



Tanggung Gugat Notaris Atas Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang tidak Memenuhi Persyaratan

Stenley Pranata Kurnia Putra¹, Muhammad Alvino Firdaus², Ricky Wijaya Gunawan³,

¹Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, stenley.pranata.kurnia-2024@fh.unair.ac.id

²Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, muhammad.alvino.firdaus-2024@fh.unair.ac.id

³Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia, ricky.wijaya.gunawan-2024@fh.unair.ac.id

Corresponding Author: ricky.wijaya.gunawan-2024@fh.unair.ac.id

Abstract: Some apartment units don't meet the requirements set out in Article 43 paragraph (2) of the Apartment Law. This study talks about the notaries who write the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). It was decided to do the study because PPJBs are still being made even though they are against the law. This could be bad for buyers. The point is to find out what kind of notarial risk there is here. A normative legal method is used in the study, along with philosophical and literary techniques. According to the data, if an agent doesn't check the requirements for making a PPJB, it could be illegal and cost buyers money. According to Article 1365 of the Civil Code, notaries who are careless can be sued for damages. In conclusion, notaries bear legal responsibility to ensure compliance with PPJB requirements and must act prudently in carrying out their duties to provide legal protection for all parties involved.

Keyword: Notary, Purchasing Agreement, Apartment, Liability, Tort.

Abstrak: Notaris bertanggung jawab jika membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas suatu unit rumah susun yang tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 43 Ayat 2 UU Rumah Susun. Kajian ini membahas mengenai ketentuan tersebut. Untuk memulai kajian ini, perlu diketahui masih banyak orang yang membuat PPJB meskipun tidak sesuai dengan ketentuan hukum, yang dapat merugikan pembeli. Tujuan kajian ini adalah untuk mengetahui apa saja tugas seorang notaris dalam situasi ini. Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan hukum normatif dengan fokus pada konsep dan kajian pustaka. Hasil penelitian menunjukkan apabila notaris kurang cermat dalam memeriksa persyaratan pembuatan PPJB, maka dapat dikatakan hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pembeli. Notaris yang lalai dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 BW. Kesimpulannya, notaris memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan terpenuhinya persyaratan pembuatan PPJB dan bertindak saksama dalam menjalankan jabatannya guna memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat.

Kata Kunci: Notaris, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Rumah Susun, Tanggung Gugat, Perbuatan Melawan Hukum.

PENDAHULUAN

Notaris merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta-akta resmi dan memiliki kewenangan lain yang diatur dalam undang-undang ini atau peraturan perundang-undangan lainnya, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 mengenai Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 mengenai Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN). Dalam bahasa Inggris disebut notaries, dan dalam bahasa Belanda disebut van notaris. Notaris memegang peranan yang sangat penting dalam sistem peradilan, khususnya hukum perdata. Secara sederhana, notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta resmi dan lain sebagainya (Salim HS, 2015).

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik. Hal ini tertuang dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi, “Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.” Berdasarkan pasal tersebut, dapat dikatakan Notaris merupakan orang yang sangat penting karena tugasnya adalah menyelenggarakan hubungan hukum antara orang-orang yang sepakat menggunakan jasanya. Selain itu, beberapa perbuatan hukum seperti mendirikan Perseroan Terbatas, Yayasan, Koperasi, atau badan usaha lainnya perlu dibuatkan akta resmi agar sesuai dengan ketentuan hukum. Lebih lanjut, Pasal 15 ayat (2) UUJN menyebutkan Notaris memiliki kewenangan lain selain dapat membuat akta:

- a) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
- f) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g) membuat Akta risalah lelang.

Pasal 1868 Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut BW) menyebutkan akta yang sah adalah akta yang dibuat menurut cara yang ditentukan undang-undang, oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk melakukan pekerjaan itu di tempat akta itu dibuat. Perbuatan yang sah adalah akta yang dibuat oleh seorang pejabat pemerintah yang berwenang untuk melakukannya, menurut peraturan yang telah ditetapkan, dengan atau tanpa bantuan pihak-pihak yang berkepentingan, dan yang memuat hal-hal yang dikehendaki oleh pihak-pihak yang berkepentingan untuk dicantumkan (Thamrin, 2011).

Kontrak hukum adalah suatu akta tertulis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan diserahkan kepada notaris. Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani dihadapan Notaris merupakan suatu dokumen nyata yang sering terlihat dimasyarakat. Pengertian PPJB menurut Pasal 1 ayat (2) Permen PUPR 11/PRT/M/2019 adalah Dalam akta notaris, pengembang dan masing-masing pihak sepakat mengenai cara jual beli rumah atau satuan rumah susun. Untuk rumah susun, pengembang dapat melakukannya sebelum pembangunan dimulai, sedangkan untuk rumah tunggal dan rumah deret, pengembang dapat melakukannya saat pembangunan masih berlangsung. Karena adanya beberapa hal yang harus terjadi sebelum

jual beli dapat terjadi , seperti pembeli belum memiliki sertifikat karena masih dalam proses, atau harga jual beli belum lunas (H.P. Panggabean, 2010), maka PPJB merupakan perjanjian antara pembeli dan penjual. PPJB hanya berlaku untuk waktu yang singkat. Dalam hal ini, artinya penjual dan pembeli terikat secara hukum hingga proses AJB yang akan dilakukan dihadapan PPAT. Penjual diharuskan oleh PPJB untuk menjual barang yang dijanjikan kepada pembeli, dan pembeli diharuskan untuk membeli dan membayar barang yang dijanjikan. Meskipun hanya bersifat sementara, PPJB tetap mempunyai akibat hukum bagi orang yang menyetujuinya, sama seperti perjanjian lainnya. Kontrak yang sah adalah kontrak yang memuat fakta-fakta formal yang diberitahukan oleh kedua belah pihak kepada notaris.

Karena BW tidak menyebutkan secara spesifik mengenai PPJB, maka pada umumnya PPJB hanyalah suatu perjanjian yang harus mengikuti kaidah-kaidah perjanjian umum yang ada dalam BW. Oleh karena itu, PPJB harus mengikuti hukum perjanjian dalam BW. Agar pembentukan PPJB menjadi sah, maka harus memenuhi empat syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 BW :

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan para pihak untuk mengadakan perjanjian;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

Orang-orang yang terlibat dalam pembuatan PPJB bebas menentukan tujuan pembuatannya. Berdasarkan Pasal 1338(1) KUH Perdata mengenai kebebasan berkontrak, PPJB dapat digunakan untuk apa saja. Dalam kehidupan nyata, PPJB dibuat untuk memberikan hak kepada masyarakat atas tanah dan bangunan, termasuk hak untuk memiliki satuan rumah susun.

Notaris harus bersikap adil dan tidak memihak saat menjalankan tugasnya dan membantu kliennya. Tugas notaris hanya menuliskan apa yang diucapkan para pihak dalam akta. Notaris tidak dapat mengubah, menambah, atau menghapus apa yang diucapkan para pihak (Nur Aini dan Yoan Simanjuntak, 2019). Setiap kali seseorang menandatangani PPJB, Notaris akan membacakan dengan lantang apa yang tertulis dalam surat wasiat, sepanjang tidak melanggar hukum, tidak melanggar kesusilaan, atau mengganggu ketertiban umum.

Pasal 1 No. 1 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 mengenai Rumah Susun (selanjutnya disebut "UU Rumah Susun") menyebutkan rumah susun adalah bangunan bertingkat yang terbagi menjadi beberapa bagian yang secara fungsional dapat dibeli dan digunakan secara terpisah. Hal ini khususnya berlaku dilingkungan tempat tinggal orang-orang yang memiliki sebagian bangunan, barang, dan tanah secara bersama-sama. Pasal 47(1) UU Rumah Susun menyebutkan orang dapat menunjukkan bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (selanjutnya disebut SHMSRS). Hal ini membuat sebagian orang merasa yakin secara hukum mereka memiliki satuan rumah susun. Untuk menjadi pemilik satuan rumah susun, biasanya pengembang dan orang lain menandatangani perjanjian jual beli. Kesepakatan tersebut berakhir saat SHMSRS diterbitkan.

Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun menyebutkan pemilik rumah susun dapat melakukan penjualan praprojek, yaitu menjual rumah susun sebelum dibangun. Berdasarkan Pasal 3 ayat (3), segala sesuatu yang dikatakan oleh penjual dan/atau tenaga pemasaran sah secara hukum sebagai perjanjian jual beli (PPJB) antara kedua belah pihak.

Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun menyebutkan apabila hendak mengajukan PPJB atas satuan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan, maka harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- 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.

Namun, masih banyak ditemukan pembuatan PPJB satuan rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan yang disebutkan dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun yang pada akhirnya merugikan pihak pembeli. Misalnya saja, kasus mangkraknya pembangunan Apartemen Antasari 45 yang menimbulkan kerugian bagi ratusan pembeli. Pihak pengembang apartemen tersebut dan pembeli sudah membuat PPJB, padahal Apartemen Antasari 45 masih belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Contoh kasus serupa yang terjadi adalah mangkraknya proyek pembangunan Apartemen Madison diSurabaya. Pihak pengembang dan pembeli telah membuat PPJB dihadapan Notaris, padahal belum ada proses keterbangunan 20% (dua puluh persen) seperti yang dipersyaratkan dalam UU Rumah Susun.

Penyelesaian sengketa-sengketa tersebut diselesaikan melalui gugatan dipengadilan dimana pihak pengembang sebagai tergugat dan pihak pembeli sebagai penggugat atau melalui proses kepailitan dan PKPU. Pasal 84 UUJN pada dasarnya menyatakan Notaris bertanggung jawab apabila ia melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan suatu akta menjadi tidak sah sebagai akta umum atau tidak sah sama sekali. Orang yang dirugikan karena kesalahan Notaris dapat menuntut penggantian biaya, denda, dan bunga.

Berdasarkan uraian diatas, pokok bahasan dalam penelitian ini adalah Notaris harus bertanggung jawab apabila Akta Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dibuatnya tidak sesuai dengan ketentuan. Oleh karena itu, muncul permasalahan sebagai berikut: Apa saja tanggung jawab Notaris apabila membuat Akta Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun yang tidak sesuai dengan ketentuan. Berdasarkan permasalahan yang dikemukakan diatas, maka tujuan dari penelitian ini adalah: Untuk mengetahui dan mengetahui apa saja tanggung jawab Notaris apabila membuat Akta Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun yang tidak sesuai dengan ketentuan.

METODE

Penelitian hukum yang mengkaji masalah normatif digunakan sebagai metode penelitian dalam karya ini. Pendekatan konseptual terhadap ilmu hukum digunakan untuk menulis karya tulis ini. Metode ini mengkaji undang-undang dan peraturan, putusan pengadilan, dan norma sosial (Marzuki, 2009). Karya tulis hukum juga dikaji dalam studi pustaka. Studi pustaka ini mencakup bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum primer meliputi undang-undang dan peraturan yang berlaku, dan bahan hukum sekunder meliputi literatur mengenai masalah utama.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Secara yuridis, pengertian Rumah Susun menurut Pasal 1 angka 1 UU Rumah Susun adalah “bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.” Salah satu tujuan pembangunan rumah susun adalah untuk memenuhi kebutuhan hunian yang layak ditempat-tempat yang lahannya semakin sulit ditemukan. Daripada membangun rumah, rumah susun dapat digunakan untuk menampung orang, yang dapat menghemat lahan dan menciptakan lebih banyak ruang terbuka (Santoso, 2010). Rumah susun merupakan jenis perumahan yang dibangun secara vertikal, yang dianggap lebih bermanfaat dan efisien dikota-kota besar yang jumlah penduduknya banyak tetapi lahannya terbatas.

UU Rumah Susun membagi rumah susun menjadi 4 (empat) jenis, yaitu:

- a) Rumah susun umum, yaitu rumah susun yang dibangun untuk memungkinkan orang-orang berpenghasilan rendah untuk tinggal disana.

- b) Rumah susun khusus, atau rumah susun yang dibangun untuk memenuhi kebutuhan khusus.
- c) Rumah susun milik negara digunakan sebagai rumah bagi para pemimpin, pegawai pemerintah, dan keluarga mereka.
- d) Rumah susun komersial adalah rumah susun yang dibangun dengan tujuan menghasilkan uang.

Di Indonesia, istilah rumah susun cenderung lebih mengarah kepada rumah susun umum untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Sementara istilah apartemen melekat pada rumah susun komersial yang memiliki fasilitas, desain, dan konsep yang lebih mewah.

Misalnya, salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah memberikan hak kepemilikan rumah susun kepada masyarakat. Peraturan Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997, Pasal 9(1), menyebutkan "objek pendaftaran tanah meliputi: d. hak milik atas rumah susun." Peraturan Pemerintah tersebut mengatur mengenai tata cara pengalihan hak atas tanah, yang juga digunakan untuk memindahkan hak milik atas rumah susun.

Rumah susun komersial dibangun untuk mencari keuntungan bagi pihak pembangunnya atau yang biasa disebut dengan pengembang (*developer*). Dalam dunia bisnis saat ini, ada banyak cara untuk memasarkan apartemen yang sedang dibangun atau belum dibangun. Ini disebut "pre-project selling." Sistem ini tersedia melalui selebaran yang menjelaskan mengenai perumahan, dimana lokasinya, seperti apa daerahnya, dan sebagainya (Putra, 2019). PPJB digunakan untuk mewujudkan penjualan rumah susun semacam ini (Yudhantaka, 2017). Jika bangunan sudah jadi, disetujui, dan siap huni, pembeli dan pengembang sepakat untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Inilah yang akan mereka berdua rencanakan dimasa mendatang (Shofie, 2000). Pembeli kemudian dapat mengambil alih kepemilikan rumah susun dengan bantuan AJB.

Undang-Undang Hukum Perdata tidak memiliki ketentuan umum mengenai PPJB, sehingga Pasal 1320 BW menyatakan PPJB harus mengikuti ketentuan umum perjanjian. Ada empat hal dalam pasal ini yang harus terjadi agar perjanjian tersebut sah:

- a) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b) kecakapan para pihak untuk mengadakan perjanjian;
- c) suatu hal tertentu;
- d) suatu sebab yang halal.

PPJB berbeda dengan perjanjian pendahuluan lainnya karena perjanjian ini berkaitan dengan unit rumah susun yang belum ada atau masih dalam tahap pembangunan pada saat perjanjian dibuat. PPJB merupakan salah satu jenis perjanjian jual beli dimana pembeli setuju untuk membayar sejumlah uang dan penjual setuju untuk menyerahkan barang kepada pembeli. PPJB mengharuskan kedua belah pihak untuk melakukan hal-hal tertentu dikemudian hari. Misalnya, pengembang harus menyerahkan unit rumah susun yang telah selesai dibangun sesuai spesifikasi yang disepakati, dan pembeli harus membayar lunas dan menerima penyerahan objek tersebut.

PPJB merupakan salah satu bentuk perjanjian yang bersifat rahasia. Suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih, dimana yang satu dapat meminta kepada yang lain untuk melakukan sesuatu dan yang lain harus melakukannya, itulah yang disebut dengan persetujuan Subekti (1987). PPJB merupakan suatu perjanjian yang harus dipatuhi oleh kedua belah pihak, menurut Fuady (1999). Dokumen ini dapat dicatat baik sebagai akta dibawah tangan maupun akta notaris. Menurut Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun, "PPJB yang dibuat dihadapan notaris dapat digunakan untuk membeli dan menjual satuan rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai." Itulah bukti adanya.

Kewenangan Notaris dalam pembuatan PPJB berasal dari Pasal 15 ayat (1) UUJN yang mengatur, "Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki

oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewajiban yang harus dipatuhi. Pasal 16 ayat (1) huruf (a) UUJN mengatur bahwa, “Dalam menjalankan jabatannya, notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.” Makna “saksama” dalam pasal ini dapat diartikan (teliti, cermat dan hati-hati), dalam menjalankan tugasnya (Rahman, 2018). Hal ini dilakukan dengan melakukan verifikasi menyeluruh terhadap seluruh aspek hukum yang berkaitan dengan akta yang akan dibuat, dimana verifikasi tersebut harus mengacu pada ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku. Proses penelitian terhadap kesesuaian dan validitas seluruh dokumen pendukung yang diserahkan kepada notaris, serta pengumpulan informasi melalui pernyataan dari para pihak yang menghadap merupakan langkah penting yang harus ditempuh sebagai landasan penyusunan suatu akta.

Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta, mengingat terdapat risiko permasalahan hukum terhadap akta yang dibuatnya. Bentuk prinsip kehati-hatian Notaris dalam menjalankan jabatannya yaitu melaksanakan identifikasi menyeluruh terhadap para pihak yang menghadap, melakukan validasi terhadap informasi subjek dan objek hukum, memberikan alokasi waktu yang memadai untuk proses penyusunan akta, menjalankan tugas dengan tingkat ketelitian dan kecermatan yang tinggi selama tahapan pembuatan akta, memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan teknis dalam penyusunan akta, serta melakukan pelaporan jika ditemukan indikasi tindak pidana pencucian uang dalam transaksi yang ditangani. Penerapan konsisten terhadap aspek aspek kehati-hatian tersebut merupakan kewajiban mendasar bagi notaris guna mengantisipasi kemungkinan timbulnya problematika hukum yang dapat mempengaruhi akta otentik yang telah dibuat pada masa mendatang (Manuaba, 2017).

Notaris sebagai profesi memiliki seperangkat aturan dalam menjalankan tugasnya. Selain tugas yang diatur dalam UUJN, notaris juga memiliki tugas yang diatur dalam Kode Etik Notaris. Herlien Budiono (2016) mengatakan tugas-tugas tersebut dapat dibagi menjadi :

- 1) Kewajiban umum
 - a) Notaris harus selalu menjalankan tugasnya dengan standar tertinggi, dengan kejujuran, etika, ketelitian, kebebasan, dan keadilan;
 - b) Notaris harus menjalankan tugasnya tanpa membiarkan potensi keuntungan pribadi memengaruhi dirinya;
 - c) Notaris tidak memuji diri sendiri atau mendapatkan bayaran atas pekerjaan yang dilakukannya
 - d) Notaris hanya memberikan fakta atau ide yang dapat dibuktikan kebenarannya;
 - e) Notaris ingin mengajarkan kepada masyarakat mengenai perannya; dan Notaris harus menjaga hubungan baik dengan pejabat pemerintah atau pekerja hukum lainnya yang bekerja dengannya.
- 2) Kewajiban Notaris terhadap klien
 - a) Notaris harus jujur dengan kliennya dan menggunakan semua keterampilan yang dimilikinya. Notaris perlu berbicara dengan mitra yang ahli dalam pokok perkara jika ia tidak cukup menguasai pokok perkara untuk membuat akta
 - b) Notaris wajib merahasiakan segala sesuatu yang diketahuinya mengenai masalah klien. Hal ini terkait dengan kepercayaan yang telah diberikan kepadanya, bahkan setelah klien meninggal dunia.
- 3) Kewajiban Notaris terhadap rekan Notaris
 - a) Notaris harus memperlakukan notaris lain sebagaimana notaris ingin diperlakukan;

- b) Notaris tidak dapat merampas hak notaris dan klien dari notaris lain.
- 4) Kewajiban Notaris terhadap dirinya sendiri
 - a) Notaris harus menjaga kesehatan jasmani dan rohaninya
 - b) Notaris harus selalu mengikuti perkembangan ilmu pengetahuan dan berpegang teguh pada nilai-nilai yang baik.

Notaris dapat membuat PPJB untuk memberikan hak kepemilikan atas satuan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan. Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun mengatur sejumlah syarat yang harus dipenuhi agar PPJB dapat dibuat. PPJB yang dimaksud pada ayat 1) akhirnya dilakukan setelah syarat-syarat kepastian hukum terpenuhi:

- 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.

Hal tersebut diatur dengan tujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pembeli satuan rumah susun (Darmono dan Huda, 2024).

Untuk menggunakan asas kehati-hatian dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun, maka notaris yang sekaligus sebagai orang yang membuat akta jual beli perlu memiliki pandangan yang luas. Notaris harus melakukan banyak penelitian terhadap semua aspek hukum dan riil dari barang yang diperjualbelikan. Hal ini meliputi pengecekan status hukum tanah, IMB, dan progres pembangunan gedung itu sendiri. Sebagai langkah pengamanan, proses ini meliputi pengecekan sertifikat hak atas tanah, Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan pihak pengembang untuk memastikan mereka telah memenuhi standar pertumbuhan minimal 20% dalam Undang-Undang Rumah Susun (Santoso, 2020). Notaris juga harus mencantumkan secara cermat nama-nama semua pihak yang terlibat dalam transaksi, termasuk pihak pembeli dan pihak pengembang sebagai penjual, untuk memastikan mereka secara hukum mampu melakukan apa yang perlu dilakukan.

Penerapan asas kehati-hatian dalam pembuatan PPJB juga mengharuskan notaris untuk melakukan analisis risiko terhadap kemungkinan permasalahan hukum yang dapat timbul dikemudian hari. Notaris harus memastikan klausul-klausul dalam PPJB telah memberikan perlindungan yang memadai bagi kedua belah pihak, terutama bagi pembeli sebagai pihak yang pada umumnya berada dalam posisi yang lebih lemah. Hal ini mencakup pengaturan mengenai jangka waktu penyelesaian pembangunan, mekanisme pembayaran, sanksi atas keterlambatan, serta prosedur penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi. Prinsip kehati-hatian juga mengharuskan notaris untuk memberikan penjelasan yang jelas kepada para pihak mengenai konsekuensi hukum dari perjanjian yang akan ditandatangani, sehingga para pihak dapat memberikan persetujuan dan pemahaman terhadap hak dan kewajiban masing-masing.

Tidak terpenuhinya persyaratan pembuatan PPJB sebagaimana yang diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun dapat menimbulkan risiko kerugian bagi para pembeli, terutama jika ternyata pembangunan tersebut tidak selesai atau mangkrak. Kerugian yang ditanggung oleh para pembeli adalah uang yang telah dibayarkan kepada pihak pengembang. Kerugian tersebut menimbulkan sebuah tanggung jawab berupa ganti kerugian tidak hanya bagi pihak pengembang, namun juga bagi Notaris yang membuat PPJB tersebut. Bentuk tanggung jawab didasarkan pada beberapa unsur, yaitu (Kristiyanti, 2009):

Jika seseorang melakukan perbuatan jahat yang merugikan orang lain, maka orang tersebut harus mengganti kerugiannya. Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), "tiap perbuatan melawan hukum yang merugikan orang lain mewajibkan orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian itu mengganti kerugiannya." Sebagaimana yang

dikemukakan oleh Prodjodikoro (2003), Abdulkadir Muhammad mengatakan perbuatan melawan hukum terdiri dari beberapa bagian:

1) Ada perbuatan yang melanggar hukum

Dalam arti sempit, tindakan ilegal adalah tindakan yang melanggar hukum positif atau hukum dan peraturan lain yang berlaku. Namun sejak Penangkapan Lindenbaum/Cohen diHoge Raad pada tahun 1919, makna ini telah berkembang untuk mencakup tidak hanya tindakan yang melanggar hukum positif atau hukum dan peraturan yang berlaku, tetapi juga norma sosial mengenai apa yang benar dan salah. Tindakan yang melawan hukum adalah (Fuady, 2005):

- a) Perbuatan yang melanggar hak orang lain.
- b) Perbuatan yang melanggar kewajiban diri sendiri.
- c) Perbuatan yang melanggar kesusilaan.
- d) Perbuatan yang melanggar akal sehat atau keharusan dalam situasi sosial.

2) Adanya kerugian

Ada dua jenis kerugian: kerugian aktual dan kerugian immaterial. Pada tahun 2006, Abdulhay mendefinisikan "kerugian material" sebagai kerugian yang nyata dan penting, seperti kerugian yang disebabkan oleh kerusakan mobil atau rumah, kehilangan pendapatan, dan sebagainya. Apa yang dimaksud dengan kerugian immaterial? Kerugian yang tidak disebabkan oleh hal-hal, seperti fitnah dan hilangnya harga diri seseorang, hilangnya kepercayaan orang lain, udara yang tidak sedap akibat sampah yang dibuang dihalaman rumah seseorang, polusi, dan sebagainya.

3) Adanya kesalahan dalam perbuatan

Terlepas dari apakah seseorang melakukan kesalahan dengan sengaja atau tidak sengaja, mereka tetap bersalah. Hukum hak asasi manusia menyatakan seseorang bersalah jika mereka merasa bersalah atas sesuatu yang mereka lakukan atau tidak lakukan yang seharusnya tidak mereka lakukan. Hal-hal yang seharusnya dilakukan atau tidak dilakukan adalah contoh hal-hal yang dapat diperkirakan sebelumnya. Hal-hal yang dapat diprediksi harus berdasarkan fakta. Ini berarti rata-rata orang dapat menebak apakah sesuatu seharusnya dilakukan atau tidak dalam situasi tertentu. (Muhammad, 2002).

4) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Hubungan kausalitas ini harus menunjukkan kerugian tersebut ditimbulkan oleh karena adanya perbuatan yang melanggar hukum tersebut.

Semua syarat tersebut harus terpenuhi agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Apabila Perbuatan Melawan Hukum tersebut berkaitan dengan pembuatan PPJB atas satuan rumah susun oleh Notaris yang tidak memenuhi syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun, terutama apabila bangunannya belum rampung, maka diperoleh hasil analisis sebagai berikut:

1) Ada perbuatan yang melanggar hukum

Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, notaris harus dapat dipercaya, jujur, adil, mandiri, tidak memihak, dan harus memperhatikan kepentingan setiap orang yang berkepentingan dalam suatu perkara dipengadilan. Notaris telah melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN ketika membuat PPJB atas satuan rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan. Hal ini berarti notaris tersebut tidak menjalankan kewajibannya untuk bertindak hati-hati. Berdasarkan Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun, notaris juga tidak mengikuti ketentuan dalam membuat PPJB atas satuan rumah susun yang belum selesai dibangun.

2) Adanya kerugian

Kerugian yang dialami oleh para pembeli akibat pembuatan PPJB satuan rumah susun yang belum memenuhi persyaratan yang dilakukan oleh Notaris adalah berupa

kerugian materiil yang bersifat kebendaan, yaitu uang yang telah dibayarkan kepada pihak pengembang dan uang honorarium pembuatan akta.

3) Adanya kesalahan dalam perbuatan

Terdapat kekeliruan dari pihak notaris ketika membuat PPJB untuk satuan rumah susun yang tidak memenuhi standar yang ditetapkan. Hal ini karena sejak awal seharusnya PPJB tidak dibuat karena Notaris dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan tugasnyaadd

4) Ada hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

Salah satu alasan pembeli merugi adalah PPJB yang didapatkan tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Notaris. Hal ini dikarenakan Notaris memiliki kewajiban untuk memeriksa dan mematuhi asas kehati-hatian dalam membuat akta. Peluang terjadinya kerugian akan sangat kecil atau bahkan tidak ada apabila Notaris telah menjalankan tugasnya dengan benar.

Telah ditemukan pembuatan PPJB atas rumah susun yang tidak memenuhi standar dan tidak dilakukan oleh Notaris memenuhi semua syarat perbuatan melawan hukum. Akibatnya, Notaris tersebut telah melakukan kesalahan, dan Pasal 1365 BW menyatakan ia harus membayar ganti rugi kepada orang yang dirugikan.

Perlindungan hukum bagi para pembeli yang menderita kerugian adalah mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum terhadap Notaris akibat kelalaianya dalam membuat PPJB satuan rumah susun yang tidak memenuhi persyaratan. Para pembeli dapat meminta ganti rugi terhadap Notaris dalam gugatannya, yaitu kerugian materiil berupa uang yang telah dibayarkan sebagai honorarium yang diterima oleh Notaris. Selain itu, para pembeli juga dapat meminta ganti rugi immaterial yang tidak bersifat kebendaan.

KESIMPULAN

Dari uraian diatas, jelas pembuatan PPJB atas rumah susun yang masih dalam proses pembangunan diperbolehkan, tetapi tetap harus mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun. Tujuan dari ketentuan tersebut adalah untuk memberikan perlindungan hukum dan ketenangan pikiran kepada konsumen. Tugas Notaris adalah memastikan persyaratan rumah susun telah terpenuhi sebagaimana diatur dalam UU Rumah Susun. PPJB dapat ditandatangani dihadapan orang tersebut. Apabila Notaris lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka kecerobohan tersebut termasuk dalam Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) karena telah memenuhi semua syarat Perbuatan Melawan Hukum. Apabila hal ini terjadi , maka pembeli yang dirugikan dapat menggugat pengembang dan notaris atas perbuatan melawan hukum untuk mendapatkan kembali uang yang telah hilang.

REFERENSI

- Aini, Nur dan Yoan Nursari Simanjuntak. (2019). Tanggung Jawab Notaris atas Keterangan Palsu yang Disampaikan Penghadap dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, 5(2), 105–116.
- Abdulhay, Marheinis. (2006). *Hukum Perdata*. Jakarta: Pembinaan UPN.
- Budiono, Herlien. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Darmono, Liliana Sysylia dan Miftakhul Huda. (2024). Karakteristik Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling Yang Berakibat Pidana. *Jurnal Hukum Sehasen*, 11(1), 147-156.
- Fuady, Munir. (1999). *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

- _____. (2005). *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- HS, Salim. (2015). *Teknik Pembuatan Akta Satu*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kristiyanti, Celina. (2009). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Manuaba, Ida Bagus Paramaningrat. (2017). Prinsip Kehati-hatian Notaris dalam Membuat Akta Autentik. *Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Udayana*.
- Marzuki, Peter. (2009). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Muhammad, Abdulkadir. (2002). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Prodjodikoro, R. Wirjono. (2003). *Perbuatan Melanggar Hukum*. Bandung: Sumur.
- Panggabean. (2010). *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*. Yogyakarta: Liberty.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. (2019). Urgensi Batasan atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak pada Peristiwa Pre Project Selling. *Jurnal Perspektif*, 24(1), 20-36.
- Rahman, Fikri Ariesta. (2018). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Mengenal Para Penghadap. *Jurnal Lex Renaissance*, 2(3), 423-440.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group: Jakarta. 2010.
- Subekti. (1985). *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT Intermasa.
- _____. (1987). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- _____. (2016). *Hukum Perumahan*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Thamrin, Husni. (2011). *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Yudhantaka, Lintang. (2017). Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sisten Pre Project Selling. *Yuridika*, 32(1), 84-104.
- Yusuf Shofie. (2000). *Perlindungan Konsumen Dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: Citra Aditya Bakti itra Aditya Bakti.