

**ANALISIS KEKUATAN MENGIKAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM
PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

(Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)

(Skripsi)

Oleh

**RUFINA PRAMUDITA
2212011359**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

ABSTRAK

ANALISIS KEKUATAN MENGIKAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

(Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)

Oleh:

RUFINA PRAMUDITA

Umumnya dalam transaksi jual-beli suatu perumahan seringkali pelaku usaha menggunakan PPJB sebagai perjanjian pendahuluannya sebelum dibuatnya AJB. Dalam praktiknya, PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan. Hal ini dapat menimbulkan persoalan terkait kekuatan mengikat PPJB tersebut dalam keseimbangan kontrak dan bagaimana kekuatan pembuktiannya bagi para pihak serta perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode perpaduan normatif-empiris. Tipe penelitian adalah penelitian hukum deskriptif-analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisis. Dalam penelitian ini menggunakan data primer, sekunder, dan tersier. Dengan teknik pengolahan data melalui: identifikasi, editing, interpretasi data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan berlandaskan asas *pacta sunt servanda* Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, dalam praktiknya PPJB berbentuk perjanjian baku yang disusun sepihak oleh pengembang dan dibuat di bawah tangan, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar serta memiliki kekuatan pembuktian terbatas. Karena PPJB bersifat *obligatoir* dan belum memindahkan hak kebendaan, perlindungan hukum para pihak mengacu pada KUH Perdata, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Kata kunci: Akta Di Bawah Tangan, Hak Perorangan, *Obligatoir*, Perjanjian Baku, PPJB.

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE BINDING FORCE AND LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENTS (PPJB)

(Study at Mutiara Bekasi Jaya Housing)

By:

RUFINA PRAMUDITA

Generally, in residential sale and purchase transactions, business actors often use PPJB as a preliminary agreement before the execution of the Deed of Sale and Purchase (AJB). In practice, PPJB can be made in the form of an authentic deed or a private deed. This can raise issues regarding the binding force of the PPJB in terms of contract balance and its evidentiary strength for the parties, as well as legal protection for the parties involved in such agreements.

This research employs a mixed normative-empirical method. The research type is descriptive-analytical legal research. The approaches used are statutory approach, conceptual approach, and analytical approach. This research utilizes primary, secondary, and tertiary data. Data processing techniques include: identification, editing, data interpretation, and conclusion drawing.

The results indicate that the PPJB at Mutiara Bekasi Jaya Housing has binding legal force insofar as it fulfills the validity requirements of an agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and is based on the principle of pacta sunt servanda as stipulated in Article 1338 of the Civil Code. However, in practice, the PPJB takes the form of a standard contract drafted unilaterally by the developer and executed as a private deed, thereby creating an imbalance in bargaining positions and possessing limited evidentiary value. Since the PPJB is obligatoir in nature and does not transfer proprietary rights, legal protection for the parties refers to the Civil Code, Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection, and Government Regulation No. 12 of 2021 on the Implementation of Housing and Settlement Areas.

Keywords: Private Deed, Personal Rights, Obligatory, Standard Agreement, PPJB.

**ANALISIS KEKUATAN MENGIKAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM PARA
PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)**

(Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)

Oleh:

**RUFINA PRAMUDITA
2212011359**

Skripsi

**Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM**

Pada

**Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2026**

Judul Skripsi

**: ANALISIS KEKUATAN MENGIKAT DAN
PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB)
(Studi di Perumahan Mutiara Bekasi
Jaya)**

Nama Mahasiswa

: Rufina Pramudita

Nomor Pokok Mahasiswa

: 2212011359

Bagian

: Hukum Keperdataan

Fakultas

: Hukum



1. Komisi Pembimbing

Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.

NIP 19630227 198703 1 002

Selvia Oktaviana, S.H., M.H.

NIP 19801014 200604 2 001

2. Ketua Bagian Hukum Perdata

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.

NIP 19740413 200501 1 001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Torkis Lumban Tobing, S.H., M.S.**

Sekretaris / Anggota : **Selvia Oktaviana, S.H., M.H.**

Penguji Utama : **Depri Liber Sonata, S.H., M.H.**

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.

NIP 19641218 198803 1 002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **28 Januari 2026**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Rufina Pramudita
NPM : 2212011359
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Analisis Kekuatan Mengikat Dan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)”** adalah benar-benar hasil karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 50 Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025.

Bandar Lampung, 28 Januari 2026



Rufina Pramudita
NPM. 2212011359

RIWAYAT HIDUP



Penulis yang bernama lengkap Rufina Pramudita, lahir di Bekasi pada tanggal 31 Maret 2003. Penulis merupakan anak pertama dari dua bersaudara, dari pasangan Bapak Darjat dan Ibu Rita Sari Susanti.

Pendidikan dasar hingga menengah atas penulis tempuh di Cikarang, Kabupaten Bekasi, dan penulis menyelesaikan pendidikan di SMA Negeri 1 Cikarang Selatan, jurusan Matematika dan Ilmu Pengetahuan Alam (MIPA) pada tahun 2021. Setelah itu penulis sempat mencoba SBMPTN 2021 dan Kedinasan namun gagal, lalu menunda kuliah dan memutuskan untuk bekerja selama 6 bulan sebagai bentuk tanggung jawab serta pengalaman hidup di PT Nippon Steel Chemical and Material Indonesia di Jababeka, Cikarang, Jawa Barat dan sebuah CV di daerah Karawang selama 2 bulan. Masa tersebut adalah masa tersulit serta penuh perjuangan bagi penulis.

Dengan tekad yang kuat dan doa tiada henti, penulis akhirnya diterima sebagai Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lampung melalui jalur SBMPTN tahun 2022. Selama menjalani masa perkuliahan, penulis pernah mengikuti kegiatan Badan Eksekutif Mahasiswa Universitas Lampung divisi Pemberdayaan Perempuan dan Wanita, serta menjadi peserta Program Pertukaran Mahasiswa Merdeka (PMM) 4 tahun 2024 di Universitas Tadulako, Sulawesi Tengah selama 1 semester pada semester 4. Selama mengikuti program pertukaran mahasiswa penulis melakukan banyak kegiatan bermanfaat mulai dari modul Nusantara dan kegiatan kontribusi sosial di Kecamatan Sigi, Sulawesi Tengah yang terdampak bencana alam saat itu. Selain menimba ilmu, penulis juga terbiasa mengisi waktu libur semester dengan bekerja paruh waktu sebagai bentuk kemandirian dan usaha untuk tambahan biaya hidup penulis saat kembali merantau untuk berkuliah. Pada tahun 2025, penulis melaksanakan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I di Desa Kalirejo, Kecamatan Palas, Kabupaten Lampung Selatan. Hingga pada hari ini, penulis berhasil menyusun skripsi sebagai persembahan untuk kedua orang tua penulis.

MOTTO

“Orang-orang yang berusaha dengan sungguh-sungguh untuk (mencari keridaan)
Kami benar-benar akan Kami tunjukkan kepada mereka jalan-jalan Kami.
Sesungguhnya Allah benar-benar bersama orang-orang yang berbuat kebaikan.”
(QS. Al-Ankabut : 69)

“Jangan takut akan kegagalan, karena itu adalah hal yang mengajarkanmu untuk bangkit. Takutlah ketika kau tidak lagi memiliki tujuan untuk diperjuangkan dan kehilangan kepercayaan pada dirimu sendiri, karena saat itulah kau benar-benar berhenti hidup.”

-Rufina

PERSEMBAHAN



Al-ḥamdu lillāhi rabbil-'ālamīn. Puji syukur atas segala rahmat, nikmat dan karunia yang telah diberikan Allah SWT serta junjungan kepada Baginda Rasulullah Muhammad SAW sehingga karya tulis ini dapat terselesaikan dengan baik. Karya tulis ini dipersembahkan kepada:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Teruntuk Ibundaku tercinta Rita Sari Susanti yang selalu menjadi support system terbesar sekaligus teman berjuang bagi penulis hingga tahap penyusunan skripsi ini, yang selalu mengajarkan makna kesabaran dan perjuangan, memberikan nasihat terbaik, dukungan, doa, serta motivasi terbesar yang membuat penulis tetap bertahan hingga saat ini.

Ayahanda Darjat yang penulis hormati, laki-laki yang menjadi cinta pertama bagi penulis, serta sosok yang selalu mendoakan kebahagiaan dan keberhasilan anak-anaknya.

Almamater tercinta

UNIVERSITAS LAMPUNG

SANWACANA

Puji syukur senantiasa penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT karena dengan segala rahmat dan hidayahnyalah, sehingga penulis dapat menyelesaikan karya tulis ilmiah berupa skripsi yang berjudul **“Analisis Kekuatan Mengikat Dan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)”** dengan baik. Sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW yang membawa kita ke dalam zaman yang terang benderang seperti sekarang.

Karya ini terselesaikan bukan hanya kerja keras penulis, tetapi penulis juga telah mendapat bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak sehingga penyusunan skripsi ini dapat berjalan dengan baik. Pada kesempatan kali ini, penulis ingin menyampaikan rasa hormat dan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. M.Fakih, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan
3. Bapak Wendy Tri Jaya, S.H., M.Hum., selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Bapak Torkis Lumban Tobing, S.H, M.S., selaku Dosen Pembimbing I penulis yang sangat penulis hormati dan kagumi akan ilmunya yang telah memberikan arahan dan ilmu yang bermanfaat kepada penulis dalam proses pengerjaan skripsi, serta senantiasa meluangkan waktunya untuk membimbing penulis.
5. Ibu Selvia Oktaviana, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang telah memberikan banyak arahan, bimbingan, nasihat selama mengerjakan karya ini dengan sangat lembut dan sabar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini sampai akhir.

6. Bapak Depri Liber Sonata, S.H., M.H., selaku Dosen Pembahas I yang telah memberikan waktu, saran, koreksi dan masukan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini.
7. Bapak Dita Febrianto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembahas II yang telah memberikan waktu, saran, koreksi dan masukan yang membangun dalam penyelesaian skripsi ini.
8. Ibu Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku dosen pembimbing akademik penulis yang selalu mendoakan, mengarahkan, dan mendukung penulis dengan tulus dalam kegiatan di perkuliahan ini.
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Lampung yang penuh dedikasi dalam memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis, serta segala bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Seluruh Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah membantu dalam proses akademis dan kemahasiswaan selama penulis menyelesaikan studi.
11. Adikku tersayang dan satu-satunya, Rania Keysia Ramadhanni yang selalu penulis banggakan, teman bagi penulis, dan kekuatan bagi penulis untuk selalu belajar menjadi kakak yang lebih baik.
12. Bude Srip Urip (Bude Panji) dan keluarga yang sangat penulis hormati, salah satu *support system* terbesar bagi penulis, dan yang selalu menyayangi penulis dengan tulus.
13. Kepada Alm. Nenekku, Sairah yang selalu penulis rindukan kehadirannya. Terima kasih telah menjadi nenek terbaik bagi penulis.
14. Kepada keluarga besarku, om Ari, tante Iis dan keluarga, team She-She, atok Yunus yang dengan berbesar hati dan tulus selalu mendukung penulis selama perkuliahan ini. Serta keluarga besar penulis di Cikarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang selalu mendoakan penulis dari jauh sana.
15. Kepada tetangga-tetanggaku, Bude Lintang, Mama Systs, Bu Reja, Pak Sito yang dengan tulus menyayangi, *support* dan memberi doa bagi penulis selama masa-masa perjuangan penulis dalam berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

16. Sahabat dan teman-temanku tersayang selama masa perkuliahan, Liberty, Aini, Chyntia, Rehulina, Mba Rahma, Rakha Afkary, Reza Vito, Alifia Eki, Esteben, Kelvin, Rakha Sulthana, Sanjaya, Kak Fita, Zila, Diana, Silmi, Josefa, Mayva, Ajeng, Enjel, Ica, Wawa, luna love firm, Annisa K yang telah menjadi sahabat dan teman, support system, tempat berbagi duka dan canda-tawa, teman berjuang bersama penulis selama masa perkuliahan di Universitas Lampung. Terima kasih atas waktu dan kasih sayang yang telah kalian berikan untuk penulis.
17. Keluarga besar KKN Desa Kalirejo, Palas dan Teman-teman angkatan 2022 Fakultas Hukum Universitas Lampung, terimakasih atas kebersamaan yang terjalin selama ini.
18. Para sahabat tercintaku di luar Universitas Lampung, Nichika Winarda, Riyadh Rasyid, Systa, Ka Mita dan keluarga Lanaan, Putri Tamara, Jesica, Dinda, Mba Arrum, Aqbil, Novita yang telah memberi dukungan, menghibur, mendoakan, dan sangat penulis rindukan kehadirannya.
19. Para pihak di luar sana yang berjasa dalam penyusunan skripsi ini, Ibu Rahmia Rachman, S.H.,M.Kn. selaku dosen FH Universitas Tadulako, Kak Iqra Fitra Al Fikri, S.H.,M.Kn., Aziza, Bagas Nugroho, Pak Henri, para pihak yang telah penulis wawancarai guna perolehan data skripsi ini, serta pihak lain di luar sana yang tidak bisa penulis sebutkan satu per-satu yang telah memotivasi, membantu dan memberi inspirasi bagi penulis dalam penulisan skripsi ini.
20. Almamater tercinta Universitas Lampung yang telah memberikan banyak kenangan, ilmu, teman dan tempat belajar penulis hingga menjadi sarjana.

Akhir kata, penulis memohon maaf atas segala kekurangan yang terdapat pada skripsi ini, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu hukum pada khususnya.

Bandar Lampung, 28 Januari 2026

Penulis

Rufina Pramudita

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
COVER DALAM	iii
MENYETUJUI	iv
MENGESAHKAN	v
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiii
DAFTAR GAMBAR DAN TABEL	xv
I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Ruang Lingkup Penelitian	7
D. Tujuan Penelitian	7
E. Manfaat Penelitian	8
II. TINJAUAN PUSTAKA	9
A. Tinjauan Umum Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Syarat Sah Perjanjian	10
3. Unsur-Unsur Perjanjian	12
4. Asas-Asas Perjanjian	13
5. Klasifikasi Perjanjian	15
6. Akibat Perjanjian	16
B. Tinjauan Umum PPJB	17

1. Konsep Jual Beli	17
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	18
3. Dasar Hukum PPJB	22
4. Subjek dan Objek PPJB	23
5. Kekuatan Hukum PPJB	25
C. Macam-Macam Hak dalam Hukum Perdata	29
D. Profil Perumahan Mutiara Bekasi Jaya	31
E. Kerangka Berpikir	34
III. METODE PENELITIAN	36
A. Jenis Penelitian.....	36
B. Tipe Penelitian	37
C. Pendekatan Masalah.....	37
D. Data dan Sumber Data	39
E. Pengumpulan Data	40
F. Pengolahan Data	41
G. Analisis Data	42
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	44
A. Kekuatan Mengikat dan Pembuktian PPJB Perumahan Mutiara Bekasi Jaya	44
1. Kekuatan Mengikat PPJB Perumahan Mutiara Bekasi Jaya Terhadap Keseimbangan Kontrak	44
2. Kekuatan Pembuktian PPJB Perumahan Mutiara Bekasi Jaya Sebagai Perjanjian Di Bawah Tangan	58
B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pelaksanaan PPJB Di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya	64
V. PENUTUP.....	84
DAFTAR PUSTAKA	86
LAMPIRAN.....	91

DAFTAR GAMBAR DAN TABEL

Gambar 2.1 Gerbang Perumahan Mutiara Bekasi Jaya.....	33
Gambar 2.2 Lapangan Badminton di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya.....	33
Gambar 2.3 Model Rumah di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya	33
 Tabel 4.1 Kekuatan Mengikat PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya	 48

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pertumbuhan penduduk di Indonesia terus menunjukkan peningkatan setiap tahunnya. Berdasarkan data dari *populationtoday.com* populasi Indonesia saat ini adalah 286.531.243 dengan tingkat pertumbuhan tahunan sebesar 0,769%. Indonesia memiliki populasi 3,472% dari populasi dunia.¹ Kebutuhan akan fasilitas permukiman yang memadai meningkat sebagai akibat langsung dari pertumbuhan populasi ini, terutama di wilayah perkotaan yang telah mengalami urbanisasi secara signifikan. Akibat adanya fenomena tersebut, kebutuhan akan hunian semakin meningkat. Pertumbuhan sektor industri properti ini tidak hanya terbatas pada kota-kota *metropolitan* seperti Jakarta, Surabaya, dan Bandung, tetapi juga mulai menjangkau kota-kota penyangga lainnya serta kawasan pertumbuhan baru, seperti Jabodetabek (Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi).

Tingginya pertumbuhan penduduk dikalangan menengah ke atas membuat pengembang properti berlomba-lomba meluncurkan berbagai proyek properti andalannya seperti, perumahan, apartemen, perkantoran, pusat dunia maya, *soho* dan perhotelan. Kecenderungannya saat ini semakin banyak pengembang yang membangun proyek propertinya dalam satu kawasan yang terintegrasi (*superblok*) dan telah menjadi tren tidak hanya dipusat kota bahkan hingga ke pinggiran kota, terutama di wilayah penyangga ibu kota seperti Bekasi, banyak pengembang

¹ Population Today, “Populasi Indonesia saat ini”, <https://populationtoday.com/id/id-indonesia>, diakses pada 18 April 2025, pukul 04.46 WIB.

perumahan bermunculan dengan berbagai penawaran menarik kepada masyarakat.²

Perkembangan bisnis di dunia properti tidak hanya menunjukkan sisi positif dari segi ekonomi saja, tetapi dapat menimbulkan persoalan hukum yang perlu mendapat perhatian, khususnya dalam aspek transaksi jual beli. Transaksi jual beli properti sering kali tidak dilakukan secara langsung melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), melainkan melalui sebuah perjanjian pendahuluan yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB adalah perjanjian awal yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebelum dibuatnya AJB dihadapan PPAT. Dibuatnya PPJB tersebut oleh para pihak karena PPJB merupakan perjanjian di mana pembayaran yang dilakukan belum lunas, pembangunan belum selesai atau PPJB yang pembayaran sudah dilakukan secara lunas tetapi pembuatan AJB tersebut belum dapat dilakukan di hadapan PPAT, dan proses jual beli yang belum selesai, misalnya sertifikat masih dalam proses pembuatan.³

PPJB berisi kesepakatan mengenai penjualan yang disertai dengan pembayaran oleh pembeli kepada penjual serta waktu pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT dan ketentuan lain yang disetujui oleh semua pihak (penjual dan pembeli). Tujuan dilakukannya PPJB adalah untuk mengikat kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli meskipun transaksi jual beli belum dilaksanakan di hadapan notaris atau PPAT yang berwenang.

Secara normatif, PPJB tidak diatur secara spesifik dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun, PPJB memperoleh legitimasi hukumnya dari asas kebebasan berkontrak Pasal 1338 KUH Perdata. Kesepakatan dalam kontrak yang diwujudkan secara lisan maupun tulisan dengan penandatanganan kontrak oleh para pihak harus dilaksanakan dengan berlandaskan asas itikad baik sebagaimana tertuang di dalam *Burgerlijk Wetboek* (BW) Pasal 1338 “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka

² CDMI, “Industri Properti Indonesia Hanya Tumbuh 3,8 Persen”, <https://www.cdmione.com/pertumbuhan-bisnis-properti-di-indonesia/>, diakses pada 19 April 2025, pukul 09.00 WIB.

³ Putu Arya Bagus Utama, I Nyoman Sumardika, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT”, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2, No. 1 (Maret 2021): 181.

yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”. Hal ini dikenal dengan *asas pacta sunt servanda*, di mana perjanjian berlaku seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Itikad baik merupakan bagian dari kewajiban kontraktual, dengan demikian apa yang mengikat bukan sekedar apa yang secara eksplisit dinyatakan oleh para pihak melainkan juga apa yang menurut itikad baik juga diharuskan.⁴ Oleh karena itu, PPJB memiliki kekuatan mengikat sepanjang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum para pihak, objek yang diperjanjikan, dan sebab yang halal.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman yang pada intinya menyatakan bahwa rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

PPJB pada hakikatnya merupakan alat bukti yang sah bagi para pihak selama perjanjian tersebut dibuat dengan memenuhi hak dan kewajiban masing-masing pihak serta memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun, dalam praktik di lapangan, sering ditemukan bahwa masih banyak PPJB yang dibuat tanpa memperhatikan ketentuan formil dan materil yang semestinya dipenuhi agar memiliki kekuatan hukum yang kuat. Misalnya, PPJB dibuat tanpa akta notaris atau akta autentik, serta tanpa dilengkapi dokumen penting seperti surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian. Kondisi ini menimbulkan persoalan terkait kekuatan mengikat dan kepastian hukum dari PPJB tersebut yang berpotensi dianggap tidak sah atau lemah di hadapan hukum. Hal tersebut menyebabkan kekuatan mengikat dari PPJB dipertanyakan.

⁴ Yohanes Sogar Simamora, 2017, *Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*, Laksbang, Surabaya, hlm. 34.

Secara ideal, dalam PPJB menimbulkan hak perorangan bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, seperti hak pembeli untuk menuntut agar penjual melaksanakan jual beli, dan kewajiban penjual untuk menyerahkan objek perjanjian setelah syarat-syarat tertentu terpenuhi. Namun, dalam praktiknya masih banyak pembeli yang menganggap bahwa dengan menandatangani PPJB, mereka sudah otomatis memiliki hak milik atas tanah atau bangunan yang diperjanjikan, padahal PPJB belum sampai pada tahap itu. Perjanjian ini belum menimbulkan hak kebendaan, karena belum ada proses balik nama atau AJB di hadapan PPAT. Sederhananya, PPJB baru sebatas janji untuk melakukan jual beli di kemudian hari, atau sering disebut sebagai perjanjian pendahuluan. Kesalahpahaman inilah yang sering menimbulkan masalah hukum, terutama ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, karena pembeli merasa sudah menjadi pemilik padahal secara hukum kepemilikan belum beralih.

Dikarenakan PPJB baru menimbulkan hak perorangan terhadap konsumen dan *developer*, menurut Herlin Budiono, PPJB dapat dikategorikan sebagai suatu perjanjian *obligatoir*.⁵ PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* karena mengikat kedua belah pihak untuk memenuhi segala hal yang diatur dalam PPJB tersebut yang sifatnya hanya menimbulkan hubungan hukum berupa kewajiban untuk melakukan sesuatu, bukan langsung memindahkan hak milik, misalnya, sebatas memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam proses transaksi terkait mekanisme pembayaran, penyerahan unit, sanksi, maupun tenggat waktu pembangunan, tetapi tidak memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan objek itu sendiri. PPJB sebagai perjanjian *obligatoir*, dapat menimbulkan suatu perikatan. Dikarenakan sifat PPJB yang baru menimbulkan hak perorangan, maka timbulah pertanyaan, sejauh mana PPJB tersebut mampu mengikat para pihak dalam perjanjian. Apakah hak perorangan para pihak yang lahir dari PPJB cukup memadai untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen atau justru akan menimbulkan kerentanan ketika *developer* tidak memenuhi prestasi yang diperjanjikan.

⁵ Herlien Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 269.

Dengan demikian, kedudukan PPJB sebagai perjanjian *obligatoir* menunjukkan bahwa hubungan hukum yang timbul dari perjanjian tersebut sangat bergantung pada kesepakatan yang dibuat oleh para pihak. Dalam konteks inilah, bentuk dan isi PPJB menjadi sangat penting, karena dari sana lahir hak dan kewajiban yang mengikat kedua belah pihak. Dalam penyusunannya, PPJB bisa termasuk perjanjian baku atau perjanjian para pihak, tergantung bagaimana perjanjian itu disusun dan siapa pihak-pihak yang terlibat. Namun, sering kali pembuatan PPJB tidak dilakukan melalui proses perundingan yang seimbang antara penjual dan pembeli. Hal ini menyebabkan munculnya bentuk PPJB yang sudah disusun terlebih dahulu oleh satu pihak, biasanya pihak pengembang atau penjual, kemudian ditawarkan kepada calon pembeli untuk disetujui. Oleh karena itu, dalam praktik transaksi properti, PPJB sering kali memiliki sifat perjanjian baku.

Latar belakang timbulnya perjanjian baku, yaitu keadaan sosial dan ekonomi.⁶ Perjanjian baku adalah perjanjian yang disusun terlebih dahulu secara sepihak serta dibangun oleh syarat-syarat standar, dan ditawarkan kepada pihak lain untuk disetujui dengan hampir tidak ada kebebasan bagi para pihak yang diberi penawaran untuk melakukan negosiasi atas apa yang ditawarkan.⁷

Ketentuan mengenai pencantuman klausula baku juga diatur dalam UU No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Pasal 18. Dengan berdasar pada isi pasal tersebut, maka keabsahan perjanjian baku menurut UU No.8 Tahun 1999 dianggap sah apabila di dalam perjanjian baku tidak mengandung hal-hal yang dilarang menurut undang-undang tersebut. Apabila dalam klausula baku bertentangan dengan pasal tersebut, maka akan bertentangan dengan asas-asas perjanjian dan membuat hubungan hukum yang terjadi menjadi tidak seimbang, dikarenakan hanya pihak pengembang saja yang diuntungkan dengan dibuatnya perjanjian baku atau klausul baku tersebut.⁸

⁶ Salim HS, 2006, *Perkembangan Hukum Kontrak di Luar KUH Perdata*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 149.

⁷ Mariam Darus Badruzaman, 2005, *Aneka Hukum Bisnis*, Penerbit Alumni, Bandung, hlm. 46.

⁸ Arivan Halim, "Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam *Pre Project Selling*", *Justice Voice*, Vol. 1, No. 2 (Desember 2022): 62-63.

Salah satu contoh yang ditemukan dalam penelitian ini, yaitu PPJB yang kerap digunakan oleh *developer* di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya sebagai dasar hukum untuk melakukan pemasaran unit rumah kepada masyarakat. Dalam Penelitian ini, menunjukkan bahwa PPJB yang digunakan oleh *developer* terdiri dari 14 pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban para pihak, mekanisme pembayaran, penyerahan rumah, hingga akibat hukum jika terjadi wanprestasi merupakan bentuk perjanjian sepihak yang hanya disusun oleh perusahaan atau penjual. Hal ini menyebabkan para pihak, khususnya pembeli berada pada posisi yang lemah. Kondisi ini bisa berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban, bahkan bisa merugikan pihak pembeli dikemudian hari. Dari sinilah dipertanyakan bagaimana PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya itu mengikat para pihak yang terlibat dan bagaimana kekuatan pembuktian dari PPJB sebagai sebuah perjanjian pendahuluan, serta perlindungan hukumnya bagi para pihak dari pelaksanaan PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya itu.

Berdasarkan uraian di atas, peneliti memilih Perumahan Mutiara Bekasi Jaya sebagai objek penelitian karena perumahan ini didirikan oleh perusahaan properti yaitu PT. Kharisma Group yang sudah memiliki banyak cabang propertinya di berbagai daerah strategis dan perumahan ini juga merupakan perumahan cukup lama yang terletak di daerah dekat kawasan industri Cikarang, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Peneliti mengangkat penelitian mengenai “Analisis Kekuatan Mengikat Dan Perlindungan Hukum Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)” menjadi sangat relevan untuk dilakukan. Penelitian ini diharapkan dapat menjawab sejauh mana kekuatan mengikat PPJB, bagaimana PPJB dalam mengatur hak para pihak yang terlibat, serta perlindungan hukumnya dalam pelaksanaan PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Secara akademis, penelitian ini akan memperkaya literatur mengenai hukum perjanjian dan praktik jual beli tanah dan bangunan, sementara secara praktis, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi masyarakat dan para pihak yang memiliki kepentingan dalam memahami perlindungan hukum atas pelaksanaan PPJB di bidang properti.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan pada latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah:

1. Bagaimana kekuatan mengikat PPJB terhadap keseimbangan kontrak dan pembuktiannya sebagai akta di bawah tangan dalam transaksi jual beli rumah di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dari pelaksanaan PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya?

C. Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup penelitian ini dibatasi pada kajian hukum terhadap PPJB yang dilakukan antara konsumen dan pengembang di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Penelitian diarahkan pada kekuatan mengikat PPJB sebagai perjanjian baku dan akta di bawah tangan terhadap keseimbangan kontrak dan pembuktiannya, serta perlindungan hukumnya bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Penelitian ini mencakup aspek normatif, yaitu melalui studi terhadap peraturan perundang-undangan terkait dan dokumen PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Selain itu, dilakukan pula pendekatan empiris melalui studi lapangan melalui wawancara dengan pihak-pihak terkait, termasuk konsumen dan perwakilan pengembang untuk memperoleh gambaran faktual mengenai pelaksanaan PPJB di perumahan tersebut.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, tujuan dari penelitian adalah :

1. Menganalisis kekuatan mengikat PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya sebagai perjanjian baku dan perjanjian di bawah tangan terhadap keseimbangan kontrak dan pembuktiannya.
2. Menegaskan bentuk perlindungan hukum terkait hak para pihak yang terlibat dari pelaksanaan PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya.

E. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat yang dapat penulis ambil dari penelitian ini adalah :

1. Manfaat Teoritis

- a. Penelitian ini dapat membantu memperdalam pemahaman mengenai konsep kekuatan mengikat dari suatu PPJB sebagai perjanjian baku dan di bawah tangan terhadap keseimbangan kontrak dan pembuktiannya, serta bagaimana perjanjian tersebut dalam memberikan perlindungan hukum para pihak.
- b. Hasil dari penelitian ini dapat menjadi referensi bagi akademis dan peneliti lain yang tertarik pada topik perjanjian pengikatan jual beli, serta menambah literatur yang ada mengenai topik perjanjian pengikatan jual beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Penelitian ini dapat dijadikan panduan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli untuk menyusun PPJB yang lebih baik.
- b. Menjadi sarana bagi para pihak yang akan terlibat untuk memahami hak dan kewajiban mereka, sehingga dapat mencegah permasalahan yang mungkin akan ditimbulkan di kemudian hari.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah “Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang atau lebih.” Namun ketentuan Pasal ini kurang tepat, karena memiliki beberapa kelemahan. Kelemahan-kelemahan tersebut adalah sebagai berikut: ⁹

a. Hanya menyangkut sepihak saja

Hal ini dapat diketahui dari rumusan kata kerja “mengikatkan diri”, yang seolah-olah sifatnya hanya dari satu pihak saja, tidak dari kedua belah pihak.

b. Kata perbuatan mencakup juga kata konsensus

Dalam pengertian “perbuatan” termasuk juga tindakan penyelenggaraan kepentingan (*zaakwaarneming*), tindakan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) yang tidak mengandung konsensus. Pengertian perjanjian mencakup juga perjanjian kawin yang diatur dalam bidang hukum keluarga.

c. Tanpa menyebut tujuan

Dalam rumusan Pasal itu tidak disebutkan tujuan mengadakan perjanjian sehingga pihak-pihak mengikatkan diri itu tidak jelas untuk apa.

⁹ J. Satrio, 2000, *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 24.

Berdasarkan alasan-alasan diatas, konsep perjanjian dapat dirumuskan dalam arti sempit sebagai berikut “Perjanjian adalah persetujuan dengan mana dua pihak atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan di bidang harta kekayaan.”

Definisi dalam arti sempit ini menunjukkan telah terjadi persetujuan (persepakatan) antara pihak yang satu (*kreditor*) dan pihak yang lain (*debitor*), untuk melaksanakan suatu hal yang bersifat kebendaan (*zakelijk*) sebagai objek perjanjian. Objek perjanjian tersebut di bidang harta kekayaan yang dapat dinilai dengan uang.¹⁰

Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdt hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan (prestasi), dibagi menjadi tiga macam yaitu :

- a. Untuk memberikan / menyerahkan suatu barang.
- b. Untuk berbuat sesuatu.
- c. Untuk tidak berbuat sesuatu.

2. Syarat Sah Perjanjian

Keabsahan suatu perjanjian dalam sistem hukum perdata Indonesia diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Ketentuan tersebut menetapkan empat syarat mendasar yang wajib dipenuhi agar suatu perjanjian memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Adapun keempat syarat sah nya perjanjian adalah sebagai berikut:¹¹

- a. Adanya kesepakatan;
- b. Kecakapan;
- c. Suatu hal tertentu, dan
- d. Kausa yang halal.

Adanya kesepakatan yaitu para pihak dalam perjanjian harus memenuhi syarat-syarat kebebasan menyatakan kehendak, tidak ada paksaan, penipuan, dan kekhilafan satu sama lain. Persetujuan kehendak adalah kesepakatan antara pihak-

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, 2019, *Hukum Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 290.

¹¹ *Ibid.*, hlm 299-304.

pihak yang mengenai pokok (esensi) perjanjian., apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dengan pihak yang lainnya.

Kedua, yaitu cakap. Cakap adalah perbuatan (kewenangan berbuat), setiap pihak dalam perjanjian berwenang melakukan perbuatan hukum menurut undang-undang. Pihak-pihak yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat, yaitu sudah dewasa, artinya sudah berumur 21 tahun penuh; walaupun belum 21 tahun penuh, tetapi sudah pernah kawin, sehat akal (tidak gila); tidak di bawah pengampuan, dan memiliki surat kuasa apabila mewakili pihak lain.

Selanjutnya, suatu hal tertentu. Unsur objek (prestasi) tertentu atau dapat ditentukan berupa :

- 1) Memberikan suatu benda bergerak atau tidak bergerak, berwujud atau tidak berwujud;
- 2) Melakukan suatu perbuatan tertentu, atau
- 3) Tidak melakukan perbuatan tertentu.
- 4) Suatu objek tertentu atau prestasi tertentu merupakan objek perjanjian, prestasi yang wajib dipenuhi. Prestasi itu harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Kejelasan mengenai objek perjanjian adalah untuk memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak. Jika objek perjanjian atau prestasi itu kabur, tidak jelas, sulit, bahkan tidak mungkin dilaksanakan, perjanjian itu batal (*nietig, void*).

Terakhir, yaitu kausa yang halal. Kausa yang halal dalam Pasal 1320 KUH Perdata itu bukan sebab yang mendorong orang membuat perjanjian, melainkan isi perjanjian itu sendiri menjadi tujuan yang akan dicapai pihak-pihak. Undang-undang tidak peduli apa yang menjadi sebab pihak-pihak mengadakan perjanjian, tetapi yang diawasi oleh undang-undang adalah "isi perjanjian" sebagai tujuan yang hendak dicapai pihak-pihak itu.

Unsur pertama dan kedua disebut unsur subjektif karena melekat pada diri orang yang menjadi subjek perjanjian. Jika salah satu syaratnya tidak dipenuhi, perjanjian itu sah, tetapi tidak mengikat. Pemenuhannya tertunda sampai syarat itu dipenuhi. Akan tetapi, apabila dilaksanakan juga, perjanjiannya diancam dengan pembatalan.

Unsur ketiga dan keempat dengan syarat-syaratnya dalam Pasal 1320 KUH Perdata disebut unsur objektif karena mengenai objek dan tujuan perjanjian. Jika salah satu unsur/syarat tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum.

3. Unsur-Unsur Perjanjian

Mengenai Unsur-unsur dari suatu perjanjian dapat dikaji dari dua sudut pandang yaitu:¹²

- a. Di lihat dari Pengertian Perjanjian.
- b. Di lihat dari Syarat-syarat perjanjian.

Adapun penjelasan dari Unsur-unsur perjanjian tersebut adalah :

- a. Dilihat dari pengertian perjanjian Apabila kita melihat kembali didalam KUHPerdata maka kita akan dapat menemukan definisi dari perjanjian tersebut pada pasal 1313 yang mengatur, yaitu “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.”

Berdasarkan ketentuan pasal di atas maka disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian itu adalah suatu persetujuan yang dengan mana saling mengikatkan diri didalam hal-hal yang berkaitan dengan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh masing-masing pihak yang telah saling mengikatkan diri tersebut, atau dengan kata lain hal-hal yang menjadi esensi dari suatu perjanjian itulah yang juga menjadi unsur dari suatu perjanjian berdasarkan pengertiannya. Oleh karena itu dari kesimpulan perjanjian tersebut maka dapat pula ditarik kesimpulan bahwa Unsur-unsur perjanjian berdasarkan pengertian perjanjian adalah :

- 1) Ada pihak-pihak sedikitnya dua orang;
- 2) Ada persetujuan antara pihak-pihak itu ;
- 3) Ada tujuan yang hendak dicapai;
- 4) Ada prestasi yang dilaksanakan;
- 5) Ada bentuk tertentu, dan

¹² MZ Abdullah, “Kajian yuridis terhadap syarat sah dan unsur-unsur dalam suatu perjanjian”, *Jurnal Lex Specialis*, No.11 (2018): 23-25.

- 6) Ada syarat-syarat tertentu.
- b. Dilihat dari syarat-syarat perjanjian. Apabila dilihat dari syarat-syarat perjanjian maka dapat ditarik kesimpulan bahwa unsur-unsur perjanjian itu terdiri atas 3 jenis, yaitu :
 - 1) Unsur *Essentialia* adalah unsur yang harus mutlak ada didalam suatu perjanjian dimana tanpa adanya unsur ini maka perjanjian tidak akan dianggap pernah ada, unsur ini adalah unsur yang mempunyai sifat esensial yang menyebabkan terciptanya perjanjian, mengenai apa saja unsur essential ini dapat dilihat pada pasal 1320 KUHPerdara yang juga merupakan Syarat sahnyanya dari suatu perjanjian ;
 - 2) Unsur *naturalia* adalah unsur yang lazim melekat pada perjanjian sekali pun unsur ini tidak dimasukkan kedalam perjanjian ia tetap melekat didalam perjanjian;
 - 3) Unsur *Accidentalialia* adalah Unsur yang secara tegas dan jelas di sebutkan didalam perjanjian, dengan kata lain unsur ini adalah unsur yang menjadi isi dari suatu perjanjian.

4. Asas-Asas Perjanjian

Perjanjian merupakan kesepakatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih untuk saling mengikatkan diri. Perjanjian ini tunduk pada asas-asas hukum yang bersumber pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Dari banyaknya asas yang ada, setidaknya terdapat 5 (lima) asas fundamental yang berkaitan dengan hukum perjanjian. Kelima asas itu antara lain:¹³

- a. Asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*), yaitu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat atau tidak membuat perjanjian; mengadakan perjanjian dengan siapa pun; menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya; serta menentukan bentuk perjanjiannya apakah tertulis atau lisan.

¹³ Persekutuan Perdata Doni Budiono & Rekan, “Asas-Asas Perjanjian dalam KUH Perdata”, <https://pdb-lawfirm.id/asas-asas-perjanjian-dalam-kuh-perdata/>, diakses pada 17 Oktober 2025, pukul 21.22 WIB.

- b. Asas konsensualisme (*consensualism*), yaitu asas yang menyatakan bahwa perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal, melainkan cukup dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan adalah persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak. Keberadaan asas ini diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUH Perdata. Pasal tersebut menentukan bahwa salah satu syarat sah perjanjian adalah adanya kata sepakat atau kesepakatan antara kedua belah pihak.
- c. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*), yaitu asas yang berkaitan erat dengan akibat dari perjanjian. Asas ini mengandung arti bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh kedua pihak harus ditaati kedua pihak tersebut layaknya undang-undang. Asas *pacta sunt servanda* lahir dari doktrin praetor Romawi yaitu *pacta conventa servabo* yang memiliki arti saya menghormati atau menghargai perjanjian. Dalam KUH Perdata asas ini diatur dalam Pasal 1338 yang menyatakan “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”
- d. Asas itikad baik (*good faith*), yaitu berkaitan dengan niat dari para pihak dalam suatu perjanjian untuk tidak merugikan pihak lain dalam perjanjian maupun tidak merugikan kepentingan umum. Menurut Ridwan Khairandy, itikad baik sudah harus ada sejak fase prakontrak dimana para pihak mulai melakukan negosiasi hingga mencapai kesepakatan dan fase pelaksanaan kontrak. Artinya para pihak dalam perjanjian harus melaksanakan substansi perjanjian atau prestasi berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh serta kemauan baik dari para pihak agar tercapai tujuan perjanjian.
- e. Asas kepribadian (*personality*), yaitu asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya dapat untuk kepentingan perorangan saja.

5. Klasifikasi Perjanjian

Berdasarkan karakteristik tertentu, perjanjian dapat dikelompokkan ke dalam lima klasifikasi. Adapun kelima klasifikasi tersebut meliputi : ¹⁴

- a. Perjanjian dua pihak dan sepihak (baku). Perbedaan ini didasarkan pada kewajiban berprestasi. Perjanjian dua pihak adalah perjanjian yang mewajibkan kedua belah pihak saling memberi prestasi, misalnya, jual beli, sewa-menyewa, atau tukar-menukar. Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang mewajibkan satu pihak memberi prestasi dan pihak lain menerima prestasi, misalnya, perjanjian hibah dan hadiah.
- b. Perjanjian bernama dan tidak bernama. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah memiliki nama tertentu yang dikelompokkan sebagai perjanjian khusus dan jumlahnya terbatas, misalnya, jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, hibah, asuransi, dan pengangkutan. Perjanjian bernama diatur dalam titel V - XVIII KUHPdt dan diatur dalam KUHD. Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak memiliki nama tertentu dan jumlahnya tidak terbatas.
- c. Perjanjian *obligatoir* dan kebendaan. Perjanjian obligator adalah perjanjian yang menciptakan hak dan kewajiban, misalnya, dalam jual beli, sejak terjadi persetujuan (konsensus) mengenai benda dan harga, penjual wajib menyerahkan benda dan pembeli wajib membayar harga benda, penjual berhak atas pembayaran harga dan pembelil berhak atas barang yang dibeli. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian untuk mengalihkan hak milik, seperti dalam jual beli, hibah, dan tukar-menukar. Akan tetapi, dalam perjanjian lain, seperti sewa-menyewa, pinjam pakai, dan gadai hanya mengalihkan penguasaan benda (bezit).
- d. Perjanjian konsensual dan real. Perjanjian konsensual adalah perjanjian yang terjadinya itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak. Tujuan perjanjian baru tercapai apabila ada tindakan realisasi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Perjanjian real adalah perjanjian

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* hlm. 297-298.

yang terjadinya itu sekaligus realisasi tujuan perjanjian, yaitu pengalihan hak.

- e. Perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga. Pada umumnya perjanjian yang diadakan oleh pihak-pihak itu adalah perjanjian antara pihak kesatu dan pihak kedua, yang mengikat pihak-pihak itu sendiri. Dengan demikian, berlakunya perjanjian juga hanya untuk kepentingan pihak kesatu dan pihak kedua (pihak-pihak yang berjanji). Akan tetapi, masih ada lagi perjanjian yang berlakunya itu untuk kepentingan pihak ketiga. Untuk menyatakan bahwa pihak ketiga dapat terikat dalam perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak, pada dasarnya pihak-pihak yang membuat perjanjian tersebut adalah bertindak dalam suatu kualitas biasanya sebagai mewakili salah satu pihak. Dalam perjanjian dinyatakan dengan ungkapan "untuk dan atas nama".

6. Akibat Perjanjian

Berdasarkan Pasal 1338 ayat KUH Perdata dapat disimpulkan adanya asas kebebasan berkontrak, berdasarkan dari bunyi pasal ini yaitu bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Namun kebebasan disini terbatas oleh hukum yang sifatnya memaksa, dikarenakan hukum bersifat memaksa maka para pihak diwajibkan menaati hukum. Sebuah perjanjian tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan kesepakatan kedua pihak, atau karena peraturan yang tertuang pada perundang-undangan.¹⁵

Pengertian akibat hukum adalah suatu akibat yang timbul dari sebuah peristiwa hukum karena adanya suatu hubungan hukum. Akibat hukum timbul karena adanya perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap objek hukum, setiap akibat perjanjian yang telah diadakan oleh para pihak tertentu mengenai hal tertentu, maka telah melahirkan segala hak dan kewajiban sebagai sebuah akibat hukum yang harus dilaksanakan oleh para pihak yang bersangkutan untuk menepati isi perjanjian tersebut.¹⁶

¹⁵ Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2006, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.166.

¹⁶ Ishaq, 2016, *Dasar-Dasar ilmu Hukum*, Star Grafika, Jakarta, hlm.103-104.

B. Tinjauan Umum PPJB

1. Konsep Jual Beli

Jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mana salah satu pihak berkewajiban untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak lainnya berkewajiban untuk membayar harga atas barang tersebut sesuai dengan yang telah disepakati. Sebelum tercapainya kesepakatan tersebut, lazimnya terdapat tahapan negosiasi atau tawar-menawar yang berfungsi sebagai indikator awal terjadinya persetujuan tetap. Sejak adanya persetujuan tersebut, maka perjanjian jual beli dianggap sah dan memiliki kekuatan mengikat secara hukum, sehingga menimbulkan kewajiban bagi para pihak, yakni penjual dan pembeli, untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut. Perjanjian jual beli merupakan bentuk kontrak yang paling umum dijumpai dalam praktik kehidupan masyarakat.

Istilah "jual beli" mendefinisikan suatu hubungan hukum antara dua subjek hukum yang saling memerlukan barang dan/atau jasa melalui mekanisme negosiasi atau kesepakatan (*offer and acceptance*). Subjek hukum pertama berperan sebagai penjual, sementara subjek hukum kedua berperan sebagai pembeli. Dalam istilah bahasa Inggris, konsep jual beli diringkas dalam satu kata, yaitu *sale*, yang secara fungsional mencakup keseluruhan proses hukum jual beli. Transaksi jual beli pada dasarnya merupakan aktivitas hukum yang lazim terjadi dalam kehidupan sehari-hari, di mana satu pihak melakukan pengalihan suatu barang guna memperoleh kompensasi finansial, sedangkan pihak lainnya melakukan pembelian guna memenuhi kebutuhan ekonominya.

Perbuatan hukum jual beli dalam praktiknya meliputi tiga unsur utama, yaitu kesepakatan, penyerahan, dan pembayaran. Kesepakatan adalah bentuk pernyataan kehendak antara para pihak yang menunjukkan adanya titik temu mengenai objek serta syarat-syarat jual beli. Penyerahan merujuk pada tindakan hukum yang menyebabkan berpindahnya hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Sementara itu, pembayaran adalah tindakan yang dilakukan oleh pembeli

dalam bentuk pemberian sejumlah uang sebagai prestasi atas barang yang telah diterima dari penjual.¹⁷

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.¹⁸

PPJB ada yang namanya PPJB autentik dan PPJB di bawah tangan. PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kedudukan sebagai akta autentik. Dalam konteks kekuatan pembuktian akta autentik, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) menyatakan bahwa akta yang disusun oleh notaris mempunyai nilai pembuktian yang sempurna bagi para pihak, ahli waris, maupun pihak lain yang memperoleh hak dari akta tersebut. Adapun bunyi pasal tersebut menyebutkan bahwa "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.."

Pada praktiknya, PPJB umumnya dibuat oleh para pihak sebagai bentuk perjanjian awal karena terdapat syarat-syarat atau kondisi tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu sebelum pelaksanaan AJB di PPAT. Oleh karena itu, PPJB tidak dapat disamakan kedudukannya dengan AJB, karena AJB merupakan bukti sah pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli.¹⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, diperbolehkan untuk memasarkan

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, *Op.Cit.* hlm. 317-318.

¹⁸ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 (Desember 2017): 632.

¹⁹ A Hamonangan, M Taufiqurrahman, & Rosma Mediana Pasaribu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan", *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, Vol. 3, No. 2 (September 2021): 241-242.

rumah tapak, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan melalui mekanisme perjanjian pendahuluan jual beli, sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, untuk dapat menyusun PPJB, harus dipenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (2) undang-undang tersebut, yang mencakup :

- 1) Status kepemilikan tanah;
- 2) Hal yang diperjanjikan;
- 3) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- 4) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- 5) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

PPJB dibagi menjadi 2 jenis, diantaranya :

- a. PPJB Lunas, artinya pembayaran atas objek jual beli telah dilunasi oleh pembeli dan diterima oleh pihak penjual;
- b. PPJB Tidak Lunas, artinya belum lunasnya pembayaran atas objek jual beli yang mana pihak pembeli melakukan pembayaran secara di cicil atau kredit kepada penjual. Pelunasan atas objek jual beli tersebut disepakati oleh para pihak dan dituangkan dalam bentuk PPJB sebelum lanjut pada tahap pembuatan AJB.

Dalam praktik peradilan, terdapat pihak-pihak yang menggunakan PPJB sebagai alat bukti dalam gugatan hukum meskipun perjanjian tersebut telah dibuat sepuluh tahun sebelumnya. Hal ini tetap dimungkinkan apabila memang terdapat sengketa hukum antara para pihak dalam perjanjian, atau melibatkan pihak lain yang memperoleh hak dari perjanjian tersebut. Dengan demikian, apabila pihak yang digugat bukan merupakan pihak dalam PPJB, maka penggugat harus dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara dirinya dengan pihak-pihak di luar perjanjian tersebut.²⁰

PPJB merupakan salah satu bentuk kontrak yang lahir sebagai dinamika kebutuhan hukum yang senantiasa berkembang di tengah masyarakat. Dalam suatu webinar,

²⁰ A Hamonangan, M Taufiqurrahman, & Rosma Mediana Pasaribu, *Loc.Cit.* hlm. 242.

PPJB, yaitu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atau dibawah tangan atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan PPAT. Dalam buku yang berjudul *Pokok-Pokok Hukum Perdata* oleh Subekti, suatu akta di bawah tangan ialah setiap akta yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum, yang mana pembuktiannya dapat memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta otentik apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu tidak menyangkal.²¹ Sedangkan menurut C. A. Kraan, akta autentik mempunyai ciri sebagai suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.

Dilihat dari pandangan kedua ahli tersebut mengenai akta di bawah tangan dan akta autentik, bahwa perbedaan karakter antara akta di bawah tangan menurut Subekti dan akta otentik menurut C.A. Kraan menjadi dasar penting dalam menilai daya ikat PPJB. Meskipun PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang sah menurut hukum dan mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, statusnya sebagai akta di bawah tangan membuat kekuatan pembuktiannya tidak otomatis sempurna seperti akta otentik. Sebagaimana ditegaskan Subekti, akta di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian apabila tanda tangan para pihak tidak disangkal. Dengan demikian, PPJB sangat bergantung pada pengakuan para pihak, sehingga rentan mengalami pelemahan pembuktian apabila timbul penyangkalan atau keberatan atas tanda tangan maupun isi perjanjian. Hal ini berbeda dengan akta otentik yang menurut Kraan memiliki jaminan kebenaran formal karena dibuat oleh pejabat berwenang. Oleh sebab itu, daya ikat PPJB secara materiil memang tetap ada sebagai perikatan yang mengikat para pihak, tetapi dari aspek pembuktian dan perlindungan hukum, PPJB memiliki kelemahan struktural yang membuat posisinya kurang kuat ketika digunakan sebagai dasar penuntutan hak, terutama

²¹ Bp Lawyers, “Akta di Bawah Tangan: Definisi, Dasar Hukum, dan Hal-Hal yang Harus Diperhatikan”, <https://bplawyers.co.id/2024/01/20/akta-di-bawah-tangan-definisi-dasar-hukum-dan-hal-hal-yang-harus-diperhatikan/>, diakses pada 30 Oktober 2025, pukul 20.05 WIB.

dalam sengketa yang berkaitan dengan kesepakatan, luas objek, atau pelaksanaan prestasi.

PPJB pada umumnya digunakan oleh para pihak, yaitu penjual dan pembeli properti, termasuk tanah, sebagai bentuk pengikatan awal atas transaksi yang belum sepenuhnya diselesaikan, baik karena belum lunas atau belum dilakukan secara tunai. Oleh karena itu, PPJB merupakan bentuk perjanjian *obligatoir*, yaitu suatu perjanjian yang lahir dari adanya kesepakatan para pihak, namun belum menyebabkan perpindahan hak kepemilikan atas objek yang diperjanjikan. Melalui pengikatan ini, para pihak menyatakan janji untuk melaksanakan jual beli secara sah setelah seluruh syarat dan ketentuan yang telah disepakati sebelumnya terpenuhi. Pemindahan hak kepemilikan secara yuridis baru akan terjadi ketika telah dibuat AJB, yang termasuk ke dalam kategori perjanjian kebendaan karena berakibat langsung pada peralihan hak.

Meskipun ketentuan mengenai PPJB tidak secara eksplisit diatur dalam KUH Perdata, keberadaannya sah menurut hukum. Perjanjian pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.²²

Oleh karena itu, PPJB diklasifikasikan sebagai perjanjian tak bernama (*innominate agreement*), karena tidak memiliki ketentuan normatif tersendiri di dalam KUHPerdata. Sebagai bentuk pengaturan awal antara penjual dan pembeli, PPJB berfungsi untuk memberikan kepastian mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak serta bertujuan untuk mencegah potensi perselisihan di kemudian hari. Dalam konteks praktik hukum perdata modern, PPJB dapat dianggap sebagai

²² Muh. Taufiq Amin, "Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar", *Jurisprudentie*, Vol. 5, No. 1 (Juni 2018): 251.

bentuk inovasi kontraktual yang berkembang seiring dengan kebutuhan masyarakat dalam transaksi jual beli bangunan atau properti.

3. Dasar Hukum PPJB

PPJB adalah suatu bentuk kesepakatan awal antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli properti seperti tanah atau rumah. Istilah ini lazim digunakan dalam praktik, meskipun belum diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan. Meskipun demikian, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah PPJB, salah satunya Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

- a. Dalam PP 12/2021 Pasal 1 Angka 10, dijelaskan bahwa :

“Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

- b. Dalam PP 12/2021 Pasal 1 Angka 11, dijelaskan :

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal.

Berdasarkan ketentuan hukum yang mengatur mengenai PPJB sebagaimana tercantum dalam pasal tersebut, dapat dipahami bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian awal antara pihak yang berniat menjual dengan pihak yang berniat membeli, di mana para pihak sepakat untuk melaksanakan transaksi jual beli atas suatu objek, yang umumnya berupa benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan. Perjanjian ini berfungsi sebagai ikatan hukum yang mengharuskan pihak penjual, pada waktu yang telah disepakati, untuk melaksanakan penjualan atas hak miliknya kepada pihak pembeli. Pada saat yang

sama, perjanjian ini juga membebani pihak pembeli dengan kewajiban untuk membeli objek tersebut sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah ditentukan bersama dalam perjanjian.

Meskipun pada prinsipnya PPJB adalah tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika mengacu pada Lampiran SEMA 4/2016 (hal.7) disebutkan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

4. Subjek Dan Objek PPJB

1) Subjek PPJB

- a. Penjual atau Pengembang. Penjual, sebagai pihak yang menyerahkan objek perjanjian jual beli, memiliki hak utama yang dilindungi oleh hukum, yakni untuk menerima pembayaran sebagai imbalan atas barang yang telah menjadi objek jual beli. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1517 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menegaskan bahwa Jika pembeli tidak membayar harga pembelian, maka penjual dapat menuntut pembatalan jual beli itu menurut ketentuan-ketentuan Pasal 1266 dan 1267.

Dengan demikian, ketentuan hukum positif memberikan perlindungan hukum kepada penjual dalam rangka menegakkan haknya atas prestasi yang seharusnya diterima dari pihak pembeli. Syarat-syarat yang harus dilengkapi oleh penjual sebagai pemegang hak dan penjual bertanggungjawab memenuhinya misalnya, jangka waktu sertifikat masih hak guna bangunan dan pembeli ingin membeli dengan status hak milik, sertifikat belum dipecah, pemegang hak meninggal dunia, sertifikat masih di bank, sertifikat dengan status tanah milik.

Apabila penjual tidak melengkapi persyaratan tersebut sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati atau diberikan, maka pembeli tidak akan melunasi sisa pembayaran karena pembeli akan melunasi jika semua syarat telah dilengkapi. Mengenai benda tidak bergerak khususnya tanah/ bangunan di dalam akta harus dijelaskan dengan tegas apakah barang

tersebut dijualbelikan dalam keadaan kosong dari penghuni beserta barang penghuni atau tidak. Segala keterangan mengenai objek jual beli haruslah dicantumkan dengan lengkap.

- b. Pembeli. Dalam konteks hubungan hukum jual beli, pembeli dapat diposisikan sebagai debitur, yakni subjek hukum yang memikul kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada kreditur, dalam hal ini adalah penjual. Selain berkewajiban, pembeli juga memiliki hak atas objek perjanjian, yaitu tanah atau bangunan yang menjadi objek jual beli. Sesuai dengan asas konsensualisme dan prinsip itikad baik dalam perjanjian, kewajiban utama yang harus dipenuhi oleh pembeli adalah melakukan pembayaran atas harga objek perjanjian tersebut. Bentuk-bentuk wanprestasi yang dapat terjadi dalam perjanjian pengikatan jual yang dilakukan oleh pembeli antara lain:²³
 - a) Pembeli menunda-nunda pembayaran harga tanah yang seharusnya telah dibayar atau baru membayar sekian hari setelah tanggal jatuh tempo atau pembeli melakukan pembayaran tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan.
 - b) Pembeli tidak membayar denda atas keterlambatannya membayar harga tanah itu atau terlambat membayar denda itu.

2) Objek PPJB

Objek dalam PPJB merupakan barang atau benda yang secara tegas disepakati oleh para pihak, yakni penjual dan pembeli, untuk dialihkan kepemilikannya pada waktu tertentu di masa mendatang. Objek dalam PPJB dapat meliputi benda bergerak maupun benda tidak bergerak, selama memenuhi syarat sebagai objek hukum yang dapat diperjanjikan. Dalam praktik, bentuk objek PPJB yang paling umum dijumpai adalah benda tidak bergerak, seperti tanah dan bangunan, khususnya dalam sektor perjanjian jual beli properti. Namun demikian, pengaturan mengenai objek perjanjian tersebut harus tetap tunduk pada ketentuan hukum perdata umum serta peraturan perundang-undangan sektoral yang mengatur mengenai status dan

²³ Aulia Gumilang Rosadi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Sengketa Para Pihak Terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuatnya", *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Vol. 5. No. 2 (Maret 2020): 252.

legalitas objek tersebut, termasuk syarat formalitas dan keabsahan dalam perikatan. Yang dapat menjadi objek perjanjian menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Pasal 1332 : Barang yang dapat diperdagangkan “Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok persetujuan.”;

Pasal 1333 : Barang yang dapat ditentukan jenisnya “Suatu persetujuan harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang sekurang-kurangnya ditentukan jenisnya. Jumlah barang itu tidak perlu pasti, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.”;

Pasal 1334 : Barang yang akan ada dikemudian hari “Barang yang baru ada pada waktu yang akan datang, dapat menjadi pokok suatu persetujuan. Akan tetapi seseorang tidak diperkenankan untuk melepaskan suatu warisan yang belum terbuka, ataupun untuk menentukan suatu syarat dalam perjanjian mengenai warisan itu, sekalipun dengan persetujuan orang yang akan meninggalkan warisan yang menjadi pokok persetujuan itu, hal ini tidak mengurangi ketentuan pasal-pasal 169, 176, dan 178.”

Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan syarat sah perjanjian ada 4, dimana dua syarat akhir disebut sebagai syarat objektif perjanjian, yakni mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (kausa halal). Jika objek perjanjian tidak sesuai maka perjanjian yang dibuat memiliki akibat batal demi hukum (*null and void*).

5. Kekuatan Hukum PPJB

Sebagaimana yang telah diuraikan sebelumnya, PPJB bukanlah suatu perjanjian yang secara spesifik diatur dalam KUH Perdata, meskipun demikian, keberadaannya diakui dalam hukum positif Indonesia berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-undang ini mewajibkan adanya suatu perjanjian pengikatan jual beli ketika objek yang diperjualbelikan, seperti rumah atau properti lainnya, masih berada dalam tahap pembangunan atau belum lunas.

Lebih lanjut, mekanisme dan prosedur pelaksanaan PPJB diatur dengan lebih rinci melalui Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRTM/2019 yang telah dicabut dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman:

- a) Pasal 1 angka 11 untuk definisi PPJB “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli Rumah atau satuan Rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk Rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk Rumah tunggal dan Rumah deret yang dibuat di hadapan notaris.
- b) Pasal 22I untuk syarat-syarat PPJB, yaitu “PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:
 - a. status kepemilikan tanah;
 - b. hal yang diperjanjikan;
 - c. PBG;
 - d. ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum; dan
 - e. keterbangan paling sedikit 20%(duapuluh persen).
- c) Pasal 22J, mengenai isi PPJB :
 - a. identitas para pihak;
 - b. uraian objek PPJB;
 - c. harga Rumah dan tata cara pembayaran;
 - d. jaminan pelaku pembangunan;
 - e. hak dan kewajiban para pihak;
 - f. waktu serah terima bangunan;
 - g. pemeliharaan bangunan;
 - h. penggunaan bangunan;
 - i. pengalihan hak;
 - j. pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
 - k. penyelesaian sengketa.
- d) Pasal 22K :

(1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB.

(2) Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.

(3) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.

(4) Dalam hal calon pembeli merupakan MBR, honorarium atas jasa hukum notaris ditetapkan sebesar 1% (satu per mil) dari harga jual Rumah umum yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat.

e) Pasal 22L :

(1) Pelaku pembangunan tidak boleh menarik dana lebih dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB.

(2) Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan, pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli

(3) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.

(4) Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Peraturan tersebut dikeluarkan dengan maksud untuk mengamankan kepentingan para penyelenggara pembangunan perumahan dan permukiman serta para calon pembeli dari kemungkinan terjadinya wanprestasi dari para pihak yang terkait, sehingga diperlukan adanya pedoman pengikatan jual beli tersebut. Dengan dikeluarkan peraturan tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah (khususnya pada perumahan) sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya.

Agar PPJB memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat, perjanjian ini harus memenuhi keempat syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- 1) Adanya kesepakatan antara para pihak yang terikat dalam perjanjian;
- 2) kecakapan para pihak;
- 3) Objek perjanjian yang jelas dan tertentu;
- 4) Adanya sebab atau tujuan yang sah dan tidak bertentangan dengan hukum.

Keempat syarat tersebut harus dipenuhi baik dari segi subjektif maupun objektif. Dalam hal ini, syarat subjektif mencakup kesepakatan dan kecakapan para pihak, sedangkan syarat objektif meliputi adanya objek yang jelas serta tujuan yang sah. Apabila syarat subjektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sebaliknya, jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dianggap batal demi hukum. Oleh karena itu, PPJB harus memenuhi semua persyaratan yang secara prinsip telah diatur dalam perjanjian itu sendiri, sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan hukum yang berlaku.

PPJB yang disusun dan ditandatangani di hadapan notaris memiliki status sebagai akta otentik, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku. Terkait dengan status akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUHPerdata secara jelas menegaskan bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris mengandung kekuatan pembuktian yang sempurna, yang berarti bahwa akta tersebut memiliki kedudukan yang lebih kuat dibandingkan dengan akta di bawah tangan. Kekuatan pembuktian ini memberikan kepastian hukum yang tinggi bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian, karena akta otentik memiliki daya bukti yang mengikat dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di pengadilan, kecuali jika ada bukti yang membantahnya secara sah. Dengan demikian, akta otentik, khususnya dalam konteks PPJB, berfungsi untuk melindungi hak-hak para pihak dan menjamin pelaksanaan perjanjian sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

C. Macam-Macam Hak dalam Hukum Perdata

Hak perdata dirinci menjadi dua, yaitu :²⁴

1. Hak mutlak atau hak absolut terdiri atas

Hak Mutlak atau absolut merupakan hak yang memberikan wewenang atau kekuasaan kepada setiap orang untuk melakukan suatu perbuatan yang harus dihormati oleh orang lain.

- a. Hak kepribadian, misalnya hak atas namanya, hidup, kemerdekaan;
- b. Hak yang timbul dalam hukum keluarga, yaitu hak yang timbul karena adanya hubungan antara suami istri, hubungan antara orang dan anak;
- c. Hak mutlak atas suatu benda, ini yang disebut sebagai hak kebendaan (*zakelijk recht*). Hak kebendaan, terbagi menjadi 2 macam, yaitu:²⁵

1) Hak kebendaan yang memberikan kenikmatan²⁶

- a) *Bezit*, yaitu kedudukan atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seolah-olah barang itu miliknya sendiri.
- b) Hak Milik, yaitu Hak Milik adalah hak untuk menikmati suatu benda dengan sepenuhnya dan untuk menguasai benda itu dengan sebebas-bebasnya, asal tidak dipergunakan bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang diadakan oleh kekuasaan yang mempunyai wewenang untuk itu dan asal tidak menimbulkan gangguan terhadap hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tidak mengurangi kemungkinan adanya pencabutan hak itu untuk kepentingan umum, dengan pembayaran pengganti kerugian yang layak dan menurut ketentuan undang-undang.

2) Hak kebendaan yang memberikan jaminan²⁷

²⁴ Sri Soedewi Masjchoen, 2000, *Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, hlm.24.

²⁵ Andhika Mopeng, "Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau dari Aspek Hukum Perdata", *Lex Privatum*, Vol. 5, No. 9 (November 2017): 94.

²⁶ Rika Saraswati, 2024, *Buku Ajar Hukum Benda*, Univesitas Katolik Soegijapanata, Semarang, hlm. 19-36.

²⁷ Andhika Mopeng, *Op.Cit.* hlm.95-97.

- a) Gadai, menurut Pasal 1150 KUH Perdata adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak yang diserahkan kepadanya oleh seorang yang berutang atau oleh seorang lain atas namanya dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang itu untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang-orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadaikan, biaya-biaya mana harus didahulukan.
 - b) Hipotik, yaitu suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripada pelunasan suatu perikatan.
 - c) Fidusia, yaitu pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang hak kepemilikan nya dialihkan tetap dalam penguasaan pemilik benda.
2. Hak nisbi (hak relative atau hak persoonlijk), yaitu semua hak yang timbul karena adanya hubungan perutangan yang hanya dapat dipertahankan untuk sementara orang-orang tertentu saja. Adanya hak relatif memberikan wewenang kepada seseorang untuk menuntut orang lain untuk berbuat, tidak berbuat atau memberikan sesuatu.
- Adapun ciri utama dari hak perorangan dapat diidentifikasi sebagai berikut:²⁸
- a) Hak tersebut diperoleh melalui perjanjian atau kontrak yang sah secara hukum;
 - b) Hak tersebut menciptakan kewajiban yang harus dipenuhi oleh pihak lain dalam hubungan kontraktual;

²⁸ Rudi Sinaba, “*Literasi Hukum : Mengenal Hak Kebendaan dan Hak Perorangan dalam Hukum Perdata*”, <https://pewarta-indonesia.com/2024/12/literasi-hukum-mengenal-hak-kebendaan-dan-hak-perorangan-dalam-hukum-perdata/>, diakses pada 19 September 2025, pukul 12.08 WIB.

- c) Hak tersebut dapat berwujud klaim untuk menerima pembayaran, memperoleh pelayanan, atau memperoleh manfaat lain sesuai substansi perjanjian yang disepakati.

Di antara jenis-jenis hak dalam ranah hukum perdata, yang paling kerap menjadi objek kajian adalah hak kebendaan dan hak perorangan. Hak kebendaan diatur secara sistematis dalam Buku II KUH Perdata, sedangkan hak perorangan memperoleh pengaturannya dalam Buku III KUH Perdata.

Adapun perbedaan antara kedua jenis hak tersebut dapat diuraikan sebagai berikut:²⁹

- 1) Hak kebendaan dapat dipertahankan terhadap siapapun juga yang melanggarnya. Hak Perorangan hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu saja.
- 2) Hak kebendaan memberikan kekuasaan mutlak atas suatu benda. Hak perorangan memberikan suatu tuntutan/penagihan terhadap seseorang.
- 3) Hak kebendaan mempunyai *zaaksgewolg/droit de suit*, yaitu hak kebendaan tersebut selalu mengikuti di manapun benda itu berada atau di tangan siapapun benda itu berada. Hak perorangan tidak mempunyai *droit de suit* karena hak tersebut hanya dapat dilakukan terhadap seorang tertentu saja. Dengan adanya pemindahan barang tersebut maka hak perorangan lenyapkarena hak penagihan lenyap.

D. Profil Perumahan Mutiara Bekasi Jaya

Perumahan Mutiara Bekasi Jaya berlokasi di Desa SindangMulya, Kecamatan Cibarusah, Kabupaten Bekasi, Jawa Barat. Perumahan ini merupakan salah satu perumahan yang dikembangkan oleh PT Kharisma Propertindo yang didirikan pada tahun 1989. PT Kharisma Propertindo mulai memasarkan produknya dan mengembangkan perumahan kelas menengah. Pada tahun 2003 PT Kharisma

²⁹ Harumiati Natadimaja, 2009, *Hukum perdata mengenai hukum perorangan dan hukum benda*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 53-54.

Propertindo mulai mengembangkan kapasitasnya menjadi manajemen properti dengan bendera Kharisma Group.³⁰

Perumahan Mutiara Bekasi Jaya merupakan salah satu perumahan tertua yang terletak di wilayah strategis dekat daerah industri yang cukup padat penduduk, yaitu kawasan East Jakarta International Park (*EJIP*), Hyundai, MM2100, dan Jababeka. Perumahan ini terletak di Kabupaten Bekasi dan berbatasan dengan Kecamatan Jonggol, Kabupaten Bogor, Jawa Barat.

Perumahan Mutiara Bekasi Jaya sudah memiliki cabang dibelakang perumahannya yaitu Perumahan Mutiara Bekasi Jaya 2. Perumahan ini menawarkan berbagai banyak jenis tipe rumah termasuk subsidi dan komersial dengan harga minimum Rp 129.000.000-an dan harga maksimum sekitar RP 200.000.000, serta banyak fasilitas yang tersedia di perumahan ini, seperti Sekolah mulai dari TK hingga SMP baik negeri maupun swasta, terdapat juga pasar tradisional dan pasar swalayan, lapangan badminton, dan dekat dengan rumah sakit.

Karakteristik kawasan yang strategis, keberadaan berbagai fasilitas umum, serta tingginya aktivitas jual beli rumah di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, wilayah ini menjadi salah satu lokasi yang dinamis dalam praktik transaksi properti, termasuk dalam penggunaan PPJB antara konsumen dan pengembang. Selain itu, status perumahan yang telah berkembang sejak lama dan melibatkan berbagai jenis produk perumahan, baik subsidi maupun komersial, menjadikan lingkungan ini relevan sebagai objek penelitian untuk melihat bagaimana PPJB diterapkan di lapangan, khususnya terkait bentuk perjanjian, mekanisme pengikatan awal, dan potensi permasalahan yang akan timbul. Oleh karena itu, Perumahan Mutiara Bekasi Jaya dipilih sebagai objek penelitian untuk menggambarkan implementasi PPJB perumahan tersebut, serta menganalisis daya ikat, hak perorangan, akibat hukum yang timbul dan perlindungannya dari PPJB perumahan tersebut antara pengembang dan konsumen.

³⁰ WordPress.com, “*Propil Perusahaan Perumahan|Mutiara Bekasi Jaya*”, <https://perumahanmbj.wordpress.com/about/>, diakses pada 19 Oktober 2025, pukul 10.24 WIB.



Gambar 2.1 Gerbang Perumahan Mutiara Bekasi Jaya (sumber: [www. Facebook.com](http://www.Facebook.com))

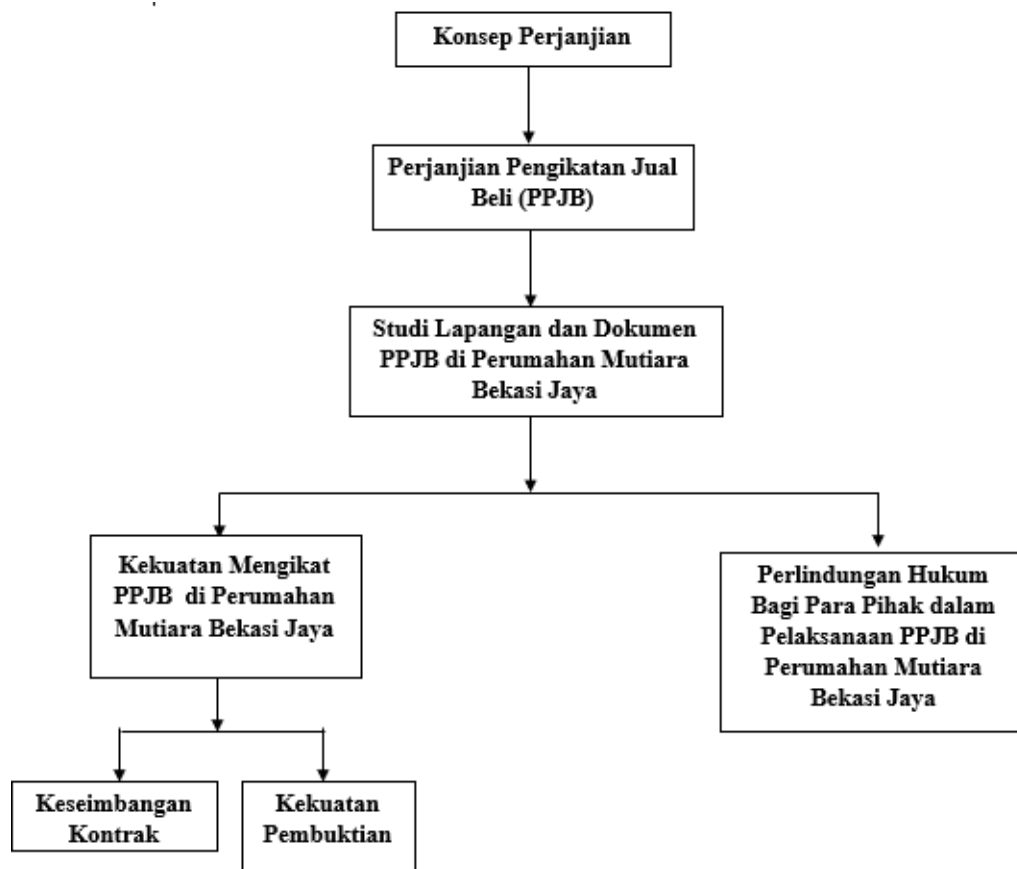


Gambar 2.2 Lapangan Badminton di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya



Gambar 2.3 Model Rumah di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya

E. Kerangka Berpikir



Keterangan :

Bagian paling atas dari bagan menggambarkan landasan dasar penelitian, yaitu konsep perjanjian dalam hukum perdata. Konsep ini menjadi kerangka teori utama yang melandasi seluruh bentuk perikatan, termasuk PPJB. Dari konsep umum tersebut, diturunkan bentuk khusus berupa PPJB, yakni suatu perjanjian pendahuluan antara penjual dan pembeli sebelum dibuatnya akta jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Penelitian ini mengambil studi kasus yang berlokasi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk memahami secara nyata bagaimana penerapan PPJB dilakukan dalam praktik oleh pihak pengembang. Setelah ditetapkan konteks studi kasus tersebut, penelitian ini terbagi ke dalam dua fokus kajian utama. Pertama, kekuatan mengikat dari PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya terhadap keseimbangan kontrak dari PPJB tersebut dan bagaimana kekuatan

pembuktian dari PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Kedua, kajian mengenai bagaimana perlindungan hukum terkait hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dari pembuatan PPJB tersebut, baik terhadap subjek perjanjian (para pihak yang terlibat) maupun terhadap objek perjanjian (tanah atau bangunan yang diperjualbelikan).

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu perbuatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.³¹ Oleh karena itu, penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten.

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah perpaduan penelitian hukum normatif-empiris. Penelitian hukum normatif adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, guna menjawab permasalahan hukum, penelitian hukum normatif dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi (penilaian) dalam masalah yang dihadapi.³² Dalam jenis penelitian normatif, penelitian ini berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin, serta asas-asas hukum yang mengatur tentang PPJB, khususnya yang berkaitan dengan kekuatan mengikat suatu perjanjian, hak dan kewajiban para pihak, serta perlindungan hukum dari pelaksanaan atau pelanggaran PPJB.

³¹ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta dalam Zainuddin Ali, 2021, *Metode penelitian hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.43.

³² Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, hlm.141.

Selain itu, Penelitian ini menggunakan perpaduan pendekatan hukum empiris yang merupakan salah satu jenis penelitian yang mengkaji dan menganalisis bekerjanya hukum dimasyarakat.³³ Dalam hal ini, pendekatan empiris yang dilakukan adalah dengan menelusuri secara langsung bagaimana pelaksanaan PPJB terjadi di lapangan, khususnya pada Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Dalam pendekatan ini, perolehan data melalui wawancara dengan berbagai pihak yang terlibat, seperti pengembang, konsumen, notaris, staff legal dan Magister kenotariatan untuk mengetahui praktik pelaksanaan PPJB serta akibat dan perlindungan hukumnya terhadap para pihak yang terlibat.

B. Tipe Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan tipe penelitian deskriptif-analisis. Penelitian deskriptif adalah penelitian yang sudah mendapatkan/mempunyai gambaran yang berupa data awal tentang permasalahan yang akan diteliti.³⁴ Penelitian ini meneliti pelaksanaan PPJB oleh PT Kharisma Propertindo di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya dan dibutuhkan gambaran menyeluruh mengenai bagaimana perjanjian itu disusun, isi klausulnya, pelaksanaan oleh para pihak, serta fakta hukum yang timbul. Setelah mendeskripsikan fakta, peneliti akan menganalisisnya berdasarkan hukum positif atau peraturan perundang-undangan terkait, untuk menilai kekuatan mengikat dari PPJB tersebut, serta perlindungan hukum sesuai aturan yang berlaku.

C. Pendekatan Masalah

1. *Statute Approach* (Pendekatan Perundang-Undangan)

Pendekatan Perundang-Undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan permasalahan yang sedang ditangani. Pendekatan Perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legilasi dan regulasi.”³⁵

³³ Ishaq, 2017, *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*, Alfabeta, Bandung, hlm. 70.

³⁴ Bambang Waluyo, 2008, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Cet.4, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.9.

³⁵ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hlm. 157.

Beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi fokus dalam pendekatan ini antara lain:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- b) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (“PP 12/2021”);

2. *Conceptual Approach* (Pendekatan Konseptual)

Pendekatan konsep digunakan dalam rangka untuk menyamakan persepsi atau pemahaman terhadap bahasa hukum yang memiliki banyak penafsiran (multi tafsir). Jikalau seorang peneliti salah dalam memahami konsep hukum, maka merupakan konsekuensi logis akan mengalami kesalahan dalam penelitiannya. Dalam ilmu hukum, konsep hukum pidana akan berbeda dengan hukum perdata, hukum dagang, hukum administrasi dan hukum lainnya. Oleh karena itu pendekatan konsep ini menjadi sangat penting digunakan.

3. *Analytical Approach* (Pendekatan Analisis)

Pendekatan analisis yaitu melakukan tindakan analisis terhadap bahan hukum tujuannya untuk mengetahui makna yang dikandung oleh istilah-istilah yang digunakan dalam aturan perundang-undangan secara konsepsional, sekaligus mengetahui penerapannya dalam praktik hukum. Hal itu dilakukan melalui dua pemeriksaan. Pertama, sang peneliti berusaha memperoleh makna baru yang terkandung dalam aturan hukum yang bersangkutan. Kedua, menguji istilah-istilah hukum tersebut dalam praktik melalui analisis.³⁶

³⁶ Suhaimi, “Problem hukum dan pendekatan dalam penelitian hukum normatif”, *Jurnal Yustitia*, Vol.19, No.2 (Desember 2018): 208.

D. Data dan Sumber Data

Berdasarkan sudut pandang penelitian yang dilakukan secara normatif dan empiris, peneliti pada umumnya mengumpulkan data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka. Di dalam penelitian hukum data sekunder dapat digolongkan menjadi 3 (tiga) karakteristik kekuatan mengikatnya, yaitu sebagai berikut :³⁷

1. Data Primer

Data primer dilakukan melalui observasi di lapangan dengan pihak-pihak terkait. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui dokumen PPJB Perumahan Mutiara Bekasi Jaya Nomor Nomor: 479/KPP/PPJB/MBJ/VIII/2025 dan wawancara guna mengetahui pelaksanaan serta akibat hukum dari perjanjian tersebut dengan Bapak Henri Marbun selaku *developer* Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, Bapak Arif Yunianto selaku konsumen 1, Ibu Titin Supriatin selaku konsumen 2, Ibu Sella Fitri selaku konsumen 3 yang terlibat dalam proses PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, Erviana , S.H. selaku Staff Legal Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, Hasian Mananda Simorangkir, S.H.,M.Kn. selaku notaris Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, Avicenna Galang Muhammad, S.H.,M.Kn. selaku notaris Kota Cirebon, dan Iqra Fitra Al Fikri, S.H.,M.Kn. selaku magister kenotariatan UGM. Jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara terbuka yaitu wawancara yang terdiri dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka dan responden boleh menjawab sesuai dengan pengetahuan atau pendapat responden sendiri.³⁸

2. Data Sekunder

Data sekunder, yaitu data yang memberikan penjelasan mengenai data primer. Data ini memberikan informasi atau hal-hal yang berkaitan dengan isi data primer dan implementasinya.³⁹

³⁷ Zainuddin Ali., *Op.Cit.* hlm. 23-24.

³⁸ Indah Pebrianti, 2022, Skripsi *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Stunting Pada Balita Di Masa Pandemi Covid-19*, UIN Alauddin Makassar, Makassar, hlm.45.

³⁹ Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 51-52.

a. Bahan Hukum Primer

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
- 2) Undang-Undang No.8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- 3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman
- 4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (“PP 12/2021”);

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang berfungsi menjelaskan bahan hukum primer, yang dapat mencakup, hasil penelitian, pendapat para ahli hukum, dan sebagainya.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan yang memberi petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier dapat berupa kamus, ensiklopedia, dan artikel-artikel di internet yang sifatnya berkaitan dengan penelitian ini.

E. Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, data dikumpulkan melalui dua metode utama, yaitu :

1. Studi Dokumen

Pengumpulan data melalui studi dokumen bertujuan untuk memperoleh data sekunder, yaitu informasi yang diperoleh dari berbagai sumber tertulis yang memiliki keterkaitan dengan topik penelitian. Dalam metode ini, peneliti melakukan penelaahan terhadap sejumlah dokumen hukum, antara lain :

- a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang digunakan oleh Perumahan Mutiara Bekasi Jaya Nomor 479/KPP/PPJB/MBJ/VIII/2025.
- b. Undang-undang dan peraturan terkait, dan

- c. Literatur hukum, jurnal, buku, dan pendapat para ahli hukum yang mendukung penelitian ini.

2. Wawancara

Teknik wawancara digunakan untuk mengumpulkan data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari individu yang memiliki pengetahuan atau pengalaman langsung terkait pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pihak-pihak yang dijadikan narasumber dalam penelitian ini, antara lain :

- a. Penjual atau pengembang (*Developer* Perumahan Mutiara Bekasi Jaya) yaitu dengan Bapak Henri Marbun selaku *sales supervisor*;
- b. Konsumen (Pembeli), terdapat 3 konsumen yang diwawancarai, yaitu Bapak Arif Yunianto selaku konsumen 1, Ibu Titin Supriatin selaku konsumen 2, Ibu Sella Fitri selaku konsumen 3;
- c. Notaris Perumahan Mutiara Bekasi jaya, Hasian Mananda Simorangkir, S.H.,M.Kn.;
- d. Staff Legal Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, yaitu Erviana, S.H.;
- e. Notaris Kota Cirebon, yaitu Avicenna Galang Muhammad, S.H.,M.Kn.,dan
- f. Magister Kenotariatan UGM, yaitu Iqra Fitra Al Fikri, S.H.,M.Kn.

Jenis wawancaa yang digunakan adalah wawancara terbuka yaitu wawancara yang terdiri dari pertanyaan-pertanyaan yang diajukan bersifat terbuka dan responden boleh menjawab sesuai dengan pengetahuan atau pendapat responden sendiri.

F. Pengolahan Data

1. Identifikasi

Identikasi data merupakan proses awal dalam penelitian untuk mengidentifikasi dan menentukan jenis data yang relevan dan dibutuhkan dalam penelitian, sesuai dengan tujuan dan masalah yang akan diteliti. Dalam tahap ini, peneliti mengumpulkan data primer melalui wawancara langsung dengan konsumen, pihak pengembang (*developer*) Perumahan Mutiara Bekasi Jaya, notaris. Peneliti juga

mendapat data dari dokumen PPJB Perumahan Mutiara Bekasi Jaya. Data sekunder yang didapat peneliti diperoleh dari Undang-Undang, jurnal, serta artikel terkait.

2. Editing

Setelah melakukan identifikasi data, peneliti melakukan tahap editing pada data. Editing merupakan tahap dalam proses pengolahan data penelitian yang dilakukan untuk memeriksa, memperbaiki, dan menyempurnakan data yang telah dikumpulkan, baik dari hasil wawancara, observasi, maupun studi dokumen, agar data tersebut menjadi lebih valid dan siap untuk dianalisis. Pada tahap ini, peneliti melakukan verifikasi terhadap hasil wawancara dengan membandingkan antara keterangan dari konsumen, pihak developer, dan notaris, sehingga dapat ditemukan kesesuaian atau perbedaan pandangan terkait pelaksanaan PPJB. Proses editing ini bertujuan agar data yang digunakan benar-benar valid, lengkap, dan tidak mengalami kesalahan interpretasi sebelum dilakukan analisis lebih lanjut.

3. Interpretasi Data

Data yang telah dikelompokkan kemudian dianalisis secara deskriptif untuk ditafsirkan makna hukumnya dan dilihat kesesuaiannya dengan teori serta norma hukum yang berlaku.

4. Penarikan Kesimpulan

Penarikan kesimpulan merupakan tahap akhir dalam proses pengolahan data yang dilakukan untuk menyimpulkan hasil penelitian. Dalam tahap ini, peneliti menghubungkan data yang telah dianalisis untuk menjawab rumusan masalah dan tujuan penelitian secara sistematis dan logis.

G. Analisis Data

Berdasarkan sifat penelitian ini yang menggunakan jenis penelitian normatif-empiris dengan pendekatan deskriptif-analisis, analisis data yang dipergunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Teknik analisis kualitatif dalam penelitian ini digunakan untuk menguraikan isi dan

struktur hukum positif, yaitu suatu kegiatan yang dilakukan oleh penulis untuk menentukan isi atau makna hukum yang dijadikan rujukan dalam penelitian untuk menjawab rumusan masalah secara sistematis dan logis.

Pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan secara logis dan sistematis melalui penafsiran hukum terhadap norma-norma yang berlaku guna menemukan makna serta tujuan hukum dari PPJB, dengan meninjau asas-asas hukum perjanjian. Data empiris yang diperoleh dari wawancara kemudian digunakan untuk menganalisis praktik pelaksanaan PPJB dan pemahaman para pihak terhadap perjanjian tersebut.

V. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. PPJB memiliki kekuatan mengikat berdasarkan asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata dan tetap sah selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata. PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya merupakan perjanjian baku sekaligus akta di bawah tangan yang disusun sepihak oleh pengembang tanpa ruang negosiasi bagi konsumen, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan dan merugikan konsumen karena bertentangan dengan asas keadilan serta Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sebagai akta di bawah tangan, PPJB tersebut memiliki kekuatan pembuktian terbatas yang hanya mengikat pihak penandatanganan dan dapat dipersoalkan keabsahannya jika tanda tangan disangkal, sehingga memerlukan alat bukti tambahan. Meskipun telah dilakukan *waarmerking* notaris untuk mendaftarkan PPJB dalam buku notaris dan mengesahkan tanda tangan, hal ini tidak mengubah status PPJB menjadi akta autentik.
2. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yang hanya menimbulkan hak perorangan bersifat relatif dan belum mengalihkan hak milik atas objek sebelum pembuatan AJB, sehingga tidak memberikan kepastian hukum kepemilikan kepada konsumen. Dengan kata lain, konsumen berada pada posisi yang lemah karena PPJB tersebut memiliki tiga kelemahan utama, yaitu tidak adanya kekuatan hukum langsung atas objek karena sertifikat masih dikuasai *developer*, posisi tawar yang lebih rendah akibat perjanjian baku, serta kerentanan terhadap praktik merugikan seperti keterlambatan sertifikat, perbedaan luas tanah, dan biaya tambahan. Meskipun perlindungan hukum

bagi konsumen telah diatur secara normatif dalam berbagai peraturan, pelaksanaannya masih lemah dalam praktik, sementara perlindungan hukum bagi pengembang berjalan lebih efektif karena didukung struktur kontrak dan penguasaan objek, sehingga diperlukan pengawasan lebih ketat dan penerapan asas keadilan agar kedudukan para pihak lebih berimbang.

B. Saran

1. Berdasarkan temuan penelitian ini, disarankan kepada calon pembeli properti untuk memilih properti dengan PPJB yang dibuat di hadapan notaris atau dalam bentuk akta autentik untuk mendapatkan kepastian dan kekuatan hukum yang lebih kuat, meminta agar PPJB *diwaarmarking* ke notaris untuk kepastian hukum tambahan, menyimpan dengan baik seluruh dokumen dan bukti pembayaran sebagai alat bukti jika terjadi sengketa, memahami bahwa PPJB sebagai akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian terbatas.
2. Disarankan kepada pengembang untuk menyampaikan informasi secara transparan mengenai hak dan kewajiban para pihak, luas tanah, waktu penyerahan, dan biaya-biaya yang timbul, serta menyusun klausula PPJB yang lebih berimbang dan tidak merugikan konsumen sesuai dengan asas keadilan dan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sementara itu, konsumen harus lebih teliti dan cermat dalam membaca serta memahami seluruh isi PPJB, terutama klausula mengenai waktu serah terima, sanksi keterlambatan, perbedaan luas tanah, biaya tambahan, dan mekanisme pengembalian dana, serta disarankan untuk berkonsultasi dengan notaris atau ahli hukum sebelum menandatangani PPJB, dan segera dibuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT setelah kewajiban terpenuhi.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruzaman, Mariam Darus. (2005). *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Penerbit Alumni.
- Budiono, Herlien. (2016). *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Fajar, M., & Ahmad, Y. (2010). *Dualisme penelitian hukum empiris & normatif*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Gunawan, J., & Waluyo, BM. (2021). *Perjanjian Baku Masalah dan Solusi*. German: Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH.
- HS, Salim. (2006). *Perkembangan hukum kontrak di luar KUH Perdata*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ishaq. (2016). *Dasar-Dasar ilmu Hukum*. Jakarta: Strar Grafika.
- (2017). *Metode Penelitian Hukum Dan Penulisan Skripsi, Tesis, Serta Disertasi*. Bandung: Alvabeta.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Masjchoen, Sri Soedewi. (2000). *Hukum Benda*. Jakarta: Penerbit Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno. (2014). *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Cet. 5. Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya.
- Muhammad, Abdulkadir. (2006). *Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- , (2019). *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Muljadi, Kartini & Gunawan, Widjaja. (2006). *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada
- Natadimaja, H. (2009). *Hukum Perdata Mengenai Hukum Perorangan dan Hukum Benda*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Pribadi, Deny S. (2025). *Pengantar Hukum Perdata*. Padang: CV. Gita Lentera.
- Saraswati, Rika. (2024). *Buku Ajar Hukum Benda*. Semarang: Univesitas Katolik Soegijapanata.
- Satrio, J. (2000). *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Simamora, YS. (2017). *Hukum Kontrak: Prinsip-Prinsip Hukum Kontrak Pengadaan Barang dan Jasa Pemerintah di Indonesia*. Surabaya: LaksBang Pressindo.
- Soekanto, Soerjono. (2005). *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press.
- Soebekti, R. (2014). *Hukum Perjanjian*, Cet. 27. Jakarta: Penerbit Intermasa.
- Waluyo, B. (2008). *Penelitian hukum dalam praktek*, Cet.4. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Abdullah, MZ. (2018). Kajian yuridis terhadap syarat sah dan unsur-unsur dalam suatu perjanjian. *Spesialis Lex*, Nomor 11.
- Hamonangan, A, Taufiqurrahman, M, & Pasaribu, R. M. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan Atau Bangunan. *Jurnal Rectum: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, Volume 3 Nomor 2.
- Amin, M. T. (2018). Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Praktek Jual Beli Properti Di

Makassar. *Jurisprudentie: Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Syariah Dan Hukum*, Volume 5 Nomor 1.

- Halim, A. (2022). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, Volume 1 Nomor 2.
- Mopeng, Andhika. (2017). Hak-Hak Kebendaan Yang Bersifat Jaminan Ditinjau dari Aspek Hukum Perdata. *Lex Privatum*, Volume 5 Nomor 9.
- Palit, RC. (2015). Kekuatan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan. *Lex Privatum*, Volume 3 Nomor 2.
- Pramudita, Maya. (2016). Prinsip Keadilan Dalam Pemberian Ganti Rugi Pada Perjanjian Baku Pengangkutan Barang. *Syari'ati*, Volume 1 Nomor 3.
- Putri, DK. (2017). Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas. *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4.
- Rosadi, A. G. (2020). Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya. *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)*, Volume 5 Nomor 2.
- Suhaimi. (2018). Masalah hukum dan pendekatan dalam penelitian hukum normatif. *Jurnal YUSTITIA*, Volume 19 Nomor 2.
- Utama, PAB, Sumardika, IN, & Astiti, NGKS. (2021). Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT. *Jurnal Preferensi Hukum*, Volume 2 Nomor 1.
- Wirawanm, Amaltha Faisal. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Developer Rumah yang Melakukan Wanprestasi. *Badamai Law Journal*, Volume 10 Nomor 1.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan
Pemukiman

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-
Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan
Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan
Perumahan dan Kawasan Permukiman.

D. Sumber Lainnya

Annisa. (2025). “*Perbedaan AJB, PPJB Saat Jual Beli Tanah*”.
<https://fahum.umsu.ac.id/perbedaan-ajb-dan-ppjb-saat-jual-beli-tanah/>.

Cathryna Gabrielle Djoeng, Mustika Raja Law Office. (2022). “*Apa Itu Asas Pacta Sunt Servanda*”.
<https://mustikarajalaw.id/wp/2022/04/13/apa-itu-asas-pacta-sunt-servanda/#:~:text=>.

CDMI. (2020). “*Industri Properti Indonesia Hanya Tumbuh 3,8 Persen*”.
<https://www.cdmione.com/pertumbuhan-bisnis-properti-di-indonesia/>.

Population Today. (2025). “*Populasi Indonesia saat ini*”.
<https://populationtoday.com/id/id-indonesia>.

Rudi Sinaba. (2024). “*Literasi Hukum : Mengenal Hak Kebendaan dan Hak Perorangan dalam Hukum Perdata*”. <https://pewarta->

indonesia.com/2024/12/literasi-hukum-mengenal-hak-kebendaan-dan-hak-perorangan-dalam-hukum-perdata/.