

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang paling penting sebagai tempat berlindung. Menurut teori Maslow, setidaknya ada 5 (lima) kebutuhan dasar manusia yaitu kebutuhan fisiologis, kebutuhan keamanan, kebutuhan sosial, kebutuhan penghargaan, dan kebutuhan aktualisasi diri.¹ Kebutuhan fisiologis merupakan kebutuhan dasar dari manusia seperti tempat tinggal, makanan, dan minuman. Kebutuhan keamanan terbagi menjadi 2 (dua) yaitu perlindungan fisik² dan perlindungan psikologis.³ Lalu, yang termasuk kebutuhan sosial yaitu kebutuhan akan kasih sayang, penerimaan, dan persahabatan dari lingkungan sekitar seperti keluarga dan teman. Kebutuhan penghargaan yaitu rasa ingin dihargai oleh orang lain. sedangkan, aktualisasi diri yaitu ketika seseorang sudah berhasil memenuhi kebutuhan-kebutuhan yang lain dan ingin menjadi versi terbaik dalam dirinya dengan potensi yang dimiliki untuk meraih pencapaian yang diinginkan.

Dari kelima kebutuhan tersebut, tempat tinggal yang merupakan

¹ I Made Artha Rimbawa, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen", Jurnal Ilmiah Ilmu Agama dan Ilmu Hukum, Vol. 16 No.2, 2021, hal. 138.

² Perlindungan fisik yaitu melindungi diri dari ancaman yang membahayakan tubuh seperti kecelakaan, bahaya lingkungan, dan penyakit. M.Syarial, "Kebutuhan Dasar Manusia Menurut Ekonomi Islam", Jurnal Indratech, Vol. 2 No.1, 2021, hal. 4.

³ Perlindungan psikologis yaitu melindungi diri dari ancaman yang dapat memengaruhi kejiwaan. Ibid.

bagian dari kebutuhan fisiologis merupakan hal yang esensial untuk dipenuhi. Tempat tinggal juga menjadi hak konstitusional bagi warga negara Indonesia yang diatur dalam Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 28H ayat 1 yang menyebutkan bahwa: *“setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan”*.

Menurut UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 19, penyelenggara perumahan dilaksanakan oleh Pemerintah, pemerintah daerah dan/atau setiap orang untuk menjamin hak setiap warga negara untuk menempati, menikmati, dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur. Pengertian mengenai penyelenggara perumahan juga dijelaskan oleh Matius Jusuf, yaitu suatu profesi yang menjalankan sebuah bisnis properti dimulai dari renovasi, penyewaan gedung untuk berbagai hal, dan melakukan pembelian lahan atau tanah untuk dibangun menjadi sebuah tempat tinggal.⁴

Pada beberapa dekade terakhir, sektor properti di Indonesia mengalami lonjakan yang signifikan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan hunian, terutama di kawasan perkotaan. Salah satu penyebabnya adalah laju urbanisasi yang terus meningkat serta pertumbuhan populasi yang pesat menjadi pendorong utama pertumbuhan ini. Urbanisasi merupakan proses peningkatan jumlah penduduk yang tinggal di daerah perkotaan, yang seringkali disebabkan oleh perpindahan

⁴ Ramlan Indra Jaya, “Model Komunikasi Developer Syariah Dalam Solusi Peningkatan Ekonomi Islam”, Jurnal Ilmu Dakwah dan Pengembangan Masyarakat, Vol. 20 No.1, 2022, hal 48.

penduduk dari perdesaan ke perkotaan.⁵ Proses ini tidak hanya melibatkan perubahan demografis, tetapi juga transformasi sosial, ekonomi, dan budaya dalam masyarakat. Menurut data dari Badan Pusat Statistik (BPS), lebih dari 56% penduduk Indonesia kini tinggal di wilayah perkotaan, yang mencerminkan kebutuhan mendesak akan pengembangan perumahan baru untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat perkotaan.⁶ Hal ini sejalan dengan pandangan Erman Rajagukguk dalam *Hukum Properti dan Real Estat di Indonesia* (2010) yang menegaskan bahwa pertumbuhan sektor properti sangat dipengaruhi oleh dinamika urbanisasi dan kebutuhan tempat tinggal di kota-kota besar.⁷ Permintaan yang tinggi terhadap hunian di perkotaan didorong oleh meningkatnya kelas menengah yang memiliki daya beli yang terus meningkat. Menurut Harsono dalam *Hukum Agraria Indonesia* (2008), kelas menengah menjadi pilar utama dalam perkembangan sektor properti di Indonesia karena kemampuan mereka untuk mengakses properti dengan skema pembiayaan yang fleksibel.⁸

Salah satu solusi yang ditawarkan oleh para penyelenggara perumahan untuk menjawab kebutuhan ini adalah melalui skema penjualan properti secara inden. Penjualan properti secara inden, atau dikenal juga

⁵ Sugiono Soetomo, *Urbanisasi & Morfologi: Proses Perkembangan Peradaban & Wadah Ruang Fisiknya: Menuju Ruang Hidup yang Manusiawi*, (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2009), hal. 32

⁶ Badan Pusat Statistik, “Statistik Indonesia 2024”. <https://www.bps.go.id/id/publication/2024/02/28/c1bacde03256343b2bf769b0/statistik-indonesia-2024.html>, diakses pada 22 Februari 2025

⁷ Rajagukguk Erman, *Hukum Properti dan Real Estat di Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2010), hal. 45.

⁸ Harsono Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2008), hal .25

sebagai *pre-project selling* adalah strategi pemasaran di mana penyelenggara perumahan menawarkan properti yang belum selesai dibangun atau bahkan masih dalam tahap perencanaan kepada calon pembeli. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 22I disebutkan bahwa penyelenggaraan perumahan dapat melakukan pemasaran perumahan sebelum pembangunan fisik selesai, dengan syarat telah memenuhi perizinan yang diperlukan, seperti kepemilikan lahan yang sah, izin peruntukan penggunaan tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Selain itu, penyelenggara perumahan wajib menjamin kepastian penyelesaian pembangunan dan penyerahan rumah kepada konsumen sesuai dengan perjanjian yang disepakati.

Dalam skema penjualan ini, pembeli dapat memesan unit properti dengan melakukan pembayaran di muka atau melalui skema pembayaran bertahap selama proses pembangunan. Skema inden menawarkan fleksibilitas keuangan yang signifikan, terutama bagi pembeli pertama yang memiliki anggaran terbatas. Seperti yang dijelaskan oleh Erwin Kallo dalam *Hukum Properti di Indonesia* (2011), harga properti inden biasanya lebih rendah dibandingkan dengan properti siap huni, yang menjadikannya opsi menarik bagi mereka yang ingin memiliki rumah dengan biaya yang lebih terjangkau.⁹ Menurut buku "Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual

⁹ Kallo Erwin. *Hukum Properti di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 31

Beli Properti dengan Sistem Inden" (2011), sistem inden memberikan fleksibilitas keuangan bagi pembeli karena mereka tidak perlu langsung melunasi harga properti secara penuh di awal transaksi. Sebaliknya, pembayaran dilakukan secara bertahap selama proses pembangunan berlangsung, yang memungkinkan pembeli untuk mengatur anggaran mereka dengan lebih baik. Selain itu, skema ini sering kali didukung oleh berbagai promosi dan insentif dari penyelenggara perumahan, seperti diskon¹⁰ harga, skema cicilan ringan, atau bonus tambahan seperti furnitur, renovasi gratis, atau fasilitas lainnya. Insentif-insentif ini membuat sistem inden semakin menarik bagi calon pembeli, terutama bagi mereka yang memiliki keterbatasan dana namun ingin memiliki properti dengan harga yang lebih kompetitif dibandingkan dengan harga pasaran setelah properti tersebut selesai dibangun. Berbagai promosi dan diskon yang sering ditawarkan penyelenggara perumahan ini semakin meningkatkan minat masyarakat untuk berinvestasi melalui mekanisme secara inden.¹¹

Meskipun transaksi jual beli properti secara inden menawarkan keuntungan bagi konsumen, seperti harga yang relatif lebih terjangkau dibandingkan dengan properti siap huni serta fleksibilitas dalam skema pembayaran yang dapat dicicil, mekanisme ini juga mengandung sejumlah risiko hukum yang cukup kompleks, baik bagi penyelenggara perumahan maupun bagi konsumen. Konsumen yang membeli properti inden sering kali

¹⁰ Diskon yaitu potongan harga yang diberikan oleh penjual kepada pembeli karena alasan tertentu, seperti pembayaran tunai atau pembelian dalam jumlah besar. Swastha, B., & Irawan, M., *"Manajemen Pemasaran Modern"*, (Liberty Yogyakarta, 2005), hal. 23

¹¹ Soeroso, *"Hukum Notariat dan Dokumen"*, (Jakarta: Kencana, 2008), hal. 29

dihadapkan pada ketidakpastian terkait dengan progres pembangunan, legalitas proyek, serta kepastian waktu serah terima unit yang telah mereka beli. Jika tidak diantisipasi dengan baik, berbagai risiko ini dapat menyebabkan kerugian finansial yang signifikan bagi para pihak dan mengakibatkan sengketa hukum antara konsumen dan penyelenggara perumahan.

Salah satu risiko utama yang sering terjadi dalam transaksi properti inden adalah keterlambatan serah terima unit. Hal ini dapat terjadi karena berbagai faktor, seperti kendala finansial yang dialami penyelenggara perumahan, belum rampungnya proses perizinan proyek, atau adanya masalah teknis dalam pembangunan. Ketika penyelenggara perumahan tidak dapat memenuhi target penyelesaian proyek sesuai dengan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian, konsumen berpotensi mengalami kerugian, baik dalam bentuk biaya tambahan akibat harus mencari tempat tinggal sementara maupun ketidakpastian terhadap investasi mereka. Dalam beberapa kasus, keterlambatan ini bahkan bisa berlangsung bertahun-tahun, menyebabkan ketidakjelasan bagi konsumen mengenai kepemilikan properti yang telah mereka bayar.

Selain keterlambatan, risiko lain yang juga sering muncul adalah wanprestasi oleh penyelenggara perumahan, di mana penyelenggara perumahan tidak dapat menyelesaikan proyek sesuai dengan perjanjian. Kasus seperti ini sering terjadi ketika penyelenggara perumahan mengalami kesulitan keuangan, misalnya karena salah perhitungan dalam perencanaan

bisnis atau karena gagal mendapatkan pendanaan tambahan untuk menyelesaikan proyek. Akibatnya, proyek dapat terbengkalai atau mangkrak, meninggalkan konsumen dalam kondisi yang sangat merugikan karena telah mengeluarkan dana tetapi tidak memperoleh hak atas properti yang mereka beli. Dalam beberapa kasus ekstrem, penyelenggara perumahan bahkan dapat bangkrut sebelum proyek selesai, sehingga konsumen harus menempuh jalur hukum yang panjang dan rumit untuk mendapatkan kembali uang mereka.

Risiko lain yang juga sering dikeluhkan oleh konsumen adalah perubahan spesifikasi properti yang tidak sesuai dengan perjanjian awal. Dalam transaksi properti inden, penyelenggara perumahan biasanya menawarkan ilustrasi desain serta spesifikasi bangunan yang menarik kepada calon pembeli. Namun, dalam praktiknya, beberapa penyelenggara perumahan mengubah spesifikasi tersebut tanpa persetujuan konsumen, misalnya dengan menggunakan bahan bangunan yang lebih murah, mengurangi luas bangunan atau fasilitas, atau bahkan mengubah tata letak tanpa pemberitahuan sebelumnya. Hal ini tentu dapat merugikan konsumen, terutama jika perubahan tersebut mengurangi nilai dan kualitas properti yang telah mereka beli.

Selain itu, salah satu aspek terpenting dalam kepemilikan properti adalah kejelasan status hukum tanah dan sertifikat properti. Dalam banyak kasus, penyelenggara perumahan tidak dapat menerbitkan Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (HGB) bagi pembeli karena adanya

kendala perizinan. Hal ini dapat terjadi jika tanah yang digunakan dalam proyek ternyata masih dalam sengketa, belum memiliki izin lokasi yang sah, atau belum menyelesaikan proses sertifikasi dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN). Jika penyelenggara perumahan gagal menyelesaikan urusan administratif ini, konsumen berisiko tidak mendapatkan hak kepemilikan secara sah atas properti yang telah mereka beli, sehingga berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

Munir Fuady dalam *Teori Hukum Jaminan* (2010) menegaskan bahwa keterlambatan proyek dan ketidaksesuaian spesifikasi merupakan bentuk wanprestasi yang dapat merusak kepercayaan konsumen terhadap sektor properti.¹² Ada beberapa kasus yang serupa mengenai permasalahan dalam pembelian properti secara inden seperti dalam artikel CNN Indonesia menyebutkan bahwa developer PT Wepro Citra Sentosa melakukan wanprestasi atau ingkar janji dimana serah terima kunci dilakukan setelah bulan keenam angsuran, namun nyatanya rumah tersebut tidak dibangun dan total korban sekitar 3.680 orang dengan kerugian sebesar Rp 40 miliar.¹³ Kasus serupa juga terjadi pada Developer PT Hekta Karya di Tangerang Selatan yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji terhadap rumah tinggal yang dibangun tidak sesuai dengan perjanjian berupa fasilitas-fasilitas yang dijanjikan dan adanya perbedaan luas bangunan di beberapa dokumen

¹² Fuady, Munir. *Teori Hukum Jaminan*. (Jakarta: Prenadamedia Group, 2010), hal. 17

¹³ CNN Indonesia. "Nestapa korban penipuan rumah syariah bodong di Tangsel"
<https://www.cnnindonesia.com/nasional/20191223191435-20-459475/nestapa-korban-penipuan-rumah-syariah-bodong-di-tangsel>, diakses pada tanggal 3 Maret 2025

seperti di SHM dan AJB yang berbeda dengan IMB.¹⁴ Kasus lainnya seperti developer PT Riscon Victory yang melakukan wanprestasi atau ingkar janji dimana rumah di Grand Riscon Padjajaran yang dijanjikan belum selesai dibangun dan telah melebihi batas waktu yang telah dijanjikan.¹¹ Kasus Keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi properti, hingga pembatalan proyek tanpa kompensasi yang memadai adalah beberapa masalah yang sering terjadi.¹⁵

Risiko hukum dalam transaksi jual beli properti secara inden tidak hanya dialami oleh konsumen, tetapi juga dapat berdampak signifikan bagi penyelenggara perumahan. Salah satu risiko utama yang dapat dialami penyelenggara perumahan adalah pembatalan sepihak oleh konsumen, di mana pembeli memutuskan untuk mengakhiri perjanjian sebelum transaksi selesai, baik karena alasan finansial, ketidakpuasan terhadap proyek, atau faktor lain seperti perubahan rencana pribadi. Pembatalan sepihak ini dapat menyebabkan kerugian finansial bagi penyelenggara perumahan, terutama jika terjadi dalam jumlah besar, karena dana yang telah diterima dari konsumen biasanya digunakan untuk mendanai proses pembangunan. Jika banyak konsumen membatalkan transaksi, arus kas penyelenggara perumahan bisa terganggu, yang pada akhirnya dapat menghambat

¹⁴ Tarakan TV. "Diduga wanprestasi, pengamat: Developer PT HK bisa dijerat pidana dan perdata" <https://www.tarakantv.co.id/diduga-wanprestasi-pengamat-developer-pt-hk-bisa-dijerat-pidana-dan-perdata>, diakses pada 12 Maret 2025

¹⁵Media Konsumen, "Rumah inden di Grand Riscon Padjajaran sudah melewati batas perjanjian", <https://mediakonsumen.com/2020/09/30/surat-pembaca/rumah-indent-di-grand-riscon-padjajaran-sudah-melewati-batas-perjanjian>, diakses pada 12 Maret 2025

penyelesaian proyek secara keseluruhan. Selain itu, dalam beberapa kasus, konsumen mungkin menuntut pengembalian dana penuh, meskipun dalam perjanjian telah diatur mengenai pemotongan biaya administrasi atau denda atas pembatalan yang dilakukan. Hal ini dapat memicu sengketa hukum antara konsumen dan penyelenggara perumahan, terutama jika tidak ada klausul yang jelas dalam perjanjian terkait mekanisme pembatalan dan konsekuensinya.

Selain risiko pembatalan sepihak, penyelenggara perumahan juga dapat menghadapi sengketa tanah di lokasi proyek, yang bisa menjadi hambatan besar dalam pelaksanaan pembangunan. Sengketa ini dapat timbul karena berbagai alasan, seperti status kepemilikan tanah yang tidak jelas, adanya klaim dari pihak ketiga yang merasa berhak atas tanah tersebut, atau belum selesainya proses pelepasan hak atas tanah dari pemilik sebelumnya. Dalam beberapa kasus, penyelenggara perumahan mungkin telah menjual unit inden kepada konsumen sebelum memastikan bahwa tanah yang digunakan benar-benar bebas dari sengketa. Akibatnya, jika kemudian muncul masalah hukum terkait kepemilikan tanah, pembangunan proyek bisa terhambat atau bahkan terhenti sepenuhnya, yang pada akhirnya merugikan baik penyelenggara perumahan maupun konsumen. Selain itu, penyelenggara perumahan juga dapat menghadapi gugatan hukum dari pemilik tanah sebelumnya atau pihak lain yang merasa dirugikan akibat penggunaan lahan tanpa penyelesaian hukum yang tuntas.

Sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik,

notaris memiliki peran krusial dalam transaksi jual beli properti secara inden. Notaris tidak hanya berwenang menyusun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi juga memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia. Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian merupakan suatu hubungan hukum mengenai kekayaan antara 2 (dua) orang atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.¹⁶ PPJB adalah akta yang mengikat antara penyelenggara perumahan dan konsumen, yang mencakup hak dan kewajiban kedua belah pihak. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur secara tegas tentang hak-hak konsumen dan kewajiban penyelenggara perumahan. Dalam hal ini, notaris harus memastikan bahwa PPJB mencakup informasi yang lengkap dan jelas mengenai objek properti, harga, cara pembayaran, jadwal serah terima unit, serta jaminan mutu dari properti yang akan dibeli oleh konsumen. Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 16 ayat (1) huruf m, notaris juga harus menjelaskan dengan rinci risiko- risiko yang mungkin timbul dalam proses pembangunan properti dan serah terima unit, agar tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

Namun, meskipun peran notaris sangat vital dalam menciptakan

¹⁶ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hal 224- 225.

kepastian hukum dalam transaksi jual beli properti secara inden, berbagai tantangan hukum tetap ada seperti ketidaksesuaian antara perjanjian yang dibuat dan kenyataan di lapangan, di mana penyelenggara perumahan tidak dapat menyerahkan unit sesuai dengan waktu yang dijanjikan, atau kualitas bangunan yang tidak memenuhi standar yang telah disepakati dalam PPJB dan juga resiko gagal bayar yang dilakukan oleh konsumen. Selain itu, sengketa hak atas tanah atau masalah perizinan yang tidak lengkap seringkali menjadi hambatan dalam kelancaran transaksi properti. Dalam hal ini, peran notaris bukan hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga dalam melakukan fungsi kontrol seperti berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (untuk selanjutnya disebut UU Jabatan Notaris), notaris memiliki kewenangan untuk memastikan legalitas dokumen dalam transaksi, memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, dan menjamin bahwa setiap perjanjian yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan hukum.¹⁷

Menurut Pramono dalam *Kedudukan dan Peran Notaris dalam Pembangunan Ekonomi* (2010), peran notaris tidak hanya sebagai saksi pengesahan dokumen, tetapi juga sebagai pelindung hak-hak pihak yang terlibat. Notaris diharapkan dapat melakukan verifikasi menyeluruh terhadap legalitas proyek yang ditawarkan oleh penyelenggara perumahan, memastikan bahwa semua pihak memahami hak dan kewajiban mereka dalam perjanjian, serta memberikan perlindungan yang optimal bagi para

¹⁷ Subkti. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa, 2004), hal. 52

pihak. Hal ini juga didukung oleh Pramono dalam "Kedudukan dan Peran Notaris dalam Pembangunan Ekonomi" (2010) dimana dikatakan bahwa Notaris seharusnya bertindak sebagai pelindung hukum yang proaktif, memberikan penjelasan transparan mengenai isi perjanjian, dan memastikan bahwa transaksi yang dilakukan mematuhi peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁸

Selain itu, Boedi Harsono dalam "Hukum Agraria Indonesia" (2008) menyatakan bahwa notaris memiliki kewajiban untuk memeriksa keabsahan dokumen dan menjamin legalitas perjanjian yang dibuat. Dalam konteks jual beli properti secara inden, sangat penting untuk memastikan bahwa penyelenggara perumahan telah memiliki izin yang sah dan bahwa proyek yang dijual memiliki dasar hukum yang jelas. Hal ini bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen dan mencegah terjadinya praktik yang merugikan, seperti penipuan atau ketidaksesuaian antara janji penyelenggara perumahan dan kenyataan di lapangan. Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 jo. Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur secara tegas kewajiban penyelenggara perumahan dalam memastikan kelayakan proyek yang dijual secara inden. Regulasi ini mencakup berbagai aspek, termasuk kewajiban penyelenggara perumahan untuk memiliki perizinan yang lengkap, kepastian status hukum atas tanah yang digunakan, serta

¹⁸ Pramono, H. *Kedudukan dan Peran Notaris dalam Pembangunan Ekonomi* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2010), hal. 39

kepatuhan terhadap ketentuan teknis dan administratif yang ditetapkan oleh pemerintah.

Melalui penelitian yang mendalam mengenai tanggung jawab notaris dalam transaksi jual beli properti secara inden, dapat diketahui lebih lanjut bagaimana perspektif hukum di Indonesia mengatur dan menempatkan notaris sebagai elemen penting dalam transaksi properti inden. Pemahaman ini diharapkan dapat memberikan wawasan yang lebih luas mengenai mekanisme perlindungan hukum bagi pembeli properti inden, sekaligus memberikan rekomendasi bagi para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, penyelenggara perumahan, dan masyarakat umum, dalam rangka menciptakan sistem jual beli properti yang lebih aman, transparan, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka rumusan masalah yang diperoleh yaitu sebagai berikut :

1. Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) properti dalam rangka memberikan kepastian hukum dan mengantisipasi risiko wanprestasi oleh para pihak dalam transaksi jual beli?
2. Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli properti dalam prespektif hukum Perjanjian di Indonesia?

1.3 Tujuan Peneltian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan penelitian yang

diperoleh yaitu sebagai berikut :

1. Untuk tanggung jawab notaris terhadap akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) properti dalam rangka memberikan kepastian hukum dan mengantisipasi risiko wanprestasi oleh para pihak dalam transaksi jual beli
2. Untuk memahami keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli properti dalam prespektif hukum Perjanjian di Indonesia.

1.4 Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat diperoleh dari penelitian hukum ini mencakup dua aspek utama, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis, yang masing-masing memiliki peran penting dalam pengembangan ilmu hukum serta penerapannya dalam kehidupan nyata..

1.4.1 Manfaat Teoritis :

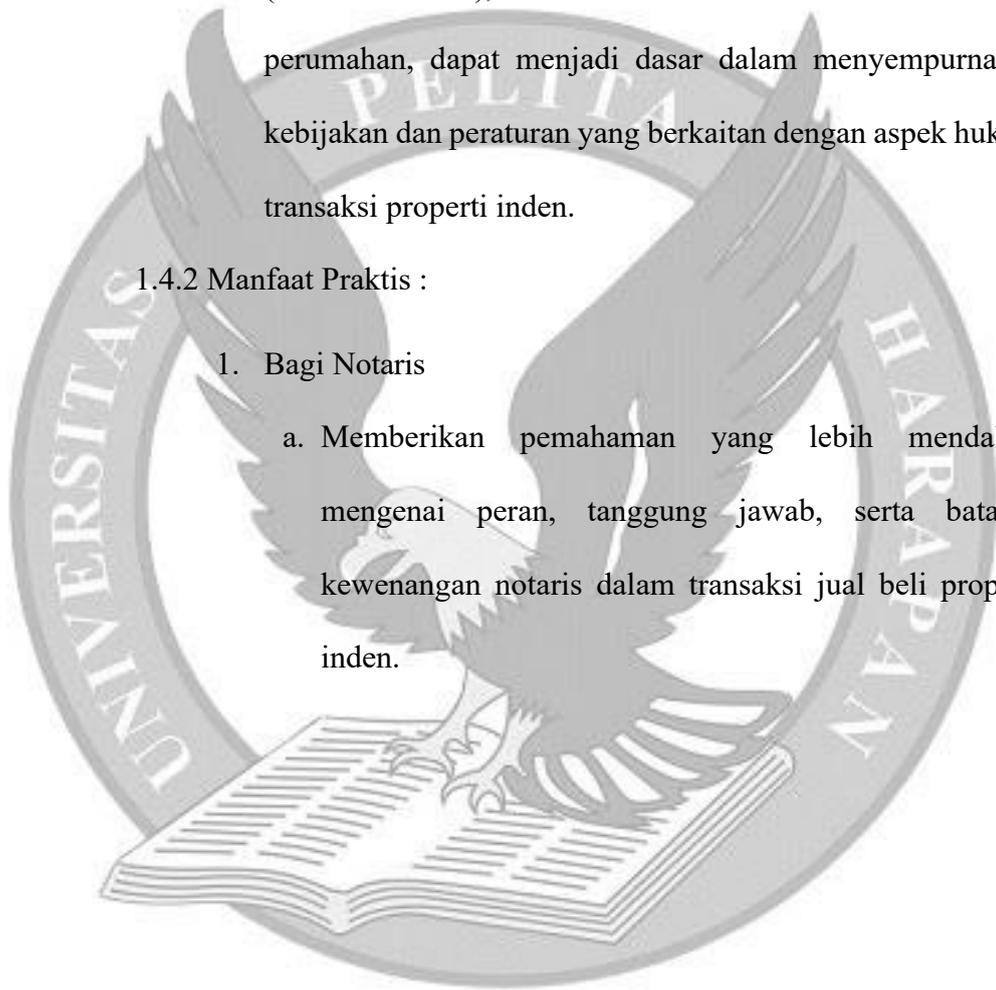
1. Penguatan Landasan Hukum: Penelitian ini memperkuat pemahaman teoritis tentang peran notaris berdasarkan ketentuan dalam UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, UU Perlindungan Konsumen, dan peraturan terkait lainnya.
2. Kontribusi pada Ilmu Hukum: Penelitian ini menambah wawasan dalam bidang hukum perdata, khususnya terkait peran notaris dalam transaksi properti inden
3. Penguatan Kerangka Hukum Kenotariatan: Penelitian ini, diharapkan dapat diperoleh pemahaman yang lebih

mendalam mengenai penerapan hukum dalam transaksi jual beli properti inden yang melibatkan notaris. Analisis terhadap regulasi yang berlaku, seperti Undang-Undang Jabatan Notaris, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta Peraturan Pemerintah terkait perumahan, dapat menjadi dasar dalam menyempurnakan kebijakan dan peraturan yang berkaitan dengan aspek hukum transaksi properti inden.

1.4.2 Manfaat Praktis :

1. Bagi Notaris

- a. Memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai peran, tanggung jawab, serta batasan kewenangan notaris dalam transaksi jual beli properti inden.



b. Membantu notaris dalam menjalankan tugasnya secara profesional, terutama dalam memastikan bahwa transaksi properti inden memiliki kepastian hukum dan meminimalisir potensi sengketa antara konsumen dan pengembang.

2. Bagi Konsumen (Pembeli Properti Inden)

a. Memberikan wawasan mengenai hak dan kewajiban konsumen dalam transaksi jual beli properti inden, sehingga mereka dapat memahami isi perjanjian sebelum menandatangani akta jual beli.

b. Membantu konsumen dalam mengenali potensi risiko hukum dalam transaksi inden, seperti keterlambatan serah terima, perubahan spesifikasi properti, hingga wanprestasi oleh penyelenggara perumahan, serta langkah-langkah hukum yang dapat diambil untuk melindungi hak-hak mereka.

3. Bagi Penyelenggara Perumahan

a. Memberikan pemahaman tentang kewajiban hukum yang harus dipenuhi dalam transaksi jual beli properti inden, termasuk aspek perizinan, sertifikasi tanah, dan penyusunan perjanjian yang sah.

b. Memberikan rekomendasi mengenai langkah-langkah yang dapat dilakukan untuk meningkatkan kepercayaan

konsumen, seperti melibatkan notaris dalam setiap transaksi dan memastikan legalitas proyek sejak awal.

4. Bagi Pemerintah dan Regulator

- a. Menyediakan data dan analisis yang dapat digunakan untuk menyusun atau merevisi kebijakan terkait transaksi properti inden dan penguatan peran notaris.
- b. Memberikan masukan untuk memperketat pengawasan terhadap notaris, penyelenggara perumahan dan konsumen.

5. Bagi Masyarakat Umum:

- a. Membantu meningkatkan literasi hukum masyarakat mengenai risiko serta hak dan kewajiban mereka dalam transaksi properti inden.
- b. Menciptakan kesadaran bahwa peran notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum dalam pembelian properti.

1.5 Sistematika Penulisan

Adapun sistematika penulisan untuk mempermudah dalam bab-bab yang disusun sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini penulis akan menjelaskan mengenai latar belakang masalah dari topik yang akan diteliti, rumusan masalah yang diangkat dalam penelitian ini yang terdiri atas 2 (dua) rumusan

pokok masalah, tujuan dan manfaat dari adanya penelitian, serta sistematika penelitian..

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini penulis akan menjabarkan mengenai teori-teori yang akan digunakan dalam penelitian ini serta konseptual dan peraturan terkait Notaris dna perjanjian jual beli secara inden..

BAB III : METODE PENELITIAN

Dalam bab ini berisi uraian dari jenis penelitian, jenis data, cara perolehan data, jenis pendekatan, dan analisa data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Dalam bab ini penulis akan menjelaskan mengenai hasil dari penelitian yang telah dilakukan serta menganalisa peran dan tanggung jawab notaris dalam proses transaksi jual beli properti secara inden serta menganalisa keabsahan Perjanjian Jual Beli Properti secara inden dalam prespektif hukum Perjanjian di Indonesia..

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Merupakan bab terakhir, pada bab ini berisikan uraian beberapa kesimpulan dari hasil penelitian serta saran dari penulis bagi pihak terkait yang diharapkan dapat menjadi masukan yang bermanfaat bagi semua pihak.