Ekasakti Legal Science Journal
e-ISSN: 3032-0968 | p-ISSN: 3032-5595
Vol. 3, No. 4, Oktober 2026
Website: https://journal.unespadang.ac.id/legal

Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Hotman Pandapotan Siahaan [1*], Herman Bakir [2]
[1] Program Magister Ilmu Hukum, Univeristas Ekasakti, Padang, Suamatera Barat, Indonesia
[2] Program Magister Ilmu Hukum, Univeristas Ekasakti, Padang, Suamatera Barat, Indonesia

[*]Corresponding Author: hotmansiahaan8789@gmail.com

Info Artikel
Diterima, 17/09/2026
Direvisi, 29/10/2026
Dipublikasi, 19/11/2026

Kata Kunci:
Perlindungan Hukum; Perjanjian; Pengikatan Jual Beli

Abstrak

Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman memperbolehkan pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan melalui mekanisme perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, dalam praktiknya implementasi sistem perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam pemasaran perumahan masih belum mampu menciptakan perlindungan hukum kepada para pihak ataupun stabilitas dalam ekosistem bisnis jual beli perumahan. Permasalahan yang diteliti adalah Pertama, Bagaimanakah perlindungan hukum kepada para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia? Kedua, Bagaimanakah upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak apabila terjadi pelanggaran atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder berbentuk dokumen perundang-undangan terkait perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Berdasarkan hasil penelitian, dapat diketahui bahwa Perlindungan hukum kepada para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia pada dasarnya telah diatur melalui berbagai instrumen perundang-undangan yang saling melengkapi, mulai dari KUHPerdata, hingga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Namun, klausul pasal yang ada dalam aturan tersebut masih mencerminkan efektivitas perlindungan sangat bergantung pada konsistensi penegakan hukum, pengawasan administratif, serta kesadaran hukum para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penguatan ketentuan hukum dalam aspek mekanisme preventif, peningkatan transparansi dalam penyusunan klausula perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), serta optimalisasi peran lembaga pengawas dan penyelesaian sengketa agar tujuan perlindungan hukum, yakni terciptanya kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak, dapat terwujud secara nyata dalam praktik. Upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak apabila terjadi pelanggaran atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia terbagi kepada beberapa jalur yaitu upaya jalur perdata melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, jalur administratif melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, jalur alternatif penyelesaian sengketa (arbitrase), maupun jalur pidana.

Keywords:
Legal Protection; Agreement; Sale and Purchase Binding Agreement

Abstract

Article 42 paragraph (1) of the Law on Housing and Settlement Areas permits the marketing of houses still under construction through a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) mechanism, in accordance with statutory regulations. However, in practice, the implementation of the PPJB system in housing marketing has yet to ensure legal protection for the parties involved or stability within the housing sales business ecosystem. The issues examined are: First, what is the nature of legal protection for the parties in a PPJB under Indonesian law? Second, what legal remedies are available to the parties in the event of a breach or dispute during the execution of a PPJB under Indonesian law? This study employs a normative-juridical approach. The data utilized consists of secondary data in the form of statutory documents related to PPJBs. The research findings indicate that legal

DOI: https://doi.org/10.60034/q2twbv05
This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License

protection for parties in a PPJB under Indonesian law is fundamentally regulated through various complementary legal instruments, ranging from the Civil Code (KUHPerdata) to Law Number 30 of 1999 concerning Arbitration. Nevertheless, the existing provisions demonstrate that the effectiveness of such protection relies heavily on consistent law enforcement, administrative oversight, and the legal awareness of the parties involved. Therefore, it is necessary to strengthen legal provisions regarding preventive mechanisms, enhance transparency in drafting PPJB clauses, and optimize the roles of supervisory and dispute resolution bodies so that the objectives of legal protection namely the realization of certainty, justice, and utility for all parties can be effectively achieved in practice. Under Indonesian law, the legal avenues available to parties in the event of a breach or dispute regarding the implementation of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) include civil proceedings specifically lawsuits based on breach of contract or tort (unlawful acts) administrative channels via the Consumer Dispute Resolution Agency, alternative dispute resolution (arbitration), and criminal proceedings.

PENDAHULUAN

Rumah adalah kebutuhan dasar manusia disamping pakaian dan makanan. Menurut Andika dan Wida, manusia dalam menjalankan kehidupannya memiliki kebutuhan primer yang di dalamnya termasuk rumah atau tempat tinggal.[1] Pemenuhan kebutuhan akan rumah merupakan aspek mendasar dalam kehidupan manusia sesuai dengan amanat Pasal 28 Huruf H Angka (1) Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia yang menyatakan setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan. Walaupun telah termaktub dengan jelas dalam Undang-Undang Dasar 1945 Republik Indonesia, situasi dalam masyarakat saat ini masih menunjukan bahwa belum semua masyarakat memiliki kemampuan untuk membeli rumah rumah yang layak. Hal ini dipengaruhi oleh beberapa faktor salah satunya semakin tingginya harga rumah sehingga sulit untuk dijangkau oleh setiap lapisan masyarakat.[2] Sebagai upaya untuk mempemudah dan mempercepat proses transaksi masyarakat dalam jual beli rumah, pemerintah telah melegalkan sistem pembelian rumah dengan cara pemesanan terlebih dahulu.

Pembelian rumah yang belum selesai pembangunannya biasanya dilakukan dengan cara membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu. Perjanjian ini dimaksudkan sebagai kesapakatan awal yang di dalamnya diuraikan bahwa pembeli telah sepakat untuk membeli rumah yang akan dibangun oleh developer. Menurut Arivan Halim, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) biasanya dibuat dalam proses pembelian rumah secara pemesanan ataupun kredit.[3] Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) didasarkan pada asas kebebasan berkontrak yang tercantum dalam Pasal 1338 KUHPerdata 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. Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Menurut Herlien Budiono, terlepas dari seperti apapun isinya, semua perjanjian harus dipatuhi oleh pembuatnya sama seperti undangundang.[4] Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bersifat mengikat secara mutlak bagi kedua pihak, pembeli maupun penjual/developer.

---

1 Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti Indonesia,* Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2017, hlm. 1.

2 Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, PT. Pusaka Grahatama, Jakarta, 2008, hlm. 12

3 Arivan Halim, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling, *Justice Voice*, Vol. 1, No. 2, 2022, hlm. 53-69.

4 Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kedua)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016, hlm. 270.

Ketentuan yang lebih rinci mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara eksplisit tidak diatur dalam KUHPerdata melainkan dalam Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman menegaskan 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 peraturan perundangundangan. Sebelum diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman, PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Kemudian, peraturan ini diubah dengan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 ini kemudian juga mengalami perubahan dengan dibentuknya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Pada Pasal 1 Angka (11) Peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 ini diterangkan pengertian 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. Berdasarkan pasal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa PPJB dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak antara Pengembang/developer dan Pembeli perumahan/konsumen dan harus dibuat dalam bentuk tertulis. Perjanjian tersebut berbentuk akta otentik yang dibuat dihadapan notaris sehingga dapat memberikan kepastian hukum sebagai alat bukti yang sempurna, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdata yang mengatur bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat dibuat secara langsung melainkan harus terlebih dahulu dipenuhi beberapa persyaratan oleh developer. Hal ini tercantum dalam Pasal 42 Ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa pihak developer tidak dapat serta merta membuat PPJB dengan pembeli apabila belum ada kejelasan mengenai hal-hal pokok terkait rumah atau objek yang akan diperjualbelikan. Tidak hanya diatur mengenai syarat yang harus dipenuhi sebelum dibuatnya PPJB, peraturan yang ada juga mengatur isi atau hal-hal yang harus dicantumkan dalam PPJB, hal-hal yang dilarang ataupun yang diperbolehkan untuk dilakukan oleh developer sampai dilakukan penandatangan PPJB dengan pembeli, dan kententuan mengenai pembatalan PPJB. Hal ini tertuang dalam Pasal 22J sampai Pasal 22L Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.

Lebih lanjut, dalam transaksi yang melibatkan konsumen, seperti PPJB antara developer dan pembeli, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen seharusnya memberikan jaminan perlindungan terhadap pihak yang lemah. Undangundang ini menegaskan bahwa konsumen berhak memperoleh kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa, serta berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur. Secara ideal, PPJB seharusnya disusun dengan memperhatikan prinsip keseimbangan para pihak (*equality before the law*), transparansi, dan kepastian hukum. Klausula-klausula yang merugikan salah satu pihak secara tidak proporsional seharusnya tidak dibenarkan. Menurut Ridwan Khairandy, asas keseimbangan dalam perjanjian bertujuan untuk mencegah dominasi satu pihak terhadap pihak lain dan menjamin keadilan kontraktual.[5]

[5] Ridwan Khairandy, *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004, hlm. 89.

Namun demikian, ketentuan normatif tersebut belum sepenuhnya terimplementasi dalam praktik. Ketiadaan pengaturan khusus mengenai PPJB menyebabkan perlindungan hukum terhadap para pihak masih sangat bergantung pada interpretasi hakim dan kehati-hatian notaris/PPAT dalam merumuskan akta PPJB.

Meskipun PPJB telah diatur dalam regulasi yang jelas seperti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sampai dengan Peraturan

Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, implementasi sistem PPJB dalam pemasaran perumahan masih belum mampu menciptakan perlindungan hukum kepada para pihak ataupun stabilitas dalam ekosistem bisnis jual beli perumahan.

Beberapa permasalahan yang menjadi penyebab hal ini terjadi adalah pertama, klausul dalam PPJB tidak dirancang secara cermat terkait adanya keterlambatan dalam pembangunan dan serah terima unit oleh developer. Dalam kondisi ini, konsumen sering kali menuntut kompensasi atau bahkan pembatalan perjanjian, yang dapat merugikan developer secara finansial dan reputasional.[6] Bahkan, ketika terjadi wanprestasi atau keterlambatan pembangunan, konsumen kerap menggugat melalui pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang cenderung lebih berpihak kepada konsumen atas dasar perlindungan konsumen tanpa mempertimbangkan kerugian developer, sehingga proses penyelesaian sengketa yang berlarut-larut dan pembatalan PPJB mengakibatkan unit rumah tidak dapat segera dipasarkan kembali dalam waktu singkat.[7]

Kedua, praktik di masyarakat masih menunjukan regulasi yang ada belum dipatuhi sepenuhnya sehingga kepastian hukum dalam penggunaan PPJB tidak terbentuk. Regulasi yang ada mensyaratkan bahwa PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik agar memiliki kekuatan pembuktian sempurna.[8] Namun, penerapannya masih belum merata dan banyak developer kecil belum mematuhinya. Selain itu, ditemukan bahwa klausul *eksonerasi* (yang membebaskan developer dari tanggung jawab) kerap ditemukan dalam PPJB dan cenderung disusun sepihak tanpa itikad baik.[9] Akibatnya, PPJB yang dibuat oleh developer cenderung menimbulkan sengketa dengan konsumen. Ketiga, risiko terbesar yang dihadapi developer dalam penggunaan PPJB adalah ketidakmampuan atau ketidakinginan konsumen untuk melanjutkan pembayaran setelah menandatangani PPJB. Jika tidak ada klausul yang jelas mengenai sanksi atau mekanisme penyelesaian wanprestasi dalam PPJB, developer bisa mengalami kerugian besar akibat unit yang tidak dapat segera dipasarkan kembali. Selain itu, juga banyak sengketa yang muncul akibat ketidaksepahaman dalam interpretasi isi PPJB.[10] Dalam beberapa kasus, pengadilan cenderung lebih berpihak kepada konsumen dengan alasan perlindungan konsumen.

Keempat, masalah semakin kompleks ketika developer mengalami pailit. Dalam situasi ini, status PPJB menjadi tidak jelas jika belum dilakukan AJB. PPJB yang dibuat secara notariil, disertai pelunasan dan itikad baik dari konsumen, tetap dapat digunakan sebagai alat hukum klaim meski developer pailit.[11] Namun, tidak semua hakim mempertimbangkan hal

---

6 Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila, Celina Tri Siwi K., Diah Imaningrum, Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *Comprehensive Journal Law*, Vol. 2, No, 1, 2024, hlm. 1-9.

7 Ni Made Puspasutari Ujianti, Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap Para Pihak, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 4, 2018, hlm. 122-134.

8 Jeremia Junior Santoso, Perlindungan Hukum Pembeli Unit Rumah Susun Berdasarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. *Notaire*, Vol. 4, No. 2, 2021, hlm. 177-200.

9 Nicholas Ardy Wibisanaa dan Retno Dewi Pulung Sari, Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam PPJB Rumah Susun Perspektif Konsumen, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 5 No. 1, 2024, hlm. 1-10.

10 Inaz Zakia, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 884 PK/PDT/2018, *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 02, 2020. hlm. 1-21.

11 Felicia Vanesa Japri, Richard C., Adam, Status Hukum Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ketika Developer Pailit, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023, hlm. 5222-5227.

tersebut secara konsisten, bahkan meski sudah ada SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang mengarahkan agar PPJB yang dibuat notaris tetap dihormati oleh pengadilan.

Dari berbagai permasalahan tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam aspek perlindungan hukum kepada para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB yang seharusnya menjadi instrumen strategis dalam menjembatani hubungan hukum antara developer dan konsumen, dalam praktiknya justru menyimpan sejumlah kerentanan.[12] Ketidakseimbangan klausul kontrak, lemahnya implementasi regulasi, serta kurangnya keseragaman dalam penegakan hukum menunjukkan bahwa PPJB belum sepenuhnya optimal berfungsi sebagai alat perlindungan hukum kepada para pihak.

METODE PENELITIAN

Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Kemudian data tersebut dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Perspektif Hukum di Indonesia

Perlindungan Hukum Kepada Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut Perspektif Hukum di Indonesia apabila dibagi menurut pihak yang dilindungi dalam dalam PPJB maka ketentuan hukum yang memberikan perlindungan hukum terhadap developer dalam PPJB maka dapat dibagi menjadi dua jenis yaitu perlindungan hukum kepada developer dan perlindungan hukum kepada konsumen. Adapun perlindungan hukum kepada developer yaitu:

1. KUHPerdata (Pasal 1238, 1243, 1266, dan 1267 KUHPerdata): Memberikan dasar kebebasan berkontrak dan asas pacta sunt servanda sehingga PPJB mengikat para pihak. Developer berhak menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, dan ganti rugi apabila pembeli wanprestasi.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA: Memberikan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah yang menjadi objek transaksi. Peralihan hak wajib dilakukan sesuai prosedur agar developer memperoleh kepastian atas tanah yang dipasarkan.
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris: Menjamin kepastian hukum terhadap PPJB yang dibuat secara notariil. Developer memperoleh perlindungan melalui kekuatan pembuktian akta autentik.
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Melindungi kepentingan developer dan kreditur apabila tanah dijadikan jaminan utang. Perlindungan diberikan melalui hak preferen dan hak eksekutorial pemegang Hak Tanggungan.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang UU PPSK: Memberikan kepastian hukum dalam tata kelola sektor pembiayaan dan pengawasan keuangan. Ketentuan ini mendukung stabilitas pembiayaan proyek developer.
6. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Menegaskan bahwa peralihan hak sah setelah AJB dan pendaftaran tanah dilakukan. Sebelum proses selesai, developer tetap diakui sebagai pemegang hak atas tanah.

[12] Sjachran Robensjah**,** *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 52.

7. Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021: Memberikan mekanisme administratif yang jelas dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah. Developer memperoleh kepastian prosedural dalam penyelesaian transaksi.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: Mengatur kepastian hukum mengenai hak atas tanah dan HMSRS. Ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi developer dalam pengembangan apartemen dan rumah susun.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016: Menjamin peralihan hak dilakukan melalui akta autentik PPAT. Developer terlindungi dalam aspek legalitas dan tertib administrasi pertanahan.
10. POJK Nomor 22/POJK.07/2023: Memberikan mekanisme perlindungan dan penyelesaian sengketa di sektor jasa keuangan. Developer dapat memperoleh penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan efektif melalui mediasi atau arbitrase.
11. HIR/RBg: Memberikan hak kepada developer untuk mengajukan gugatan wanprestasi dan sita jaminan. Developer juga dapat meminta eksekusi putusan apabila pembeli tidak memenuhi kewajibannya.
12. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP (Pasal 492 dan 493): Memberikan perlindungan pidana bagi developer terhadap penipuan, pemalsuan dokumen, atau penggelapan. Ketentuan ini mendukung keamanan pelaksanaan PPJB.
13. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan APS: Menyediakan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan efisien. Developer dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, mediasi, negosiasi, atau konsiliasi.

Berdasarkan poin-poin di atas, maka dapat dilihat bahwa perlindungan hukum terhadap developer dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tersebar dalam berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan yang saling berkaitan satu sama lain. Perlindungan tersebut tidak hanya bersumber dari hukum perdata sebagai dasar hubungan kontraktual para pihak, tetapi juga berasal dari ketentuan agraria, jabatan notaris dan PPAT, pendaftaran tanah, sektor jasa keuangan, hingga hukum acara perdata dan hukum pidana. Keberagaman pengaturan tersebut menunjukkan bahwa kedudukan developer dalam PPJB juga memperoleh jaminan kepastian hukum agar pelaksanaan transaksi perumahan dapat berjalan secara tertib, aman, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap developer tidak hanya berorientasi pada aspek bisnis, tetapi juga pada kepastian administrasi, legalitas objek tanah, serta mekanisme penyelesaian sengketa.

Selanjutnya, perlindungan hukum bagi developer dalam PPJB tampak paling dominan dalam aspek hubungan kontraktual dan kepastian hak atas tanah. Ketentuan KUHPerdata memberikan dasar mengenai kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* yang mengikat para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian sebagaimana telah disepakati. Melalui ketentuan tersebut, developer memperoleh hak untuk menuntut pelaksanaan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi apabila konsumen melakukan wanprestasi. Selain itu, UUPA, PP tentang Pendaftaran Tanah, serta berbagai peraturan di bidang pertanahan memberikan kepastian mengenai status hak atas tanah dan tata cara peralihan hak yang sah, sehingga developer memperoleh perlindungan terhadap legalitas tanah yang menjadi objek transaksi dalam PPJB.

Di samping itu, perlindungan hukum terhadap developer juga terlihat melalui pengaturan mengenai pembuktian, pembiayaan, dan penyelesaian sengketa. Keberadaan akta notaris dan akta PPAT memberikan kekuatan pembuktian autentik yang memperkuat posisi hukum developer dalam pelaksanaan PPJB. Sementara itu, pengaturan di bidang sektor jasa keuangan dan hak tanggungan memberikan kepastian dalam hubungan pembiayaan dan penjaminan kredit perumahan. Dalam hal terjadi sengketa, developer juga diberikan hak untuk menempuh penyelesaian melalui litigasi maupun non litigasi, baik melalui gugatan wanprestasi

berdasarkan HIR/RBg maupun melalui arbitrase dan alternatif penyelesaian sengketa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999. Bahkan, dalam kondisi tertentu, developer juga memperoleh perlindungan pidana apabila menjadi korban penipuan, pemalsuan dokumen, atau penggelapan yang berkaitan dengan pelaksanaan PPJB.

Sementara itu, apabila dilihat dari pihak konsumen, ketentuan hukum yang memberikan memberikan perlindungan adalah sebagai berikut:

1. KUHPerdata (Pasal 1238, 1243, 1266, dan 1267 KUHPerdata): Memberikan hak kepada pembeli untuk menuntut pelaksanaan perjanjian apabila developer wanprestasi. Pembeli juga dapat meminta pembatalan PPJB dan ganti rugi sesuai ketentuan hukum perdata.
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA: Memberikan kepastian hukum mengenai status hak atas tanah dan kewajiban pendaftaran tanah. Ketentuan ini melindungi pembeli dalam memperoleh hak atas tanah secara sah.
3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman: Mengatur kewajiban developer memenuhi syarat administratif dan teknis sebelum pemasaran dan PPJB dilakukan. Pembeli terlindungi melalui kepastian status tanah, izin bangunan, serta sarana dan prasarana.
4. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen: Memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh informasi yang benar dan perlakuan yang adil. Pembeli juga dilindungi dari klausula baku yang merugikan serta berhak menuntut ganti rugi.
5. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris: Menjamin PPJB dibuat secara jujur, tidak memihak, dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Ketentuan ini memberikan perlindungan hukum bagi pembeli apabila terjadi sengketa.
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan: Memberikan perlindungan agar pembeli mengetahui status tanah yang masih dijaminkan. Pembeli berhak memperoleh keterbukaan informasi dari developer mengenai objek tanah.
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang UU PPSK: Memberikan perlindungan melalui pengawasan OJK, transparansi informasi, dan mekanisme penyelesaian sengketa. Pembeli memperoleh kepastian terkait kredit, bunga, denda, risiko, dan hakhaknya sebagai debitur.
8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: Menjamin kepastian hukum hak atas tanah setelah AJB dan pendaftaran dilakukan. Pembeli memperoleh pengakuan hukum sebagai pemegang hak yang sah.
9. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman: Memberikan perlindungan preventif melalui pengaturan syarat PPJB dan kewajiban transparansi developer. Ketentuan ini juga mengatur larangan klausula merugikan dan mekanisme pengembalian dana.
10. Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021: Menjamin proses pendaftaran peralihan hak dan penerbitan sertipikat atas nama pembeli. Pembeli memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak tanahnya.
11. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021: Memberikan kepastian hukum mengenai kepemilikan rumah susun dan hak atas satuan rumah susun. Perlindungan diberikan setelah proses pendaftaran dilakukan sesuai ketentuan.
12. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. PP Nomor 24 Tahun 2016: Menjamin bahwa peralihan hak dilakukan secara sah melalui AJB yang dibuat oleh PPAT. Ketentuan ini melindungi pembeli dalam memperoleh hak atas tanah secara definitif.
13. POJK Nomor 22/POJK.07/2023: Melindungi pembeli pengguna fasilitas KPR melalui prinsip transparansi dan keadilan. Perlindungan juga mencakup data pribadi dan mekanisme penyelesaian sengketa jasa keuangan.

14. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan APS: Memberikan alternatif penyelesaian sengketa yang lebih cepat dan efisien. Pembeli dapat menyelesaikan sengketa melalui arbitrase, mediasi, negosiasi, atau konsiliasi.
15. HIR/RBg: Memberikan dasar hukum acara bagi pembeli untuk mengajukan gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Pembeli juga dapat meminta sita jaminan dan eksekusi putusan pengadilan.
16. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang KUHP (Pasal 492 dan 493): Memberikan perlindungan pidana apabila terdapat penipuan, penggelapan, atau pemalsuan dokumen dalam pelaksanaan PPJB. Ketentuan ini melindungi hak dan kepentingan pembeli secara pidana.

Berdasarkan uraian di atas, dapat dilihat bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diatur secara cukup komprehensif melalui berbagai ketentuan peraturan perundang-undangan. Perlindungan tersebut mencakup aspek hubungan kontraktual, kepastian hak atas tanah, perlindungan konsumen, pembiayaan perumahan, hingga mekanisme penyelesaian sengketa. Adanya pengaturan yang beragam tersebut menunjukkan bahwa konsumen sebagai pihak yang berada pada posisi lebih lemah dalam transaksi PPJB memperoleh perhatian khusus dari pembentuk undang-undang agar hak-haknya tetap terlindungi. Dengan demikian, pengaturan tersebut bertujuan menciptakan keseimbangan kedudukan hukum antara developer dan konsumen dalam pelaksanaan transaksi perumahan.

Selanjutnya, perlindungan hukum terhadap konsumen dalam PPJB tampak dominan dalam aspek kepastian hak dan perlindungan terhadap kemungkinan wanprestasi developer. Ketentuan KUHPerdata memberikan hak kepada konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti rugi apabila developer tidak melaksanakan kewajibannya sesuai isi PPJB. Selain itu, Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman memberikan perlindungan yang lebih spesifik melalui kewajiban transparansi informasi, larangan penggunaan klausula baku yang merugikan, serta kewajiban developer memenuhi persyaratan administratif dan teknis sebelum melakukan pemasaran. Pengaturan tersebut menunjukkan adanya upaya preventif dari negara untuk mencegah kerugian konsumen dalam transaksi jual beli perumahan.

Di samping itu, perlindungan hukum terhadap konsumen juga diwujudkan melalui kepastian administrasi pertanahan, perlindungan dalam pembiayaan, serta mekanisme penyelesaian sengketa. Berbagai ketentuan di bidang pertanahan, pendaftaran tanah, dan jabatan PPAT memberikan jaminan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah dan tercatat secara resmi sehingga pembeli memperoleh kepastian hukum sebagai pemegang hak yang sah. Dalam aspek pembiayaan, perlindungan konsumen diperkuat melalui pengawasan OJK dan pengaturan perlindungan konsumen sektor jasa keuangan, khususnya bagi pembeli yang menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Selain itu, apabila terjadi sengketa, konsumen diberikan hak untuk menempuh penyelesaian melalui jalur litigasi maupun non litigasi, termasuk melalui arbitrase, mediasi, gugatan wanprestasi, maupun tuntutan pidana apabila terdapat unsur penipuan, penggelapan, atau pemalsuan dokumen dalam pelaksanaan PPJB.

Kedua isi tabel sebagaimana telah jabarkan diatas apabila dibandingkan, maka dapat cermati bahwa pada dasarnya, sebagian besar ketentuan peraturan perundangundangan terkait PPJB bersifat memberikan perlindungan hukum yang seimbang kepada kedua belah pihak, baik developer maupun konsumen pembeli perumahan. Namun demikian, regulasi seperti Undang-Undang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman, PP Nomor 12 Tahun 2021, serta POJK lebih dominan memberikan perlindungan kepada konsumen karena bertujuan mengatasi ketidakseimbangan posisi tawar antara pengembang dan pembeli. Sementara itu, ketentuan dalam KUHPerdata, UUPA, PP

Pendaftaran Tanah, serta peraturan mengenai PPAT dan Notaris lebih menitikberatkan pada kepastian hukum, legalitas transaksi, dan tertib administrasi yang melindungi kepentingan kedua belah pihak secara proporsional.

Jika dikaji secara sistematis berdasarkan tiga lapis teori yang telah ditentukan dalam penelitian, yakni Teori Perjanjian oleh Subekti sebagai *grand theory*, Teori Penyelesaian Sengketa oleh Syahrizal Abbas sebagai *middle theory*, dan Teori Perlindungan Hukum oleh Philipus M. Hadjon sebagai *applied theory*. Ketiga teori tersebut membentuk bangunan analitis yang saling melengkapi: mulai dari dasar lahirnya hubungan hukum, potensi konflik yang timbul, hingga bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara. Pada perspektif Teori Perjanjian Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap orang lain untuk melaksanakan suatu prestasi.[13] PPJB, sebagaimana tergambar dalam teks, jelas merupakan perjanjian obligatoir yang melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli.

Validitas dan kekuatan mengikatnya tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian serta Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata yang menegaskan asas *pacta sunt servanda*. Dalam kerangka Subekti, asas kebebasan berkontrak memberi ruang bagi para pihak untuk menentukan isi PPJB, namun kebebasan tersebut tidak absolut, melainkan dibatasi oleh undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

Ketentuan undang-undang terkait perlindungan hukum para pihak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang ada di Indonesia telah mencakup pada beberapa aspek yaitu wanprestasi (Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata) serta hak untuk menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian (Pasal 1266 dan 1267 KUHPerdata), hal tersebut mencerminkan karakter perjanjian timbal balik yang dianalisis Subekti sebagai perikatan yang menimbulkan kewajiban resiprokal. Dengan demikian, dari sudut *grand theory*, seluruh bangunan regulasi yang disebutkan dalam teks pada dasarnya bertumpu pada satu premis: PPJB adalah perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat-syarat hukum, mengikat para pihak sebagai undang-undang, dan melahirkan konsekuensi hukum apabila dilanggar.

Namun, kekhasan PPJB dibanding perjanjian biasa terletak pada objeknya yang berupa tanah dan/atau bangunan, yang tunduk pada rezim hukum agraria. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta regulasi teknis ATR/BPN misalnya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menegaskan bahwa PPJB tidak memindahkan hak secara kebendaan (*zakelijk*), melainkan hanya melahirkan hubungan *obligatoir*. Dalam perspektif Subekti, hal ini memperlihatkan pembedaan tegas antara perjanjian sebagai sumber perikatan dan perbuatan hukum kebendaan sebagai sarana peralihan hak. Artinya, meskipun PPJB sah dan mengikat, hak atas tanah baru beralih setelah dibuatnya AJB oleh PPAT dan didaftarkan. Di sini terlihat bahwa sistem hukum Indonesia menganut prinsip pemisahan antara perjanjian (*titel*) dan penyerahan (*levering*), yang memperkuat kepastian hukum dalam lalu lintas pertanahan.

Beranjak pada Teori Penyelesaian Sengketa Syahrizal Abbas sebagai *middle theory*, setiap hubungan hukum yang lahir dari perjanjian pada hakikatnya mengandung potensi sengketa. Sengketa dapat timbul karena wanprestasi, penyalahgunaan keadaan, klausula baku yang merugikan, atau ketidakjelasan status objek tanah (misalnya masih dibebani Hak Tanggungan). Teks menunjukkan bahwa sistem hukum telah menyediakan berbagai jalur

[13] Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-VI, Intermasa, Jakarta, 1979, hlm. 10.

penyelesaian sengketa, baik melalui litigasi maupun non-litigasi.Mekanisme gugatan wanprestasi pada konteks KUHPerdata merupakan bentuk penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan. Dalam rezim Perlindungan Konsumen, tersedia pula mekanisme penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau pengadilan. Sementara dalam sektor jasa keuangan, POJK menyediakan mekanisme pengaduan internal dan Lembaga Alternatif Penyelesaian Sengketa (LAPS). Menurut Syahrizal Abbas, penyelesaian sengketa modern tidak hanya bertumpu pada litigasi, tetapi juga mendorong penyelesaian yang cepat, sederhana, dan berbiaya ringan melalui alternatif penyelesaian sengketa (ADR).[14] Hal ini tercermin dalam pengaturan POJK yang menekankan penyelesaian sengketa secara sederhana, cepat, dan terjangkau.

Dengan demikian, regulasi yang tersebar dalam teks tidak hanya mengatur aspek substantif perjanjian, tetapi juga menyediakan instrumen prosedural apabila terjadi konflik. Dalam kerangka teori Abbas, negara tidak sekadar mengatur hubungan hukum, tetapi juga menjamin adanya forum penyelesaian sengketa yang adil dan efektif guna memulihkan hak pihak yang dirugikan.

Selanjutnya, melalui Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon sebagai *applied theory*, seluruh pengaturan tersebut dapat diklasifikasikan dalam dua bentuk perlindungan: preventif dan represif.[15] Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa, sedangkan perlindungan represif bertujuan menyelesaikan sengketa setelah terjadi pelanggaran.[16] Perlindungan preventif tampak jelas dalam pengaturan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mensyaratkan kepastian status tanah, izin bangunan, dan prasarana sebelum PPJB dibuat. Demikian pula, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang klausula baku yang merugikan konsumen, dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mewajibkan notaris bertindak jujur, mandiri, dan tidak berpihak. Semua ketentuan ini bertujuan mencegah ketidakseimbangan posisi tawar serta menghindari kerugian sejak tahap awal transaksi. Sementara itu, perlindungan represif tercermin dalam mekanisme gugatan wanprestasi, eksekusi Hak Tanggungan, penyelesaian sengketa konsumen, hingga pengaduan di sektor jasa keuangan. Ketika sengketa tidak dapat dihindari, sistem hukum menyediakan instrumen pemulihan hak melalui pengadilan atau lembaga alternatif. Dalam perspektif Hadjon, keberadaan mekanisme ini menunjukkan bahwa negara hadir untuk menjamin kepastian hukum sekaligus memberikan sarana korektif atas pelanggaran hak.

Upaya Hukum yang dapat Ditempuh Para Pihak Apabila Terjadi Pelanggaran atau Sengketa dalam pelaksanaan PPJB menurut Perspektif Hukum di Indonesia

Upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak apabila terjadi pelanggaran atau sengketa dalam pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tidak dapat dilepaskan dari karakter yuridis PPJB itu sendiri sebagai suatu perjanjian yang melahirkan hubungan hukum obligatoir. Untuk memahami konstruksi dan efektivitas upaya hukum tersebut, analisis harus diletakkan dalam kerangka Teori Perjanjian oleh Subekti sebagai *grand theory*, Teori Penyelesaian Sengketa oleh Syahrizal Abbas sebagai *middle theory*, dan Teori Perlindungan Hukum oleh Philipus M. Hadjon sebagai *applied theory*. Ketiga teori ini membentuk satu bangunan konseptual yang utuh: perjanjian sebagai sumber perikatan,

[14] Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm. 7.
[15] Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 29.
[16] Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003, hlm. 20.

sengketa sebagai konsekuensi potensial dari pelanggaran perikatan, dan perlindungan hukum sebagai respons normatif negara terhadap pelanggaran tersebut.

Pada perspektif Teori Perjanjian Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih untuk melaksanakan suatu prestasi. PPJB, meskipun belum memindahkan hak atas tanah secara kebendaan, tetap merupakan perjanjian yang sah apabila memenuhi syarat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dengan terpenuhinya unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal, PPJB memiliki kekuatan mengikat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 Ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dari sudut pandang ini, setiap pelanggaran terhadap isi PPJB merupakan bentuk wanprestasi, yakni tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan. Konsekuensi yuridis dari wanprestasi tersebut telah dirumuskan secara sistematis dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang membuka ruang bagi tuntutan ganti rugi berupa biaya, kerugian, dan bunga. Lebih jauh, Pasal 1266 dan Pasal 1267 memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai ganti rugi. Dalam konstruksi Subekti, pilihan ini mencerminkan asas keseimbangan dalam perjanjian timbal balik, di mana hak salah satu pihak selalu berkorespondensi dengan kewajiban pihak lain.[17] Namun, secara kritis dapat dicermati bahwa sistem ini masih sangat bergantung pada inisiatif pihak yang dirugikan untuk mengajukan gugatan, sehingga perlindungan yang tersedia bersifat reaktif dan memerlukan proses pembuktian yang tidak sederhana.

Pada titik inilah Teori Penyelesaian Sengketa Syahrizal Abbas menjadi relevan. Abbas menekankan bahwa penyelesaian sengketa tidak semata-mata harus melalui jalur litigasi, melainkan dapat ditempuh melalui berbagai mekanisme alternatif yang lebih fleksibel, cepat, dan berbiaya ringan.[18] Dalam konteks PPJB, sengketa dapat muncul karena keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, kegagalan pengurusan perizinan, hingga masalah pembiayaan melalui Kredit Pemilikan Rumah. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa memberikan legitimasi bagi para pihak untuk memilih forum non-litigasi, seperti negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase, sepanjang disepakati dalam perjanjian. Keberadaan klausula arbitrase dalam PPJB mengikat para pihak untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan umum, dan putusan arbitrase bersifat final serta mempunyai kekuatan hukum tetap. Dari perspektif efektivitas, mekanisme ini menawarkan kepastian hukum yang relatif lebih cepat dibandingkan proses litigasi berjenjang. Namun secara kritis, klausula arbitrase dalam kontrak baku yang disusun sepihak oleh pengembang dapat berpotensi merugikan konsumen apabila tidak disertai pemahaman yang memadai mengenai implikasinya. Di sini terlihat adanya ketegangan antara asas kebebasan berkontrak dan kebutuhan perlindungan terhadap pihak yang secara ekonomi lebih lemah.

Selain mekanisme non-litigasi, sistem hukum juga menyediakan jalur litigasi melalui hukum acara perdata yang diatur dalam *Herziene Indonesisch Reglement* (HIR) dan *Rechtsreglement voor de Buitengewesten* (RBg). Pasal 118 *Herziene Indonesisch Reglement* mengatur tata cara pengajuan gugatan, sedangkan Pasal 195 mengatur pelaksanaan eksekusi putusan. Mekanisme ini memberikan jaminan formal bahwa putusan pengadilan dapat dipaksakan melalui kekuatan negara apabila pihak yang kalah tidak melaksanakannya secara sukarela. Namun, secara praktis, proses peradilan yang panjang dan biaya yang tidak sedikit sering kali menjadi hambatan bagi konsumen untuk memperjuangkan haknya, sehingga secara empiris efektivitas perlindungan hukum dapat dipertanyakan.

---

[17] Subekti, *Loc. Cit.*

[18] Syahrizal Abbas, *Loc. Cit.*

Pada konteks hubungan antara pengembang dan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memperluas basis upaya hukum. Konsumen berhak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur serta berhak memperoleh kompensasi apabila barang atau jasa tidak sesuai dengan perjanjian. Pasal 45 memberikan pilihan kepada konsumen untuk menggugat melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen atau melalui pengadilan umum. Secara teoritis, pengaturan ini mencerminkan pendekatan penyelesaian sengketa yang pluralistik sebagaimana dikemukakan oleh Syahrizal Abbas. Namun secara kritis, keberadaan dua forum tersebut dapat menimbulkan persoalan kompetensi dan efektivitas, terutama ketika nilai transaksi properti yang tinggi melebihi batas kewenangan praktis Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 memperkenalkan dimensi sanksi administratif dan pidana terhadap pelanggaran dalam pembangunan dan pemasaran perumahan. Ketentuan pidana dalam Pasal 151 dan Pasal 152 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menunjukkan bahwa negara tidak hanya memandang pelanggaran PPJB sebagai persoalan privat, melainkan juga sebagai pelanggaran terhadap kepentingan publik. Dalam perspektif Teori Perlindungan Hukum Philipus M. Hadjon, ini merupakan bentuk perlindungan represif yang bersumber dari kewenangan negara untuk menindak pelanggaran hukum demi melindungi masyarakat luas.

Teori Hadjon membedakan perlindungan hukum preventif dan represif.[19] Perlindungan preventif tercermin dalam pengaturan persyaratan pemasaran, kewajiban progres pembangunan minimal, serta kewajiban pencantuman klausul tertentu dalam PPJB. Regulasi ini bertujuan mencegah terjadinya sengketa sebelum kerugian terjadi. Sementara itu, perlindungan represif terwujud dalam mekanisme gugatan perdata, sanksi administratif, serta ancaman pidana. Dengan demikian, sistem hukum Indonesia sebenarnya telah membangun lapisan perlindungan yang komprehensif. Namun demikian, analisis kritis menunjukkan adanya fragmentasi regulasi dan tumpang tindih kewenangan yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian. Sengketa PPJB dapat masuk dalam ranah perdata, konsumen, administrasi, maupun pidana secara bersamaan. Dalam praktik, tidak jarang laporan pidana diajukan sebagai tekanan dalam sengketa yang sejatinya bersifat perdata. Hal ini menimbulkan persoalan kriminalisasi hubungan kontraktual yang seharusnya diselesaikan melalui mekanisme perdata, kecuali benar-benar terdapat unsur penipuan, penggelapan, atau pemalsuan sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Dari sudut Teori Perjanjian Subekti, penggunaan jalur pidana terhadap wanprestasi murni dapat mengaburkan prinsip bahwa perjanjian pada dasarnya menimbulkan konsekuensi perdata. Oleh karena itu, pemisahan tegas antara wanprestasi dan tindak pidana menjadi penting untuk menjaga konsistensi sistem hukum. Sementara dari sudut Teori Penyelesaian Sengketa, optimalisasi mekanisme mediasi,baik di luar pengadilan maupun dalam proses persidangan sebagaimana diwajibkan dalam praktik peradilan, perlu diperkuat agar penyelesaian sengketa tidak selalu berujung pada konflik berkepanjangan.

KESIMPULAN

Berdasarkan analisis dan pembahasan maka dapat disimpulkan: Pertama, Perlindungan hukum kepada para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia pada dasarnya telah diatur melalui berbagai instrumen perundang-undangan yang saling melengkapi, mulai dari KUHPerdata, hingga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase. Namun, klausul pasal yang ada dalam aturan tersebut masih mencerminkan efektivitas perlindungan sangat bergantung pada konsistensi penegakan hukum,

[19] Philipus M. Hadjon, *Loc. Cit.*

pengawasan administratif, serta kesadaran hukum para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penguatan ketentuan hukum dalam aspek mekanisme preventif, peningkatan transparansi dalam penyusunan klausula perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), serta optimalisasi peran lembaga pengawas dan penyelesaian sengketa agar tujuan perlindungan hukum, yakni terciptanya kepastian, keadilan, dan kemanfaatan bagi seluruh pihak, dapat terwujud secara nyata dalam praktik. Kedua, Upaya hukum yang dapat ditempuh para pihak apabila terjadi pelanggaran atau sengketa dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menurut perspektif hukum di Indonesia terbagi kepada beberapa jalur yaitu upaya jalur perdata melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum, jalur administratif melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, jalur alternatif penyelesaian sengketa (arbitrase), maupun jalur pidana. Namun demikian, keberagaman instrumen hukum ini berpotensi melahirkan tumpang tindih kewenangan yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

REFERENSI

Arivan Halim, Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling, *Justice Voice*, Vol. 1, No. 2, 2022.

Elisabeth Sesaria Ilka Oktalila, *et.al*, Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Rumah Pada Pengembang Perumahan Ditinjau Dari Pasal 18 Ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, *Comprehensive Journal Law*, Vol. 2, No, 1, 2024.

Felicia Vanesa Japri, Richard C., Adam, Status Hukum Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Ketika Developer Pailit, *Unes Law Review*, Vol. 6, No. 2, 2023.

Hardjono, *Mudah Memiliki Rumah Idaman Lewat KPR*, PT. Pusaka Grahatama, Jakarta, 2008.

Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata Di Bidang Kenotariatan (Buku Kedua)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2016.

Inaz Zakia, Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 884 PK/PDT/2018, *Indonesian Notary*, Vol. 2, No. 02, 2020.

Jeremia Junior Santoso, Perlindungan Hukum Pembeli Unit Rumah Susun Berdasarkan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. *Notaire*, Vol. 4, No. 2, 2021.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata *(Burgelijke Wetboek).*

Muchsin, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2003.

Ni Made Puspasutari Ujianti, Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah terhadap Para Pihak, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 6, No. 4, 2018.

Nicholas Ardy Wibisanaa dan Retno Dewi Pulung Sari, Penggunaan Klausula Eksonerasi dalam PPJB Rumah Susun Perspektif Konsumen, *Jurnal Hukum Ius Publicum*, Vol. 5 No. 1, 2024.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum.

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

Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.

Ridwan Khairandy, *Asas Keseimbangan dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, FH UII Press, Yogyakarta, 2004.

Sjachran Robensjah**,** *Hukum Properti: Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*, Kencana, Jakarta, 2021.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. Ke-VI, Intermasa, Jakarta, 1979

Syahrizal Abbas, *Mediasi dalam Perspektif Hukum Syariah, Hukum Adat, dan Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2009.

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

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.