana telah diatur oleh Pasal 1338KHUPerduta yang memuat prinsip kebebasan berkontrak dan prinsip konsensualisme yang di laksanakan dengan itikad baik.

Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli Perumahan

Kedudukan di artikan sebagai tempat, status atau posisi, baik ditujukan pada seseorang atau objek yang dikaitkan terhadap perbuatan dalam suatu kelompok sosial sedangkan kedudukan sosial adalah tempat seseorang dalam lingkungan pergaulannya, serta hak dan kewajiban. Beberapa istilah tersebut memiliki arti yang sama serta digambarkan dengan kedudukan (status) saja. Dalam sebuah perjanjian, kedudukan tersebut di artikan dalam sebuah makna status hukum yaitu kedudukan hukum yang memiliki pemahaman dalam menentukan apa, dimana, sebagai apa status hukum perbuatan-perbuatan yang di lakukan oleh para pihak dalam perjanjian tersebut. Dengan adanya status kedudukan hukum yang jelas, maka antara subjek hukum dan objek hukum dalam perjanjian dapat dilakukan tindakan dan wewenang sebagaimana statusnya untuk mengajukan permohonan penyelesaian suatu permasalahan yang akan terjadi di kemudian hari.²³ Seperti dalam kasus ini, dipertanyakan bagaimana kedudukan atau status perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan.?

Perjanjian pengikatan jual beli termasuk dalam perjanjian konsensuil (perjanjian mengikat kesepakatan) dan perjanjian obligatoir (perjanjian penyerahan barang dengan pembayaran uang) di mana perjanjian tersebut berdasarkan kesepakatan para pihak dan

²³ Wikipedia. *Pengertian Kedudukan Hukum*, https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum. Diakses pada tanggal 26 September 2022.

menimbulkan suatu perikatan yaitu menyerahkan suatu barang lalu membayar barang tersebut dengan menyerahkan uang, sehingga kedua belah pihak terikat untuk melaksanakan suatu prestasi sesuai dengan yang telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut. Berdasarkan Pasal

1233 KUHPerdota “Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang,” menunjukkan bahwa PPJB perumahan dalam kasus ini merupakan perikatan konsensual dan obligatoir yang lahir dari sebuah persetujuan/perjanjian berdasarkan pengertian jual beli yang dianut dalam Pasal 1457 dan Pasal 1458 KUHPerdota yang tentunya tunduk pada ketentuan hukum perjanjian KUHPerdota terutama Pasal 1320 Juncto Pasal 1338 BW.

Di katakan perjanjian konsensual dan perjanjian obligatoir karena memang yang di sepakati tersebut sudah melahirkan hak dan kewajiban pihak-pihak, dimana pembeli berhak menuntut penyerahan barang, penjual berhak atas pembayaran harga. Pembeli berkewajiban membayar harga, penjual berkewajiban menyerahkan barang. Yang fungsinya sebagai perjanjian pengikat pokok-pokok hak dan kewajiban para pihak tadi. Di lakukannya perjanjian pengikatan jual beli ini biasanya karena belum dapat di penuhi syarat untuk dilakukannya jual beli di hadapan PPAT. Melihat kembali sekilas tentang latar belakang pembuatan dan penggunaan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya seperti yang telah di bahas sebelumnya, PPJB tersebut memuat :

“Janji pengembang akan menjual perumahan kepada konsemen pembelinya, dan pembeli juga berjanji akan membeli dari pihak perumahan Green Muslim - PT.Mutiara Damai sebidang tanah berikut bangunannya yang akan ada di atasnya. Janji penjual akan melakukan proses pembangunan rumah setelah PPJB ini ditandatangani. Janji pembayaran secara bertahap atau cicilan oleh pembeli berikut waktu pelunasan. Janji penjual setelah pelunasan dilakukan, maka penandatanganan akta jual beli akan dibuat dihadapan PPAT berikut serah terima kunci oleh PT.Mutiara Damai kepada pembeli.”

Janji-janji diatas, baik lisan atau tulisan, baik yang dibuat dalam bentuk akta otentik ataupun di bawah tangan sering dibunyikan dan ini merupakan cermin prestasi antara hak dan kewajiban para pihak yang harus mereka laksanakan. Pada

dasarnya janji-janji yang demikian sudah menjadi sebuah kontrak yang memuat suatu perikatan bersyarat yaitu hak dan kewajiban masing-masing itu tadi sering kali sudah diperinci cukup jelas, dimana kedua belah pihak saling berjanji, bahwa apabila seluruh uang harga jual beli perumahan dilunasi, dan/atau apabila sertipikat hak atas tanah dan bangunan yang dipesan oleh konsumen telah selesai dibangun dan diurus, maka dilangsungkanlah pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Bila keadaannya demikian, meskipun PPJB ini sering juga dikatakan sebagai pengikat panjar, namun dengan telah adanya hak dan kewajiban yang diatur di dalam PPJB perumahan tersebut, apakah PPJB ini masih layak disebut perjanjian pendahuluan.? Untuk itu kita harus melihat kembali latar belakang pembuatan dan penggunaannya pada PP Nomor 12 Tahun 2021 itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan yang ada terhadap perbedaan antara perjanjian pendahuluan dengan perjanjian pengikatan jual beli sebagai perikatan bersyarat, maka PPJB perumahan dalam kasus ini statusnya memang tidak layak disebut sebagai perjanjian pendahuluan, karena apa? sebab diwaktu yang sama saat setelah PPJB ditandatangani pihak penjual sudah menikmati dan menerima haknya meski walau sebagian, sekaligus telah dibebani kewajiban untuk memenuhi syarat-syarat administratif yang harus dipenuhi kepada pembeli. Begitu juga sebaliknya pembeli juga sedikitnya sudah menikmati haknya dalam bentuk pemeliharaan lahan bahkan kadang dapat mengusulkan keinginannya untuk spesifikasi rumah yang ia beli yang sejalan dengan beban kewajiban yaitu berupa pembayaran baik tunai atau cicilan hingga pelunasan yang di bebaskan kepadanya (pembeli).

Pada latar belakang pembuatannya PPJB perumahan dalam kasus ini yang dibuat oleh para pihak dibawah tangan di istilahkan sebagai perjanjian pendahuluan bagi mereka karena

memang tidak/belum dibuat atau di sahkan di hadapan notaris, kelak apabila telah di sepakati dan dibuat dihadapan notaris barulah disebut sebagai akta perjanjian pengikatan jual beli dan bukan sebagai perjanjian pendahuluan lagi. Dan PPJB perumahan disini sudah termasuk ke dalam kontrak yaitu kontrak bersyarat tapi bukan perjanjian bersyarat batal, melainkan PPJB perumahan yang termasuk dalam perjanjian bersyarat tangguh, karena memang PPJB perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya disini belum mengatur secara rinci terkait pemindahan, penyerahan atau peralihan hak hak milik atas tanah unit rumah secara jual beli tunai, sebab masih belum mencukupi syarat ketentuan yang ada dalam UUPA.

Di katakan PPJB perumahan dalam kasus ini bukan perjanjian bersyarat batal, karena dalam perjanjian tersebut selain adanya janji diantara para pihak untuk nanti dilakukan penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT manakala segala syarat yang diperjanjikan sudah dipenuhi oleh para kontaktn, materi mutannya juga mengatur banyak hal yang diperjanjikan. Dalam kondisi yang demikian sudah barang tentu PPJB perumahan tersebut tidak dapat di batalkan, sekalipun seluruh administrasi terkait objek tanah dan perumahan sudah selesai diurus.

Kemudian walaupun dalam Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021 disebutkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sama-sama disebut PPJB, secara makna dan pelaksanaannya adalah berbeda, menurut hemat penulis itu hanyalah urutan pengerjaannya. Perjanjian pendahuluan Jual Beli dalam hal ini statusnya lebih ke Surat Pesanan kesepakatan awal dalam bentuk tawar-menawar pada saat pemasaran perumahan dilakukan dan belum ada campur tangan pejabat umum atau notaris. Nah, apabila sudah sepakat yang kemudian akan di lanjutkan ke proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan notaris pada saat syarat kepastian Pasal 22I PP Nomor 12 Tahun 2021 yang diwajibkan kepada pelaku pembangunan telah terpenuhi, dan keduanya satu kesatuan yang pengerjaannya memang harus ada dan berurutan dalam hal jual beli perumahan yang di buat melalui perjanjian.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli keduanya disebut PPJB dalam Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021, itu juga karena sifatnya sementara seperti jembatan penghubung antara proses dari perjanjian pendahuluan para pihak baik yang dibuat dibawah tangan atau bukan lalu kemudian di lanjutkan ke proses pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notais yang statusnya disebut juga sebagai perikatan dengan syarat tangguh yang kemudian dilanjutkan pada proses pembuatan akta jual beli yang akan di buat di hadapan PPAT.

Dan pada prinsipnya kedua jenis perjanjian perumahan ini baik Perjanjian Pendahuluan Jual Belinya atau Perjanjian Pengikatan Jual Belinya yang disebut PPJB sudah merupakan kontrak yang mengikat (konsensuil) karena sudah memasuki ranah perjanjian penyerahan barang dengan pembayaran uang (obligator) namun bersyarat tangguh yang menggantungkan sebuah peristiwa yang lebih utama yaitu peristiwa jual beli di hadapan PPAT, karena objek yang di perjanjikan (rumah) belum bisa di serahkan kepada pembeli secara utuh dan pembayarannya pun belum dapat di lunasi secara penuh seketika kepada sipenjual. Jadi pembuatan PPJB perumahan tersebut sangat terikat dengan perjanjian pendahuluan jual belinya dan surat pesanannya, yang sering di sandingkan dalam satu masa pengerjaan, yang tujuannya untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak dan mengikat syarat-syarat mana yang belum terpenuhi, hingga pekerjaan utama yaitu pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang di tangguhkan benar-benar telah dapat direalisasikan.

KESIMPULAN

Apabila perjanjian pengikatan jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya menimbulkan masalah, yang timbul dari transaksi jual beli brosur/gambar perumahan yang belum ada bangunan dengan perjanjiannya yang di buat bukan di hadapan notaris, maka kekuatan hukumnya adalah lemah dan tidak mempunyai kekuatan

hukum yang sempurna seperti akta otentik yang di buat di hadapan notaris. Apabila PPJB perumahan PT.Mutiara Damai ini di hadapkan kepengadilan, dan karena sifatnya di bawah tangan, maka pembuktiannya pun relatif dan berada di bawah akta otentik, artinya di katakan relatif terletak di antara kedua belah pihak, apabila perjanjian itu diakui oleh para pihak keberadaanya atau mengakui tanda tangannya di dalam perjanjian yang di buat, maka PPJB tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lengkap (Pasal 1875 BW), sedangkan bagi pihak yang tidak mengakuinya maka kekuatan pembuktiannya di serahkan kepada pertimbangan hakim.

Dan bagi mereka para pihak PT.Mutiara Damai dengan konsumen pembelinya yang melakukan PPJB perumahan yang di buat di hadapan notaris dalam bentuk akta, tentu sangat baik dan lebih terjamin keabsahannya karena pembuatannya sesuai dengan perintah PP Nomor 12 Tahun 2021, maka tidak di ragukan lagi PPJB perumahan yang demikian ini adalah otentik sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata, serta lebih memiliki nilai kekuatan hukum yang mengikat dengan pembuktian yang sempurna di depan pengadilan bagi para pihak, yang kebenarannya tidak dapat di sangkal.

Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya, yaitu : Di lihat dari jenisnya berdasarkan makna Pasal 1 ayat (11) PP Nomor 12 Tahun 2021 serta sifat dan latar belakang pembuatan dan akibat hukumnya, maka PPJB perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya yang dibuat bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak kedudukannya adalah hanya sebagai perjanjian pendahuluan jual beli di bawah tangan tapi bukan MoU. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri kedudukannya adalah sebagai akta yang dibuat dihadapan notaris, yang sifatnya sudah otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPdata.

Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut PPJB, keduanya sudah termasuk perjanjian obligator dan perjanjian konsensuil yang sifatnya sama-sama mengikat, sebab di sana sudah terjadi kesepakatan, baik kesepakatan awal pemasaran atau kesepakatan final yang berisikan pokok-pokok kontrak yaitu janji-janji hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli yang termasuk dalam kategori perikatan Pasal 1233 jo Pasal 1457, 1458 KUHPdata yang menimbulkan akibat hukum. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli perumahan tersebut disebut juga sebagai perjanjian bersyarat tangguh yang menggantungkan sebuah peristiwa yang lebih utama yaitu peristiwa jual beli di hadapan PPAT.

REFERENSI

- Artadi, I Ketut, 2010. *Hukum Perjanjian Kedalam Perancangan Kontrak*. Denpasar: Udayana University Press
- Handri Raharjo. 2009. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. Yogyakarta : Pustaka Yustisia
- I Made Pasek Diantha, 2016. *Metode Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta : Kencana
- Markus Gunawan. 2004. *Problematika Multidimensia*. Batam : Karya Mandiri
- Moh. Nazir, *Metode Penelitian*, Ghalia, Jakarta, 1988, hlm.71.
- Salim, HS. 2011. *Perancangan Kontrak & Memorandum Of Understanding (MOU)*. Jakarta : Sinar Grafika
- Salim, HS, 2016. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm.166.
- Richard Cisanto Pali, *Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan*, Lex Privatum, Vol.3, No.2, 2015, hlm.1-9.
- Shidarta, dkk, 2004. *Metode Penelitian Hukum, Konstelasi dan Refleksi*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia
- Soetandyo Wignjosoebroto.2013. *Hukum Konsep dan Metode*. Malang : Setara Press
- Suteki dan Galang Taufani. (2020). *Metodologi Penelitian Hukum: Filsafat, Teori, dan Praktik*. Depok: RajaGrafindo.

- Urip Santoso. 2005. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta : Prenadamedia Group
- Dewi Kurnia Putri, Dan Amin Purnawan “*Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas,*” *Jurnal Akta, unissul*, Vol.4, No.4, 2017, hlm.633.
- Wikipedia. *Pengertian Kedudukan Hukum*, [https://id.wikipedia.org/wiki/ Kedudukan hukum](https://id.wikipedia.org/wiki/Kedudukan_hukum). Diakses pada tanggal 26 September 2022.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan diperbarui menjadi Undang-Undang Nomor 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.