

Perlindungan Hukum Konsumen Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Pembelian Rumah

Alan Pradigdo Setyo Budi^{1*}, Ana Silviana²

¹Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*alanpradigdosetyo@gmail.com

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement arising from the possibility of consent between the parties, reflecting the principle of consensualism in contract law. This research examines forms of consumer protection and the application of legal remedies in residential property transactions conducted through the PPJB mechanism. The study uses a normative juridical method based on secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. Data were collected through literature and document studies and analyzed qualitatively using a descriptive analytical approach. The findings show that legal protection is essential to ensure legal certainty and to prevent arbitrary actions that may harm the parties, and that the provisions of the PPJB safeguard interests of sellers and buyers.

Keywords: Legal Protection; Consumers; Sale Purchase

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu kesepakatan pendahuluan yang lahir berdasarkan adanya peluang tercapainya persetujuan antara para pihak, yang erat kaitannya dengan asas konsensualisme dalam hukum perjanjian. Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bentuk perlindungan konsumen serta penerapan upaya hukum dalam transaksi jual beli rumah melalui mekanisme PPJB. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumen, sedangkan analisis data dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum diperlukan untuk menjamin kepastian hukum serta mencegah tindakan sewenang-wenang yang merugikan para pihak, dan bahwa pokok-pokok pembuatan PPJB bertujuan melindungi kepentingan calon penjual dan calon pembeli.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Konsumen; Jual Beli

A. PENDAHULUAN

Rumah merupakan bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, sumber rasa aman dan kebanggaan bagi penghuninya, serta memiliki nilai ekonomi bagi pemiliknya. Pengertian tersebut sejalan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menegaskan bahwa rumah merupakan kebutuhan dasar manusia yang dalam pemenuhannya memerlukan peran dan dukungan pemerintah guna menjamin keberlanjutan dan kelayakannya (Putri, 2020). Setiap orang membutuhkan rumah atau tempat tinggal sebagai sarana untuk menjalani kehidupan yang layak. Oleh karena itu, pembangunan di bidang perumahan menjadi suatu keharusan untuk mencapai tujuan pemenuhan

kebutuhan tempat tinggal. Meningkatnya penyebaran kawasan permukiman bukanlah fenomena baru di Indonesia, mengingat permukiman merupakan kebutuhan mendasar bagi seluruh masyarakat. Dalam praktiknya, transaksi jual beli rumah sering kali dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tahap awal sebelum peralihan hak secara sempurna (Puspitasari, 2020).

Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 42 ayat (1) tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, bangunan yang masih dalam tahap pembangunan atau pengembangan dapat dipasarkan melalui suatu kesepakatan awal jual beli yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. Kesepakatan awal tersebut dikenal sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Ketentuan mengenai PPJB juga diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah (Ayuningtyas, 2015). PPJB diperlukan untuk membentuk hubungan hukum antara penjual dan pembeli dalam transaksi perumahan. Jual beli merupakan salah satu perbuatan hukum yang sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mendefinisikan jual beli sebagai suatu perjanjian di mana satu pihak mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dinyatakan sah. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak secara tegas diatur dalam undang-undang, namun berfungsi sebagai tahapan awal sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) (Permana & Salim, 2017).

Pada umumnya, pengembang menggunakan perjanjian baku dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB), yang disusun secara sepihak dan diawali dengan kesepakatan awal. Dalam praktiknya, PPJB sering kali tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan cenderung mengabaikan hak-hak pembeli, khususnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Simamora, 2015). Oleh karena itu, diperlukan peran lembaga atau pihak yang memiliki kewenangan untuk melindungi kepentingan hukum para pihak dalam hubungan hukum tersebut. Dalam hal ini, negara berperan mengatur pemenuhan hak dan kewajiban para pihak melalui bantuan hukum, antara lain oleh Notaris dan Advokat. Hal ini sejalan dengan prinsip Indonesia sebagai negara hukum, bukan negara kekuasaan, yang menjunjung tinggi perlindungan hak asasi manusia, peradilan yang bebas dan tidak memihak, serta legalitas setiap tindakan pemerintah yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (Dewi, Priyanto & Sarna, 2016).

Pengembang menggunakan perjanjian baku dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB), yang diawali dengan adanya kesepakatan dasar antara para pihak. Namun,

dalam praktiknya PPJB sering kali tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta cenderung mengabaikan hak-hak pembeli, khususnya sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Simamora, 2015). Oleh karena itu, diperlukan suatu lembaga atau pihak yang memiliki kewenangan untuk melindungi kepentingan hukum para pihak apabila terjadi hubungan hukum antara satu pihak dengan pihak lainnya. Dalam hal ini, negara berperan dalam mengatur pemenuhan hak dan kewajiban tersebut melalui bantuan hukum, antara lain oleh Notaris dan Advokat. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa Indonesia adalah negara hukum, bukan negara kekuasaan. Negara hukum memiliki karakteristik antara lain perlindungan terhadap hak asasi manusia, adanya peradilan yang bebas dan tidak memihak, serta legalitas setiap tindakan pemerintah yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (Siska, 2015).

Notaris merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik serta kewenangan lainnya. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris didefinisikan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik dan melaksanakan kewenangan lain sebagaimana ditentukan dalam undang-undang. Dalam menjalankan tugasnya, notaris tidak berpihak kepada salah satu pihak, melainkan berada di antara para pihak sebagai pihak yang netral dalam pembuatan perbuatan hukum yang dikehendaki oleh para penghadap.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat dalam bentuk akta notaris oleh notaris yang berwenang sebagai pejabat umum untuk memberikan kekuatan autentik dan kepastian hukum terhadap peralihan hak yang diperjanjikan. Akta notaris tersebut berfungsi untuk memberikan otentisitas serta legalitas terhadap perbuatan hukum para pihak. Namun demikian, apabila akta tersebut mengandung cacat yuridis maupun cacat materiil, maka akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan. Hal ini menunjukkan bahwa akta notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Meskipun demikian, kebenaran materiil yang tercantum dalam akta tetap dapat dibantah apabila terdapat alat bukti lain yang sah yang membuktikan sebaliknya (Dewi & Dewi, 2020).

Kesepakatan transaksi jual beli tanah yang dibuat oleh para pihak melalui notaris menimbulkan hak, kewajiban, serta risiko hukum bagi para pihak yang terlibat. Sebelum tercapainya kesepakatan, para pihak terlebih dahulu menyampaikan kehendak masing-masing, sehingga dapat diasumsikan bahwa tujuan perjanjian jual beli tanah akan tercapai. Apabila kesepakatan tersebut telah terbentuk, para pihak wajib melaksanakan seluruh hak dan kewajiban yang telah diperjanjikan dalam perjanjian jual beli tersebut.

Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang lahir berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Asas konsensualisme menekankan bahwa perjanjian terbentuk sejak tercapainya kesepakatan para pihak. Apabila salah satu pihak tidak memberikan persetujuan, maka perjanjian tersebut tidak sah. Namun, apabila perjanjian memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal, maka perjanjian tersebut bersifat sah, mengikat, dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, Pasal 1457, Pasal 1320, dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjadi dasar hukum yang mengatur PPJB sebagai salah satu bentuk perjanjian yang bersifat konsensual dan mengikat.

Artikel penelitian ini menggunakan Teori Perlindungan Hukum dan Teori Kepastian Hukum sebagai landasan teori. Menurut Philip M. Hadjon, teori perlindungan hukum merupakan seperangkat aturan atau prinsip yang bertujuan untuk melindungi suatu kepentingan dari kepentingan lainnya. Dalam konteks konsumen, perlindungan hukum dimaksudkan untuk melindungi hak-hak konsumen dari berbagai bentuk pelanggaran (Hadjon, 1987). Perlindungan hukum juga mencakup upaya untuk melindungi masyarakat dari tindakan sewenang-wenang pelaku usaha yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum, guna menjaga ketertiban dan ketenteraman sehingga setiap orang dapat menikmati martabatnya sebagai manusia. Berdasarkan Pasal 3 ayat (4) dan ayat (5) Undang-Undang Perlindungan Konsumen, tujuan perlindungan konsumen adalah mewujudkan sistem perlindungan hukum konsumen yang menjamin kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta kemudahan akses terhadap informasi tersebut, sekaligus meningkatkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen guna mendorong etika bisnis dan tanggung jawab moral.

Pada akhirnya, penulis mengkaji bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam transaksi pembelian properti yang diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu, Teori Kepastian Hukum menekankan bahwa hukum harus dilaksanakan secara benar, konsisten, dan tepat. Kepastian hukum merupakan tujuan utama dari hukum, karena tanpa adanya kepastian, hukum akan kehilangan jati diri dan fungsinya sebagai pedoman perilaku bagi masyarakat. Oleh karena itu, pengaturan hukum yang dirancang oleh pemerintah bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dalam suatu negara. Asas kepastian hukum dalam penyelenggaraan negara mengandung makna bahwa peraturan perundang-undangan harus mampu memberikan perlindungan, kepastian, dan rasa aman kepada masyarakat, serta mencegah terjadinya tindakan yang merugikan individu maupun kelompok. Dengan demikian, penerapan hukum diharapkan dapat dilakukan secara adil tanpa menimbulkan kerugian bagi pihak manapun.

Penelitian terdahulu dicantumkan sebagai bahan diskusi untuk menunjukkan posisi dan kebaruan penelitian yang dilakukan penulis. T. Fauzansyah, dalam artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, membahas kedudukan PPJB, kekuatan hukum PPJB yang dibuat oleh para pihak, serta perlindungan hukum terhadap konsumen dalam Putusan Pengadilan Negeri Simalungun Nomor 35/PDT.PLW/2013/PN-SIM (Fauzansyah, Yahya & Jauhari, 2019). Selanjutnya, Andalusia melalui artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen pada Perjanjian Jual Beli Menggunakan Sistem *Pre Project Selling di Sumatera Barat*” membahas pelaksanaan perjanjian jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* di Indonesia serta bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen di Sumatera Barat (Andalusia, Elmisa, & Oktarina, 2023). Kemudian, I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi dalam artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui Pemesanan” mengkaji pengaturan PPJB antara konsumen dan pelaku usaha serta perlindungan hukum bagi konsumen dalam pemesanan apartemen (Andalusia, Elmisa & Oktarina, 2023). Kemudian I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, dengan artikelnya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Apartemen Melalui Pemesanan”, yang membahas mengenai pengaturan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara konsumen dan pelaku usaha dalam pemesanan apartemen dan perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen melalui pesanan (Dewi, Priyanto & Sarna, 2018). Artikel ini memiliki perbedaan dengan penelitian-penelitian terdahulu tersebut, karena lebih menitikberatkan pada perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB, kedudukan konsumen sebagai pihak dalam PPJB, serta tujuan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB).

Meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah banyak digunakan sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi pembelian rumah, praktik pelaksanaannya masih menimbulkan berbagai permasalahan, khususnya terkait lemahnya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi konsumen. Sejumlah penelitian terdahulu umumnya menitikberatkan pada kedudukan atau kekuatan hukum PPJB serta perlindungan konsumen secara umum, namun belum mengkaji secara komprehensif sejauh mana PPJB mampu memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi konsumen dalam pembelian rumah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Berdasarkan uraian tersebut, rumusan masalah dalam artikel ini meliputi: (1) bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB; (2) bagaimana perlindungan konsumen sebagai pihak dalam PPJB; dan (3) apa tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan. Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum

bagi para pihak dalam PPJB, perlindungan konsumen sebagai pihak dalam PPJB, serta tujuan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan sebelum pembuatan Akta Jual Beli.

B. METODE PENELITIAN

Dalam artikel ini digunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian yang menelaah dan menguraikan konsep, asas, doktrin, serta norma hukum yang berkaitan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi pembelian perumahan. Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, dengan tujuan memberikan gambaran secara menyeluruh terhadap permasalahan yang dikaji. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, yang diperoleh melalui studi kepustakaan dan dokumen.

Untuk memperoleh kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, data yang telah dikumpulkan dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis deskriptif, yaitu dengan menguraikan dan menjelaskan data secara sistematis. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah pendekatan perundang-undangan, yakni dengan menelaah seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang dibahas. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan bahan hukum sekunder berupa publikasi ilmiah yang relevan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi dokumen di perpustakaan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam PPJB.

Hukum dibuat untuk mengakomodasi berbagai kepentingan yang berpotensi saling bertentangan satu sama lain. Pengaturan tersebut dilakukan sedemikian rupa agar potensi konflik dapat diminimalkan. Dengan cara melindungi sekaligus membatasi kepentingan-kepentingan tertentu, hukum berfungsi untuk mengorganisasikan kepentingan yang ada dalam masyarakat. Pada kenyataannya, perlindungan terhadap suatu kepentingan sering kali hanya dapat dilakukan dengan membatasi kepentingan pihak lain dalam hubungan kepentingan tersebut.

Peraturan hukum melindungi kepentingan seseorang dengan memberikan kekuasaan untuk bertindak demi kepentingannya. Pengorganisasian atau pembagian kekuasaan ini dilakukan melalui mekanisme yang dapat diukur dan diatur secara jelas. Kekuasaan yang diberikan oleh hukum inilah yang disebut sebagai hak. Oleh karena itu, tidak semua kekuasaan yang ada dalam masyarakat dapat dikategorikan sebagai hak, melainkan hanya kekuasaan tertentu yang secara tegas diberikan dan diakui oleh hukum kepada seseorang.

Subjek hukum memperoleh perlindungan hukum sebagai sarana preventif dan represif, baik dalam bentuk tertulis maupun tidak tertulis. Perlindungan hukum berbeda dengan fungsi hukum secara umum, meskipun keduanya saling berkaitan, karena hukum tidak hanya berfungsi menciptakan ketertiban, keadilan, kepastian, kemanfaatan, dan kedamaian, tetapi juga memberikan perlindungan terhadap hak-hak subjek hukum. Sejumlah pakar telah mengemukakan pandangan mengenai pengertian perlindungan hukum. Satjipto Raharjo menyatakan bahwa perlindungan hukum merupakan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain dan diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum (Rahardjo, 2012).

Perlindungan hukum juga dipahami sebagai perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, melalui instrumen hukum yang bersifat preventif dan represif. Dalam pelaksanaannya, hukum harus mempertimbangkan dan menyeimbangkan berbagai kepentingan secara cermat (Marbun, 2021). Selain itu, Soetiono mendefinisikan perlindungan hukum sebagai upaya atau tindakan untuk melindungi masyarakat dari perilaku sewenang-wenang penguasa yang melanggar hukum, dengan tujuan menciptakan ketertiban dan ketenteraman sehingga setiap orang dapat menikmati martabatnya sebagai manusia (Soetiono, 2004).

Dasar utama perlindungan hukum terletak pada adanya standar atau norma dalam peraturan perundang-undangan. Apabila terjadi pelanggaran hak, perlindungan hukum dapat dikatakan ada apabila peraturan perundang-undangan telah menyediakan mekanisme pemulihan yang memberikan kepastian hukum (Budiyono, 2021). Dengan demikian, menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum dapat dipahami sebagai suatu sistem norma yang berfungsi mengayomi satu kepentingan dari kepentingan lainnya. Dalam konteks konsumen, hal ini berarti bahwa hukum melindungi hak-hak konsumen dari tindakan atau kelalaian pelaku usaha yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut.

2. Perlindungan Konsumen Sebagai Pihak dalam PPJB.

Menurut A.Z. Nasution, hukum konsumen merupakan keseluruhan asas atau prinsip hukum yang mengatur hubungan serta permasalahan antara para pihak yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen dalam kehidupan sehari-hari. Sementara itu, hukum perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum konsumen yang secara khusus mengatur prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen (Dewi, 2015). Selanjutnya, Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyatakan bahwa “konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia

dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan" (Bramanta, Ibrahim & Sarjana, 2016).

Istilah "hak" sering digunakan dalam berbagai konteks dan kerap dipahami sebagai konsep yang berdiri sendiri. Pemahaman tersebut menekankan bahwa hak selalu berkaitan erat dengan kewajiban. Konsep ini memberikan gambaran dasar mengenai hak hukum, namun untuk memperoleh pemahaman yang lebih komprehensif, hak sebaiknya dipahami dalam pengertian yang lebih luas.

Dalam arti sempit, hak dipahami sebagai sesuatu yang selalu berhubungan dengan kewajiban. Apabila seseorang memiliki hak, maka pada saat yang sama terdapat kewajiban pada pihak lain untuk memenuhi hak tersebut. Dengan demikian, kemerdekaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang berarti bahwa orang tersebut tidak dibebani kewajiban hukum tertentu. Kebebasan ini berkaitan dengan kepentingan individu untuk melakukan sesuatu sesuai kehendaknya tanpa adanya larangan hukum. Namun, kebebasan individu menurut hukum tetap dibatasi oleh ketentuan hukum yang berlaku. Setiap orang memang memiliki hak untuk bertindak sesuai keinginannya, tetapi tidak diperkenankan melakukan perbuatan yang dapat mengganggu hak orang lain. Oleh karena itu, perbedaan antara hak dan kemerdekaan dalam arti sempit dapat dipahami bahwa hak mengacu pada kewajiban pihak lain, sedangkan kemerdekaan mengacu pada ruang kebebasan seseorang untuk bertindak bagi dirinya sendiri sepanjang tidak melanggar hukum.

Kekuasaan merupakan jenis hak yang berbeda dari kemerdekaan maupun hak dalam pengertian umum. Kekuasaan tidak memiliki pasangan berupa kewajiban pada pihak lain sebagaimana hak dalam arti sempit, sehingga memiliki karakteristik yang lebih dekat dengan kemerdekaan, namun tetap berbeda secara konseptual. Kekuasaan adalah hak yang diberikan kepada seseorang untuk mengubah hubungan hukum, termasuk hak, kewajiban, dan tanggung jawab, baik terhadap dirinya sendiri maupun terhadap orang lain.

Kekuasaan tersebut mencakup, antara lain, hak untuk membuat surat wasiat, mengalihkan hak milik, melaksanakan hak menjual yang terkandung dalam hipotik, menjalankan putusan pengadilan, serta berbagai wewenang yang diberikan kepada hakim dan pejabat publik lainnya dalam menjalankan tugasnya. Dalam konteks ini, kekuasaan dapat bersifat perdata maupun publik. Kekuasaan berbeda dengan hak kemerdekaan, karena kekuasaan tidak sekadar memberikan kebebasan untuk bertindak, melainkan memberikan kemampuan hukum untuk menimbulkan akibat hukum secara sah. Dalam bidang hukum publik, kekuasaan dikenal sebagai kewenangan, sedangkan dalam bidang hukum perdata disebut sebagai kecakapan.

Dalam kaitannya dengan definisi hukum konsumen sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, terdapat beberapa hal penting yang perlu diperhatikan mengenai perlindungan konsumen. Hukum

konsumen memiliki cakupan yang lebih luas dibandingkan dengan hukum perlindungan konsumen karena tidak hanya mengatur upaya perlindungan, tetapi juga seluruh prinsip hukum yang mengatur hubungan antara konsumen dan pelaku usaha. Subjek yang terlibat dalam perlindungan konsumen meliputi masyarakat sebagai konsumen dan pelaku usaha, serta pihak-pihak lain yang terkait, seperti distributor, media cetak dan televisi, agen atau biro periklanan, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), dan Badan Pengawas Obat dan Makanan (BPOM). Adapun objek yang diatur adalah barang dan/atau jasa yang ditawarkan oleh pelaku usaha atau produsen kepada konsumen. Ketidaksetaraan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha mendorong pemerintah untuk membentuk kaidah-kaidah hukum yang bertujuan memberikan jaminan serta perlindungan hukum bagi konsumen.

Sebagaimana telah dikemukakan sebelumnya, undang-undang yang disebutkan di atas belum sepenuhnya memberikan jaminan yang memadai kepada konsumen dari perspektif perlindungan konsumen. Kepastian hukum dalam melindungi konsumen mencakup upaya meningkatkan martabat konsumen, memberikan akses yang luas terhadap informasi mengenai barang dan jasa, serta menumbuhkan citra pelaku usaha yang jujur, transparan, dan bertanggung jawab. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan beberapa asas sebagai pedoman. Pasal 2 UUPK menyatakan bahwa perlindungan konsumen berdasarkan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum. Dalam penjelasannya disebutkan bahwa perlindungan konsumen dilaksanakan sebagai usaha bersama yang berlandaskan lima asas pembangunan nasional yang relevan.

Pertama, asas manfaat, yaitu asas yang menekankan bahwa seluruh upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan. Kedua, asas keadilan, yaitu asas yang bertujuan meningkatkan partisipasi seluruh masyarakat serta memberikan kesempatan yang adil bagi konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh hak dan melaksanakan kewajibannya. Ketiga, asas keseimbangan, yaitu asas yang dimaknai sebagai upaya untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan antara pelaku usaha, konsumen, dan pemerintah, baik secara material maupun spiritual. Keempat, asas keamanan dan keselamatan konsumen, yaitu asas yang menjamin bahwa konsumen memperoleh rasa aman dan selamat dalam menggunakan barang dan/atau jasa serta dalam menikmati manfaatnya. Kelima, asas kepastian hukum, yaitu asas yang menjamin adanya kepastian hukum bagi konsumen dan pelaku usaha dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen.

Berdasarkan asas-asas tersebut, perlindungan konsumen dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tidak hanya bertujuan melindungi konsumen sebagai pihak yang lemah, tetapi juga menciptakan iklim usaha yang sehat dan berkeadilan bagi pelaku usaha. Perlindungan konsumen

dipandang sebagai upaya untuk menyeimbangkan kedudukan hukum antara konsumen dan pelaku usaha, sehingga tidak terjadi penyalahgunaan posisi dominan yang merugikan salah satu pihak. Oleh karena itu, asas-asas perlindungan konsumen menjadi dasar dalam setiap perumusan kebijakan, pengawasan, serta penyelesaian sengketa konsumen.

Sebagai tindak lanjut dari asas-asas tersebut, UUPK juga mengatur hak dan kewajiban konsumen serta pelaku usaha. Konsumen memiliki hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa, hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur, serta hak untuk memperoleh kompensasi atau ganti rugi apabila mengalami kerugian. Di sisi lain, konsumen juga berkewajiban untuk mengikuti petunjuk penggunaan barang dan/atau jasa serta beritikad baik dalam melakukan transaksi. Pelaku usaha diwajibkan untuk beritikad baik dalam menjalankan kegiatan usahanya, memberikan informasi yang benar dan bertanggung jawab, serta menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

Dalam hal terjadi pelanggaran terhadap hak konsumen, UUPK menyediakan mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan dapat dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang bertugas menangani dan memutus sengketa antara konsumen dan pelaku usaha secara sederhana, cepat, dan biaya ringan. Selain itu, konsumen juga dapat menempuh jalur pengadilan apabila upaya penyelesaian di luar pengadilan tidak mencapai kesepakatan.

Dengan demikian, perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 merupakan sistem yang komprehensif, yang tidak hanya mengatur asas dan prinsip dasar, tetapi juga menjamin pelaksanaan hak dan kewajiban para pihak serta menyediakan mekanisme penegakan hukum yang jelas. Penerapan perlindungan konsumen secara konsisten diharapkan mampu menciptakan kepastian hukum, keadilan, serta keseimbangan dalam hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usaha, termasuk dalam transaksi jual beli perumahan yang diawali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

3. Tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Sebagai Perjanjian Pendahuluan.

Terjadinya jual beli antara dua orang terhadap suatu barang merupakan suatu peristiwa hukum. Namun demikian, peristiwa hukum tersebut tidak serta-merta terjadi hanya karena adanya tindakan fisik berupa penyerahan uang oleh satu pihak dan penyerahan barang oleh pihak lainnya. Dalam kehidupan nyata, peristiwa tersebut pada dasarnya merupakan peristiwa sosial. Suatu peristiwa baru dapat dikategorikan sebagai peristiwa hukum apabila telah diberi kualifikasi hukum, misalnya sebagai perbuatan jual beli. Dengan demikian, peristiwa hukum merupakan bagian dari tatanan hukum yang membedakannya dari peristiwa sosial dalam kehidupan sehari-hari.

Hukum memberikan kualifikasi terhadap hubungan-hubungan yang dipilihnya. Suatu hubungan baru dapat disebut sebagai hubungan hukum apabila telah diakui dan diatur oleh hukum. Unsur-unsur yang meliputi hubungan hukum, subjek hukum, dan objek hukum merupakan pengertian atau kategori hukum yang bersifat mendasar. Unsur-unsur tersebut diperlukan agar suatu hubungan hukum dapat terjadi, karena tidak mungkin ada suatu tatanan hukum tanpa keberadaan subjek hukum, objek hukum, dan hubungan hukum itu sendiri.

Peraturan hukum menggunakan berbagai kategori dan kaidah bahasa dalam merumuskan norma hukum agar dapat dipahami oleh masyarakat. Norma hukum pada dasarnya disusun dalam bentuk rangkaian kata yang membentuk kalimat, sehingga bahasa memiliki peran yang sangat penting dalam peraturan perundang-undangan. Bahasa hukum dapat dipandang sebagai salah satu ragam bahasa yang bersifat khusus, karena menggunakan pilihan kata yang terukur dan dirumuskan secara cermat untuk menyampaikan makna hukum secara tepat. Oleh karena itu, sering muncul anggapan bahwa bahasa hukum, khususnya dalam peraturan perundang-undangan, bersifat kaku, formal, dan kurang menarik. Untuk menghindari terjadinya penafsiran ganda, bahasa hukum se bisa mungkin menghindari penggunaan ungkapan yang berlebihan atau ambigu. Meskipun demikian, kondisi tersebut tidak selalu demikian, karena pada masa lalu perumusan norma hukum juga disampaikan dalam bentuk yang lebih puitis. Namun, seiring dengan perkembangan hukum yang semakin rasional dan sistematis, perumusan norma hukum cenderung bersifat logis dan prosaik, dengan penekanan pada ketepatan dan kejelasan makna.

Terdapat beberapa definisi hukum yang bersumber dari istilah teknis, sementara yang lain berasal dari istilah yang digunakan dalam kehidupan sehari-hari. Istilah seperti penganiayaan, ganti rugi, dan jual beli merupakan contoh istilah hukum yang berasal dari bahasa sehari-hari. Hal ini berbeda dengan istilah-istilah hukum yang bersifat teknis, seperti surat penolakan, putusan sela, dan tanggung renteng. Penting untuk dipahami bahwa meskipun suatu istilah berasal dari bahasa sehari-hari, ketika istilah tersebut digunakan dalam konteks hukum, maknanya ditentukan dan dibatasi secara khusus oleh hukum. Dengan demikian, pengertian hukum memiliki isi dan batasan yang tegas serta tidak dapat disamakan dengan pengertian dalam penggunaan sehari-hari. Oleh karena itu, hukum harus dipahami sebagai suatu kategori khusus dalam kerangka berpikir hukum dan hanya dapat ditafsirkan dalam konteks hukum, bukan dalam konteks bahasa atau pemahaman umum.

Merumuskan definisi hukum yang benar-benar mampu memberikan kepastian dan keyakinan kepada para pemakainya bukanlah hal yang mudah. Apabila suatu pengertian hukum bersifat kurang pasti, maka penafsiran terutama oleh pengadilan menjadi sangat penting. Praktik hukum dewasa ini cenderung mengarah pada pendekatan fungsional, yaitu memberikan makna terhadap

definisi hukum berdasarkan tujuan untuk mewujudkan keadilan dalam setiap kasus konkret. Pendekatan ini berbeda dengan kerangka logika *a priori* yang menekankan kepastian dan ketegasan isi dari suatu pengertian hukum. Dalam konteks tersebut, dikenal pula istilah standar hukum, yang berbeda dengan konsep atau pengertian hukum, karena standar hukum memiliki ruang lingkup makna yang lebih fleksibel dan tidak kaku.

Dalam upaya menemukan makna suatu peraturan hukum, penafsiran sering dilakukan dengan mengangkat peraturan tersebut ke tingkat yang lebih tinggi, yang dikenal sebagai pencarian *ratio legis*. Melalui proses ini, makna yang terkandung dalam suatu peraturan dapat dipahami secara lebih luas dan mendalam dibandingkan dengan pemaknaan semata-mata berdasarkan bunyi normatifnya. Oleh karena itu, pemahaman terhadap nilai etis yang melandasi suatu peraturan akan menjadi sulit apabila *ratio legis*-nya tidak ditemukan. Sebaliknya, dengan mengetahui nilai yang mendasarinya, dapat dibangun suatu tatanan hukum lanjutan yang konsisten dan selaras dengan peraturan-peraturan yang telah ada sebelumnya.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya Pasal 42 ayat (1), ditegaskan bahwa “rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.” Ketentuan tersebut memperjelas keberadaan dan kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli rumah. Selanjutnya, dasar pelaksanaan PPJB juga diatur dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli. PPJB rumah merupakan perjanjian awal yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian ini berfungsi untuk mengikat para pihak, melindungi kepentingan masing-masing, serta meminimalkan potensi sengketa di kemudian hari.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tidak secara eksplisit mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan. Namun demikian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagai undang-undang yang bersifat khusus (*lex specialis*) memberikan dasar hukum bagi pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli atau PPJB, khususnya dalam hal objek jual beli masih berada dalam tahap pembangunan. Selain itu, pengaturan lebih lanjut mengenai PPJB juga terdapat dalam Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 9 Tahun 1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, yang menjadi pedoman bagi para pihak dalam pelaksanaan perjanjian tersebut.

Substansi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya memuat hak dan kewajiban para pihak untuk memperoleh atau melakukan suatu prestasi. Misalnya, calon penjual berkewajiban

untuk menyerahkan hak milik atas tanah dan bangunan di atasnya kepada calon pembeli setelah seluruh pembayaran dilakukan secara lunas. Sebaliknya, calon pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran harga secara bertahap sesuai dengan jangka waktu dan ketentuan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak, khususnya selama kepemilikan objek belum beralih dari penjual kepada pembeli. Selain memuat kewajiban untuk berprestasi, PPJB juga dapat mengandung klausula larangan tertentu, seperti larangan bagi calon penjual untuk mengalihkan atau menjual objek perjanjian kepada pihak lain selama perjanjian tersebut masih berlaku.

Setelah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat, telah terdapat perbuatan hukum jual beli yang melekat sebagai perjanjian pendahuluan. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lainnya mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disepakati. Ketika para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai objek dan harga, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) *juncto* Pasal 1458 KUH Perdata, maka PPJB dapat dikualifikasi sebagai perjanjian yang bersifat konsensuil. Dengan demikian, perjanjian tersebut telah mengikat para pihak meskipun penyerahan objek maupun pembayaran harga belum sepenuhnya dilaksanakan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat diklasifikasikan sebagai perjanjian obligatoir, karena para pihak hanya sepakat untuk menimbulkan kewajiban, yaitu penyerahan barang di kemudian hari. Oleh karena itu, pembuatan PPJB semata tidak serta-merta mengakibatkan beralihnya hak milik atas objek jual beli dari penjual kepada pembeli. Dalam hukum perdata, jual beli merupakan perjanjian yang bersifat konsensual, namun peralihan hak milik harus diikuti dengan perbuatan hukum penyerahan (*levering*). Khusus dalam jual beli tanah dan/atau bangunan, penyerahan tersebut dilakukan melalui penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Tumbelaka, 2012).

Pada umumnya, perjanjian jual beli harus diikuti dengan penyerahan objek jual beli, baik secara fisik maupun secara yuridis. Bentuk penyerahan tersebut bergantung pada jenis objek yang diperjualbelikan, apakah berupa benda bergerak atau benda tidak bergerak. Dalam jual beli tanah atau bangunan, penyerahan fisik atas tanah atau rumah tidak selalu dilakukan secara langsung setelah terjadinya jual beli. Hal ini karena dalam jual beli tanah, yang menjadi objek perjanjian bukanlah tanah secara fisik, melainkan hak atas tanah tersebut. Dengan demikian, penyerahan hak atas tanah dilakukan secara yuridis melalui mekanisme yang ditentukan oleh hukum, sedangkan penyerahan fisik merupakan kewajiban penjual yang dapat dilakukan kemudian. Sejak terjadinya peralihan hak, timbul hak dan kewajiban bagi para pihak, di mana pembeli berhak menuntut penyerahan objek jual beli dan penjual berhak menerima pembayaran harga yang telah disepakati.

Selain penyerahan hak atas tanah atau bangunan secara fisik, dalam jual beli hak atas tanah juga harus dilakukan penyerahan secara yuridis. Penyerahan secara yuridis tersebut dilakukan melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat, penyerahan baik secara fisik maupun secara yuridis belum terjadi sepenuhnya. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB berbeda dengan perjanjian jual beli yang bersifat final. Dengan adanya PPJB, para pihak telah mengikatkan diri untuk melakukan jual beli di kemudian hari tanpa harus langsung membuat AJB. Namun dalam praktiknya, pada saat penandatanganan PPJB belum terjadi peralihan hak atas tanah, karena peralihan hak tersebut hanya dapat dilakukan melalui AJB. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan atau “pintu masuk” menuju pembuatan AJB (Amasangsa & Priyanto, 2019). Pengertian jual beli adalah suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli yang mengakibatkan peralihan hak kepemilikan atas suatu barang dari penjual kepada pembeli secara langsung. Oleh karena itu, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menunjukkan bahwa telah terjadi jual beli sekaligus peralihan hak atas tanah dan bangunan, yang dikenal sebagai rumah, dari penjual kepada pembeli.

Dengan terjadinya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka secara yuridis telah terjadi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dari penjual kepada pembeli. AJB merupakan bukti autentik terjadinya peralihan hak dan menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut pada kantor pertanahan. Pendaftaran ini penting karena berfungsi memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak yang baru, sesuai dengan prinsip publisitas dalam hukum pertanahan.

Berbeda dengan AJB, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak atas tanah dan bangunan. PPJB hanya melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak, yaitu kewajiban penjual untuk menyerahkan objek jual beli di kemudian hari dan kewajiban pembeli untuk memenuhi pembayaran sesuai kesepakatan. Dengan demikian, PPJB bersifat obligatoir, bukan kebendaan, sehingga belum menimbulkan hak milik bagi pembeli. Keberadaan PPJB dalam praktik jual beli rumah, khususnya yang masih dalam tahap pembangunan, memiliki fungsi strategis sebagai instrumen pengikat awal guna memberikan kepastian mengenai rencana transaksi yang akan dilanjutkan dengan AJB. Namun demikian, karena PPJB belum memindahkan hak, maka perlindungan hukum bagi konsumen menjadi sangat penting. Perlindungan tersebut dapat diwujudkan melalui pemenuhan syarat sah perjanjian, pembuatan PPJB di hadapan notaris, kejelasan klausul mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta kesesuaian isi perjanjian dengan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, PPJB harus dipahami sebagai perjanjian pendahuluan

yang berfungsi sebagai jembatan menuju AJB. PPJB tidak dapat disamakan dengan jual beli yang sesungguhnya, melainkan sebagai instrumen hukum yang mengikat para pihak agar pelaksanaan jual beli dapat dilakukan di kemudian hari secara sah, aman, dan memberikan kepastian hukum bagi konsumen maupun pelaku usaha.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Perlindungan hukum bagi para pihak dalam PPJB merupakan mekanisme hukum untuk menyeimbangkan dan melindungi kepentingan yang berpotensi bertentangan melalui pemberian hak dan pembatasan kewenangan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Perlindungan ini bersifat preventif dan represif, bertujuan mencegah tindakan sewenang-wenang, menjamin kepastian hukum, serta menyediakan pemulihan apabila terjadi pelanggaran hak. Dalam konteks PPJB, perlindungan hukum memastikan terpenuhinya hak dan kewajiban para pihak, khususnya konsumen, sehingga tercipta hubungan hukum yang adil, tertib, dan memberikan kepastian hukum.

Perlindungan konsumen dalam PPJB bertujuan menyeimbangkan kedudukan hukum antara konsumen dan pelaku usaha melalui pengaturan hak, kewajiban, serta mekanisme penyelesaian sengketa dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Berlandaskan asas manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan, dan kepastian hukum, perlindungan ini memberikan jaminan bagi konsumen atas informasi, keamanan, dan ganti rugi, sekaligus mendorong pelaku usaha bertindak jujur dan bertanggung jawab. Penerapan perlindungan konsumen secara konsisten diharapkan mampu mewujudkan kepastian dan keadilan hukum dalam transaksi jual beli perumahan yang diawali dengan PPJB.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan yang bersifat konsensuil dan obligatoir, yang mengikat para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara final melalui Akta Jual Beli (AJB). PPJB tidak mengakibatkan peralihan hak milik, karena peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan baru terjadi secara yuridis melalui AJB di hadapan PPAT dan pendaftarannya. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai pengikat awal dan jembatan menuju AJB guna memberikan kepastian hukum dan meminimalkan sengketa dalam transaksi jual beli.

Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan dengan memperhatikan secara ketat ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, guna menjamin keseimbangan hak dan kewajiban para pihak. PPJB sebaiknya dibuat secara tertulis dan autentik di hadapan notaris dengan klausul yang jelas, transparan, dan tidak merugikan konsumen. Selain itu, pelaku usaha perlu meningkatkan itikad baik, keterbukaan informasi, serta kepatuhan terhadap jadwal dan spesifikasi pembangunan, sementara konsumen diharapkan

memahami kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan yang belum memindahkan hak. Pemerintah juga perlu memperkuat pengawasan dan penegakan hukum agar perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan berbasis PPJB dapat terlaksana secara efektif, konsisten, dan memberikan kepastian hukum.

DAFTAR PUSTAKA

- Amasangsa, Made Ara Denara Asia., & Priyanto, I Made Dedy. (2019). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum* Vol. 8, (No. 1), p.1-18. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>
- Andalusia., Elmisa, Linda., & Oktarina, Neneng. (2023). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan dengan Sistem Pre Project Selling di Sumatera Barat. *Unes Journal of Swara Justisia*, Vol. 6, (No. 4), p.356–67. <https://doi.org/10.31933/ujsj.v6i4>
- Ayuningtyas, N. D. (2015). *Akibat Hukum terhadap Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah (Studi di Kantor Notaris dan PPAT Tangerang, Jln. Pemda Tigaraksa Desa Bojong, Kecamatan Cikupang Kab. Tangerang)*. Universitas Muhammadiyah Surakarta.
- Bramanta, A.A Gde Agung., Ibrahim., & Sarjana, I Made. (2016). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Baku Jual Beli Perumahan dengan Pihak Pengembang di Bali. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, (No. 2). p. 208-216. <https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i02.p08>
- Budiyono, T. (2021). Perlindungan Hukum Tenaga Kerja Kontrak dan Outsourcing, Serta Problematika Implementasinya. Refleksi Hukum: *Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 5, (No. 2), p.145-160 <https://doi.org/10.24246/jrh.2021.v5.i2.p145-160>
- Dewi, E. (2015). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Yogyakarta: Graha Ilmu.
- Dewi, I Gusti Ayu Agung Winda Utami., Priyanto, I Made Dedy., & Sarna, Kadek. (2016). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Melalui Pemesanan. *Kertha Semaya*, Vol. 5, (No. 2), p.1-5. Retrieved from <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/20796/13582>
- Dewi, Ni Made Trisna., & Dewi, Anak Agung Mas Adi Trinaya. (2020). Akibat Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap Biaya yang Ditimbulkan di Hadapan Notaris. *Jurnal Komunikasi Hukum*, Vol. 6, (No. 2), p.429. <https://doi.org/10.23887/jkh.v6i2.28094>

- Fauzansyah, T., Yahya, Azhari, & Jauhari, Iman. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 7, (No. 2), p.272-81. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.619>
- Hadjon, M. P. (1987). *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Marbun, E. C. A. (2021). Mengkaji Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Terhadap Investasi di Indonesia Melalui Lembaga Perizinan Online Single Submission (OSS). *Jurnal Program Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Indonesia* Vol. 1, (No. 4), p.1749-1760. Retrieved from <https://scholarhub.ui.ac.id/cgi/viewcontent.cgi?article=1133&context=dharmasisya>.
- Permana, Yudi Setia., & Salim. (2017). Tanggung Jawab Notaris dalam Penyimpanan Sertifikat Hak Atas Tanah pada Perikatan Jual Beli Bertahap. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol. 5, (No. 3), p.448-62. <https://doi.org/10.29303/ius.v5i3.506>
- Puspitasari, Y. (2020). Penyimpangan Klausula Baku yang Terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah. *Jurnal Notaire*, Vol. 3, (No. 2). p.292. <https://doi.org/10.20473/ntr.v3i2.20555>.
- Putri, F. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Jual Beli Rumah dengan Mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PT. Berkat Jaya Land). *Jurnal Diction*, Vol. 3, (No. 5). <https://doi.org/10.20473/jd.v3i5.21976>.
- Rahardjo, S. (2012). *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bukti.
- Simamora, N. A. (2015). Itikad Baik dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. *USU Law Journal* 3, (No. 3), p.91. Retrieved from <https://www.neliti.com/publications/14284/asas-itikad-baik-dalam-perjanjian-pendahuluan-voor-overeenkomst-pada-perjanjian>.
- Siska, E. (2015). *Hukum Penyelesaian Sengketa Medis*. Yogyakarta: Thafa Media.
- Soetiono. (2004). *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Tumbelaka, A. (2012). *Kajian Kontrak Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dalam Perspektif Itikad Baik*. Universitas Indonesia.

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.