

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM TRANSAKSI PROPERTI DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

(Study Kasus Putusan PN Malang No. 71/Pdt.G/2024/PN Mlg dan Putusan PN Bale Bandung No. 187/Pdt.G/2024/PN Blb)

Lim Sang Hong^{1*}, Appe Hutaeruk², Hotman Sinambela³

¹²³Fakultas Hukum Universitas Mpu Tantular
Email: mrlim2000@gmail.com

Abstrak - Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti serta menilai efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam praktiknya, penggunaan PPJB di Indonesia menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen, yang tercermin melalui penggunaan klausula baku, keterbatasan transparansi informasi, serta ketidakpastian terkait pembangunan, serah terima, dan penyerahan hak kepemilikan. Kondisi ini berpotensi menimbulkan pelanggaran terhadap hak-hak konsumen.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Analisis dilakukan terhadap dua putusan pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Mlg dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 187/Pdt.G/2024/PN Blb, untuk mengkaji penerapan hukum dalam sengketa PPJB serta perlindungan terhadap konsumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang sah dan mengikat secara hukum, namun dalam praktiknya sering kali bertentangan dengan asas keseimbangan, keadilan kontraktual, serta larangan klausula baku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Putusan pengadilan cenderung memberikan perlindungan kepada konsumen, terutama dalam kasus wanprestasi oleh pengembang, namun perlindungan tersebut masih bersifat reaktif. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, peningkatan pengawasan, dan penegakan hukum yang lebih efektif guna menjamin perlindungan konsumen dalam transaksi properti berbasis PPJB.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, PPJB, perlindungan konsumen, transaksi properti.

PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang setara dengan kebutuhan pangan dan sandang. Dalam konteks negara berkembang seperti Indonesia, pemenuhan kebutuhan tersebut menghadapi berbagai tantangan struktural, seperti pertumbuhan penduduk yang pesat, urbanisasi yang masif, serta keterbatasan lahan di wilayah perkotaan. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat berlindung, tetapi juga memiliki nilai sosial, ekonomi, dan psikologis yang tinggi, sehingga kepemilikan rumah sering kali menjadi indikator kesejahteraan dan stabilitas hidup individu.

Secara konstitusional, hak atas tempat tinggal telah dijamin dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal dan memperoleh lingkungan hidup yang layak. Dalam kerangka ini, negara memiliki tanggung jawab untuk menjamin ketersediaan perumahan yang layak bagi masyarakat. Namun demikian, dalam praktiknya, pemenuhan kebutuhan tersebut banyak bergantung pada mekanisme pasar, khususnya melalui peran pelaku usaha di bidang properti atau pengembang (developer).

Peningkatan jumlah penduduk perkotaan dari tahun ke tahun menunjukkan kecenderungan urbanisasi yang signifikan, terutama di wilayah-wilayah seperti DKI Jakarta, Jawa Barat, dan kota-kota besar lainnya. Kondisi ini berdampak pada meningkatnya kepadatan penduduk serta keterbatasan lahan, yang pada akhirnya mendorong kenaikan harga tanah dan properti. Dalam situasi tersebut, masyarakat cenderung bergantung pada pengembang perumahan yang menawarkan berbagai skema pembelian, termasuk sistem pembayaran bertahap atau kredit.

Dalam praktik transaksi properti, salah satu instrumen hukum yang umum digunakan adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB muncul sebagai solusi atas berbagai kendala administratif dan teknis yang belum terpenuhi untuk pelaksanaan AJB, seperti belum lunasnya pembayaran atau belum selesainya pembangunan. Namun demikian, penggunaan PPJB dalam praktik sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait dengan kedudukan hukumnya dan perlindungan terhadap konsumen.

Secara normatif, PPJB memiliki kekuatan mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Akan tetapi, dalam praktiknya, PPJB sering disusun secara sepihak oleh pihak pengembang dalam bentuk klausul baku yang cenderung menguntungkan pelaku usaha dan merugikan konsumen. Konsumen pada umumnya berada dalam posisi tawar yang lemah dan tidak memiliki kesempatan untuk menegosiasikan isi perjanjian, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan hak dan kewajiban para pihak.

Permasalahan tersebut semakin kompleks ketika dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang secara tegas memberikan hak-hak kepada konsumen, termasuk hak atas informasi yang benar, perlindungan dari praktik yang merugikan, serta hak atas keadilan dalam transaksi. Dalam praktik PPJB, sering ditemukan klausul yang bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen, seperti pengalihan tanggung jawab kepada konsumen, keterlambatan pembangunan tanpa kompensasi, hingga tidak adanya kepastian penyerahan sertifikat kepemilikan.

Fenomena meningkatnya sengketa antara konsumen dan pengembang di sektor properti menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen masih belum optimal. Berbagai kasus menunjukkan adanya proyek perumahan yang mangkrak, keterlambatan penyerahan

unit, serta ketidakjelasan status hukum tanah dan bangunan. Kondisi ini tidak hanya merugikan konsumen secara finansial, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum dan menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini berfokus pada analisis kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti di Indonesia serta bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian tersebut ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus, serta didukung oleh data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis secara yuridis kedudukan hukum PPJB dalam sistem hukum Indonesia serta menilai sejauh mana perlindungan hukum bagi konsumen telah diimplementasikan dalam praktik. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen, serta memberikan rekomendasi praktis bagi pemerintah, pelaku usaha, dan masyarakat dalam menciptakan sistem transaksi properti yang lebih adil, transparan, dan berkeadilan.

TINJAUAN PUSTAKA

Penelitian ini didasarkan pada beberapa kerangka teoritis dan konseptual yang relevan, yaitu teori kepastian hukum, teori keadilan, konsep perjanjian, serta perlindungan konsumen dalam transaksi properti.

Secara teoritis, hukum memiliki tiga tujuan utama, yaitu kepastian, keadilan, dan kemanfaatan. Teori kepastian hukum menempatkan hukum sebagai sistem norma yang memberikan pedoman yang jelas mengenai apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan oleh masyarakat. Kepastian hukum menjadi elemen penting karena memberikan rasa aman serta menjamin stabilitas dalam hubungan hukum. Menurut Hans Kelsen, hukum merupakan sistem norma yang bersifat preskriptif (*das sollen*), yang mengatur perilaku manusia melalui aturan-aturan yang mengikat. Sementara itu, Gustav Radbruch menempatkan kepastian hukum sebagai salah satu nilai dasar hukum yang harus diwujudkan bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Dalam konteks kontrak, kepastian hukum tercermin dalam adanya aturan yang jelas, tidak multitafsir, serta dapat dijadikan pedoman bagi para pihak dalam melaksanakan hak dan kewajibannya.

Selain kepastian, teori keadilan juga menjadi landasan penting dalam penelitian ini. Keadilan dalam hukum tidak hanya dimaknai sebagai kesesuaian dengan aturan, tetapi juga sebagai keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak. Aristoteles membedakan keadilan menjadi keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif berkaitan dengan pemberian hak sesuai dengan proporsi, sedangkan keadilan komutatif menekankan pada kesetaraan dalam hubungan timbal balik. Dalam praktik perjanjian, khususnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), ketidakseimbangan posisi tawar antara pelaku usaha dan konsumen sering kali menyebabkan terjadinya ketidakadilan, sehingga diperlukan mekanisme perlindungan hukum untuk menjaga keseimbangan tersebut.

Dari perspektif hukum perdata, perjanjian merupakan dasar utama dalam hubungan hukum antara para pihak. Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mendefinisikan perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain. Perjanjian melahirkan hubungan hukum berupa perikatan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Untuk sahnya suatu perjanjian, Pasal 1320

KUHPerdota mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdota memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian, sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Namun demikian, dalam praktik modern, kebebasan berkontrak sering kali menghadapi keterbatasan, terutama dalam perjanjian baku. Perjanjian baku adalah perjanjian yang klausulnya telah ditentukan secara sepihak oleh pihak yang memiliki posisi ekonomi lebih kuat. Dalam kondisi ini, pihak yang lemah, yaitu konsumen, hanya memiliki pilihan untuk menerima atau menolak tanpa ruang negosiasi. Klausula baku sering kali mengandung klausula eksonerasi yang membatasi tanggung jawab pelaku usaha, sehingga berpotensi merugikan konsumen.

Dalam konteks transaksi properti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). PPJB muncul sebagai konsekuensi dari sistem terbuka hukum perjanjian dalam KUHPerdota yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat perjanjian. Secara yuridis, PPJB digunakan ketika persyaratan untuk pelaksanaan AJB belum terpenuhi, seperti belum lunasnya pembayaran atau belum selesainya pembangunan. Meskipun demikian, dalam praktiknya, PPJB sering disusun dalam bentuk perjanjian baku oleh pengembang, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakseimbangan dan merugikan konsumen.

Selain itu, aspek hukum agraria juga menjadi relevan dalam penelitian ini, khususnya terkait dengan hak atas tanah dan peralihannya. Hak atas tanah merupakan hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui berbagai perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, maupun pewarisan, yang pada umumnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjamin kepastian hukum.

Dalam kerangka perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 memberikan dasar hukum untuk melindungi konsumen dari praktik usaha yang merugikan. Perlindungan konsumen bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, meningkatkan kesadaran konsumen, serta menciptakan keseimbangan antara kepentingan pelaku usaha dan konsumen. Undang-undang ini juga mengatur hak-hak konsumen, seperti hak atas informasi yang benar, hak atas keamanan, serta hak atas kompensasi apabila terjadi kerugian. Selain itu, asas-asas perlindungan konsumen meliputi asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum.

Dalam konteks PPJB, perlindungan konsumen menjadi sangat penting mengingat posisi konsumen yang cenderung lebih lemah dibandingkan dengan pengembang. Ketidakseimbangan ini sering kali menyebabkan konsumen tidak memperoleh hak-haknya secara optimal, terutama dalam hal keterlambatan pembangunan, ketidakjelasan status hukum tanah, serta tidak terpenuhinya janji yang tercantum dalam perjanjian. Oleh karena itu, integrasi antara prinsip kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan konsumen menjadi sangat penting untuk menciptakan sistem transaksi properti yang adil dan berkeadilan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kualitatif, yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum tertulis serta penerapannya dalam praktik melalui putusan pengadilan. Pendekatan ini dipilih karena penelitian bertujuan untuk mengkaji

kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti serta menilai perlindungan hukum bagi konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi beberapa pendekatan utama. Pertama, pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta peraturan pelaksana lainnya yang berkaitan dengan transaksi properti dan perlindungan konsumen. Kedua, pendekatan konseptual (conceptual approach), yang digunakan untuk menganalisis konsep-konsep hukum seperti asas kebebasan berkontrak, klausula baku, kepastian hukum, dan keadilan dalam hubungan kontraktual antara developer dan konsumen. Ketiga, pendekatan kasus (case approach), yang dilakukan melalui analisis terhadap putusan pengadilan, yaitu Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Mlg dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 187/Pdt.G/2024/PN Blb, guna mengkaji penerapan norma hukum dalam praktik serta menilai pertimbangan hakim dalam menyelesaikan sengketa terkait PPJB.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang terdiri dari tiga bahan hukum. Pertama, bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan yang relevan dengan objek penelitian. Kedua, bahan hukum sekunder, berupa literatur hukum seperti buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian terdahulu yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum properti, dan perlindungan konsumen. Ketiga, bahan hukum tersier, seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber referensi lain yang mendukung pemahaman konsep hukum.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), dengan menelaah dan mengkaji berbagai sumber hukum secara sistematis. Selanjutnya, data yang telah diperoleh dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif-deskriptif, yaitu dengan menginterpretasikan norma hukum, mengkaitkannya dengan teori kepastian hukum dan keadilan, serta membandingkannya dengan fakta hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan.

Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis untuk menjawab rumusan masalah mengenai kedudukan hukum PPJB dalam transaksi properti dan efektivitas perlindungan hukum bagi konsumen dalam praktik peradilan. Pendekatan ini diharapkan mampu memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kesenjangan antara norma hukum dan implementasinya, serta memberikan kontribusi dalam pengembangan hukum perlindungan konsumen di sektor properti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti di Indonesia menunjukkan perkembangan yang signifikan seiring dengan meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap hunian. Dalam praktiknya, PPJB digunakan sebagai instrumen hukum pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun demikian, penggunaan PPJB tidak terlepas dari berbagai persoalan hukum, terutama terkait dengan kedudukan hukumnya dalam sistem hukum perdata serta perlindungan konsumen dalam hubungan kontraktual antara developer dan pembeli.

Secara yuridis, PPJB merupakan perjanjian yang lahir dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPdata, keberadaan PPJB diakui sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Dengan demikian, PPJB memiliki kekuatan mengikat sebagai perjanjian obligatoir, yaitu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, tetapi tidak secara langsung mengalihkan hak kepemilikan atas objek properti.

Karakteristik utama PPJB sebagai perjanjian pendahuluan menempatkannya pada posisi yang unik dalam sistem hukum Indonesia. Di satu sisi, PPJB memberikan kepastian hukum awal bagi para pihak, khususnya konsumen, bahwa transaksi telah dimulai. Di sisi lain, karena belum menimbulkan peralihan hak secara yuridis, PPJB tetap menyisakan potensi ketidakpastian, terutama apabila developer tidak memenuhi kewajibannya. Hal ini diperparah oleh fakta bahwa dalam praktiknya, PPJB sering kali disusun dalam bentuk perjanjian baku oleh pihak developer, sehingga mengurangi ruang negosiasi bagi konsumen.

Fenomena penggunaan klausula baku dalam PPJB menunjukkan adanya ketimpangan posisi tawar antara developer dan konsumen. Dalam banyak kasus, konsumen dihadapkan pada kontrak yang bersifat “take it or leave it”, tanpa kesempatan untuk memodifikasi isi perjanjian. Klausula-klausula tersebut sering kali mengandung ketentuan yang membatasi tanggung jawab developer, menghilangkan hak konsumen untuk menuntut, serta memberikan kewenangan sepihak kepada developer untuk membatalkan perjanjian. Kondisi ini secara jelas bertentangan dengan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian serta melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen.

Hasil penelitian terhadap isi PPJB menunjukkan bahwa pelanggaran terhadap prinsip perlindungan konsumen terjadi secara sistematis. Klausula mengenai pengembalian uang yang tidak proporsional, pembatalan sepihak oleh developer, serta pembebasan tanggung jawab dalam hal keterlambatan pembangunan merupakan bentuk-bentuk klausula yang berpotensi merugikan konsumen. Bahkan dalam beberapa perjanjian, ditemukan klausula yang secara eksplisit mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 dan 1267 KUHPdata, sehingga menghilangkan hak konsumen untuk memperoleh perlindungan melalui mekanisme peradilan.

Dalam perspektif hukum perikatan, PPJB merupakan bentuk perikatan obligatoir yang hanya menciptakan hubungan hukum tanpa mengalihkan hak atas objek. Oleh karena itu, apabila salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya, maka dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi. Konsumen yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, atau ganti rugi. Namun demikian, efektivitas perlindungan hukum tersebut sangat bergantung pada kemampuan konsumen untuk mengakses mekanisme penyelesaian sengketa, yang dalam praktiknya sering kali menjadi kendala tersendiri.

Analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 71/Pdt.G/2024/PN Mlg menunjukkan bahwa hakim secara tegas mengakui kekuatan hukum PPJB sebagai dasar hubungan hukum antara para pihak. Dalam perkara tersebut, developer dinyatakan wanprestasi karena gagal memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit sesuai dengan waktu yang diperjanjikan. Dalih force majeure yang diajukan oleh developer ditolak oleh hakim karena tidak didukung oleh bukti yang memadai serta tidak diatur dalam klausula perjanjian. Putusan ini menegaskan bahwa keberadaan PPJB tidak dapat dijadikan alat untuk menghindari tanggung jawab hukum, melainkan justru menjadi dasar untuk menuntut pertanggungjawaban apabila terjadi pelanggaran.

Lebih lanjut, hakim dalam putusan tersebut memberikan perlindungan kepada konsumen dengan mengabulkan pembatalan perjanjian dan memerintahkan pengembalian dana yang telah dibayarkan. Meskipun demikian, tuntutan kompensasi tambahan ditolak dengan

pertimbangan proporsionalitas. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan berupaya menyeimbangkan kepentingan para pihak, tanpa mengabaikan prinsip keadilan.

Sementara itu, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 187/Pdt.G/2024/PN Blb, permasalahan hukum yang muncul berkaitan dengan kegagalan developer dalam menindaklanjuti PPJB menjadi AJB, meskipun konsumen telah memenuhi sebagian besar kewajibannya. Dalam perkara ini, hakim menilai bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat. Developer dinyatakan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan AJB dan balik nama sertifikat, dengan alasan yang tidak dapat dibenarkan secara hukum.

Putusan ini menegaskan pentingnya prinsip itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Konsumen yang telah melaksanakan kewajibannya secara penuh atau sebagian besar dianggap sebagai pihak yang beritikad baik dan berhak memperoleh perlindungan hukum. Hakim juga mengabulkan permohonan sita jaminan sebagai bentuk perlindungan preventif untuk mencegah pengalihan objek sengketa kepada pihak lain. Hal ini menunjukkan bahwa pengadilan tidak hanya berperan dalam menyelesaikan sengketa, tetapi juga dalam mencegah kerugian yang lebih besar bagi konsumen.

Dari kedua putusan tersebut, dapat disimpulkan bahwa peradilan di Indonesia cenderung memberikan perlindungan kepada konsumen dalam sengketa PPJB, terutama apabila konsumen dapat membuktikan adanya itikad baik dan pelaksanaan kewajiban sesuai perjanjian. Namun demikian, perlindungan tersebut masih bersifat reaktif, yaitu baru diberikan setelah terjadi sengketa dan melalui proses litigasi yang panjang dan kompleks.

Lebih jauh, permasalahan PPJB tidak hanya terletak pada aspek pelaksanaan, tetapi juga pada potensi cacat hukum dalam perjanjian itu sendiri. PPJB yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Cacat hukum dapat berupa cacat konsensus, cacat objek, atau tujuan yang tidak halal. Dalam konteks transaksi properti, cacat hukum sering kali muncul akibat ketidakjelasan status tanah, kurangnya transparansi informasi, serta penggunaan klausula yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

Akibat hukum dari PPJB yang cacat dapat sangat merugikan konsumen, terutama apabila konsumen telah melakukan pembayaran dalam jumlah besar. Dalam kondisi demikian, konsumen dapat menempuh berbagai upaya hukum, baik melalui gugatan wanprestasi, perbuatan melawan hukum, maupun melalui mekanisme perlindungan konsumen berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. Selain itu, konsumen juga dapat mengajukan pengaduan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), meskipun dalam praktiknya mekanisme ini belum dimanfaatkan secara optimal.

Dengan demikian, hasil penelitian ini menunjukkan bahwa terdapat kesenjangan antara norma hukum yang memberikan perlindungan kepada konsumen dengan praktik di lapangan yang masih didominasi oleh kepentingan pelaku usaha. PPJB sebagai instrumen hukum yang seharusnya memberikan kepastian justru sering kali menjadi sumber ketidakpastian dan ketidakadilan bagi konsumen. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi, pengawasan yang lebih efektif, serta peningkatan kesadaran hukum masyarakat agar tercipta hubungan kontraktual yang lebih seimbang dan berkeadilan dalam transaksi properti di Indonesia.

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yuridis terhadap kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti serta kaitannya dengan Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dapat disimpulkan bahwa PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang sah dan mengikat secara hukum sepanjang memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata. Sebagai perikatan obligatoir, PPJB menimbulkan hubungan hukum antara para pihak, namun tidak secara langsung mengalihkan hak kepemilikan atas objek properti. Kedudukan ini menempatkan PPJB pada posisi yang penting tetapi sekaligus rentan, karena memberikan dasar hukum bagi transaksi tanpa menjamin kepastian hak secara penuh bagi konsumen.

Dalam praktiknya, penggunaan PPJB cenderung menunjukkan adanya ketimpangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen. PPJB umumnya disusun dalam bentuk klausula baku oleh developer, sehingga membuka ruang terjadinya ketidakadilan kontraktual. Banyak ditemukan klausula yang membatasi tanggung jawab pelaku usaha, menghilangkan hak konsumen untuk menuntut, serta memberikan kewenangan sepihak kepada pengembang untuk membatalkan perjanjian. Kondisi ini bertentangan dengan prinsip keseimbangan dalam hukum perjanjian dan melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Analisis terhadap putusan pengadilan menunjukkan bahwa lembaga peradilan cenderung memberikan perlindungan kepada konsumen, khususnya dalam kasus wanprestasi oleh pengembang. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Malang dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung, hakim secara konsisten menilai bahwa kegagalan developer dalam memenuhi kewajiban, baik berupa keterlambatan pembangunan maupun tidak dilaksanakannya AJB, merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan hak bagi konsumen untuk memperoleh pembatalan perjanjian dan/atau pemenuhan prestasi. Dalih force majeure maupun alasan finansial dari developer tidak dapat dijadikan pembenaran tanpa dasar yang jelas dan pembuktian yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan konsumen secara yuridis telah diakui, meskipun implementasinya masih bersifat reaktif melalui mekanisme litigasi.

Lebih lanjut, penelitian ini juga menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam PPJB belum berjalan secara optimal. Konsumen masih berada pada posisi yang lemah, baik dari segi informasi, pemahaman hukum, maupun akses terhadap keadilan. Meskipun Undang-Undang Perlindungan Konsumen telah memberikan landasan normatif yang kuat, lemahnya pengawasan terhadap pelaku usaha serta rendahnya literasi hukum masyarakat menyebabkan berbagai pelanggaran tetap terjadi. Dengan demikian, PPJB sebagai instrumen hukum masih memerlukan penguatan baik dari sisi regulasi maupun implementasi agar dapat memberikan perlindungan yang adil dan seimbang.

Sejalan dengan kesimpulan tersebut, disarankan agar konsumen meningkatkan kehati-hatian dalam melakukan transaksi properti, khususnya dengan memahami secara menyeluruh isi PPJB sebelum menandatangani serta, apabila diperlukan, berkonsultasi dengan pihak yang memiliki kompetensi hukum. Di sisi lain, pelaku usaha pengembang diharapkan menjalankan prinsip itikad baik dengan menyusun perjanjian yang transparan, proporsional, dan tidak merugikan konsumen, serta mematuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Peran notaris dan PPAT juga perlu diperkuat tidak hanya sebagai pembuat akta, tetapi sebagai pihak yang memberikan pemahaman hukum kepada para pihak dan memastikan bahwa perjanjian yang dibuat tidak bertentangan dengan hukum. Sementara itu, pemerintah perlu meningkatkan pengawasan serta melakukan penyempurnaan regulasi terkait PPJB, khususnya dalam mengatur standar klausula yang adil dan mekanisme perlindungan konsumen yang lebih efektif.

Akhirnya, penelitian ini membuka ruang bagi pengembangan kajian lebih lanjut mengenai PPJB, terutama dalam perspektif perlindungan konsumen dan reformasi hukum

kontrak di sektor properti, mengingat tingginya kompleksitas dan frekuensi sengketa yang terjadi dalam praktik.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad. (1992). Hukum perikatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdul Halim Barkatullah. (2008). Hukum perlindungan konsumen: Kajian teoritis dan perkembangan pemikiran. Bandung: Nusamedia.
- Adolf, H. (2014). Dasar-dasar hukum kontrak internasional (Edisi revisi). Bandung: Refika Aditama.
- Adjie, H. (2009). Sanksi perdata dan administratif terhadap notaris sebagai pejabat publik. Bandung: Refika Aditama.
- Arifin, M. (2011). Perjanjian menurut KUH Perdata. Bandung: Eresco.
- Badan Pusat Statistik. (2025). Kepadatan penduduk menurut provinsi. <https://www.bps.go.id/indicator/12/141/1/kepadatan-penduduk-menurut-provinsi.html>
- Badan Pusat Statistik. (2025). Persentase penduduk daerah perkotaan menurut provinsi, 2010–2035. <https://www.bps.go.id/statictable/2014/02/18/1276/persentase-penduduk-daerah-perkotaan-hasil-proyeksi-penduduk-menurut-provinsi-2015---2035.html>
- Budiono, H. (2010). Hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Celine Tri Siwi Kristiyanti. (2008). Hukum perlindungan konsumen. Jakarta: Sinar Grafika.
- Darmadiharjo, D., & Shidarta. (1995). Pokok-pokok filsafat hukum. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Friedman, L. M. (2001). American law: An introduction (Terjemahan). Jakarta: Tata Nusa.
- Harahap, M. Y. (1986). Segi-segi hukum perjanjian. Bandung: Alumni.
- Hernoko, A. Y. (2008). Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial. Yogyakarta: Laksbang Mediatama.
- Huijbers, T. (1992). Filsafat hukum dalam lintasan sejarah. Yogyakarta: Kanisius.
- Isharyanto. (2016). Teori hukum: Suatu pengantar dengan pendekatan tematik. Yogyakarta: Penerbit WR.
- Kartini Muljadi, & Gunawan Widjaja. (2006). Perikatan yang lahir dari perjanjian. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Khairandy, R. (2003). Itikad baik dalam kebebasan berkontrak. Jakarta: Program Pascasarjana Hukum Universitas Indonesia.
- Khairandy, R. (2013). Hukum kontrak Indonesia dalam perspektif perbandingan. Yogyakarta: FH UII Press.
- Marzuki, P. M. (2008). Pengantar ilmu hukum. Jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (2001). Penemuan hukum. Yogyakarta: Liberty.
- Miru, A., & Yodo, S. (2014). Hukum perlindungan konsumen. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Patrik, P. (1986). Asas itikad baik dan kepatutan dalam perjanjian. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Prodjodikoro, W. (1981). Hukum perdata tentang persetujuan tertentu. Bandung: Sumur.
- Pujiyono. (2018). Tanggung jawab notaris dalam pembuatan PPJB terhadap objek yang belum jelas status hukumnya. *Repertorium Jurnal Kenotariatan*, 5(2).
- Rahman, H. (2000). Legal drafting. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Sari, I. G. A. P. O. C. M. (2017–2018). Peralihan hak atas tanah berdasarkan hibah wasiat oleh pelaksana wasiat. *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*.

- Satrio, J. (1995). Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian (Buku I). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Satrio, J. (2001). Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian (Buku II). Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Setiawan, R. (1994). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Bina Cipta.
- Subekti, R. (1990). Hukum perjanjian (Cetakan ke-12). Jakarta: Intermasa.
- Subekti, R. (1999). Pokok-pokok hukum perikatan. Bandung: Alumni.
- Sumardjono, M. S. W. (2008). Tanah dalam perspektif hak ekonomi, sosial, dan budaya. Yogyakarta: Kompas & UGM Press.
- Sutedi, A. (tidak ada dalam list? → tidak dimasukkan)
- Supriadi. (2007). Hukum agraria. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sjahdeni, S. R. (1993). Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- Santoso, U. (2010). Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Jakarta: Kencana.
- Simorangkir, T. (1988). Masalah hukum dalam perjanjian baku (Suatu tinjauan normatif perlindungan konsumen) (Skripsi). Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Utrecht, & Jindang, M. S. (1983). Pengantar dalam hukum Indonesia. Jakarta: Ichtiar Baru.
- Van Apeldoorn, L. J. (1996). Pengantar ilmu hukum. Jakarta: Pradnya Paramita.
- Widianto, T. (2012). Asas-asas hukum perjanjian berdasarkan KUH Perdata. Jakarta: Salemba Empat.
- Yulianto Sarbini. (2010). Hukum perjanjian dan perikatan berdasarkan KUH Perdata. Malang: Banyu Media Publishing.

Undang-Undang dan Peraturan Terkait:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Muchamad Ali Safa'at. (t.t.). Pemikiran keadilan (Plato, Aristoteles, dan John Rawls). <http://safaat.lecture.ub.ac.id/files/2011/12/keadilan.pdf>

Pemilik unit apartemen keluhkan sikap developer. (2021). Bisnis.com. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20210618/47/1407040/pemilik-unit-apartemen-keluhkan-sikap-developer>.