

 15-33	P-ISSN 16935981	Naskah Dikirim: 01/06/2022	Naskah direview: 14/06/2022	Naskah diterbitkan: 30/06/2022
--	-----------------	-------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------

**UNDERHAND PURCHASE AGREEMENT IMPLEMENTATION OF LAND AND BUILDING PURCHASING FROM DEVELOPER FROM PERSPEKTIF OF CONSUMER PROTECTION LAW**

**PENERAPAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN ATAS PEMBELIAN TANAH DAN BANGUNAN DARI DEVELOPER PERSPEKTIF HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Wahyu Amzari<sup>1</sup>Damrah Mamang<sup>2</sup>M.Fahrudin<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Program Sarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, amzhariwn@gmail.com

<sup>2</sup> Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, Damrahmamang8@gmail.com

<sup>3</sup> Universitas Islam As-Syafi'iyah, Indonesia, muhammadfahrudin1980@gmail.com

**ABSTRACT**

*This study aims to analyze the sale and purchase of land with PPJB under the hand, in which the application of the principle of clear and cash sale and purchase transactions cannot be carried out. In practice in the field, not all transactions can be carried out by applying the principle of light and cash due to several factors, for example because the payment has not been paid in installments, the certificate is still in the process of splitting or other processes, not being able to pay taxes, or other factors. The focus of the researcher is to find out what factors cause the occurrence of PPJB under the hands of the sale and purchase of land and buildings from the developer, the legal consequences and the concept of legal protection for consumers, the legal research method is descriptive (normative law). empirical research, namely by conducting a brief interview with one of the legal officials at PT. Prima Sehati, domiciled in Jakarta (developer) and a consumer. The factors that led to the implementation of PPJB under the hands were, among others, because payments were made in stages, either in cash in stages or with bank facilities, the certificate was still in the process of splitting, merging and decreasing rights, PBG was still in the process at the relevant agency and the last reason was because it was practical and economical. cost. PPJB made under the hands results in being null and void because it violates the objective conditions in an agreement, so that the PPJB under the hand is considered to have never existed from the start, so as a result of the law the party who has received the achievement is obliged to return it to the party who has fulfilled the achievement, this is aims to return the situation to its original state, the concept of consumer protection to resolve disputes/defaults can be done through the courts, namely through courts that are in the general court environment. Settlement of disputes/defaults outside the court, namely through the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK) at level II areas or through other dispute resolution institutions in order to obtain a fair agreement.*

**Keywords:** Application, Sale and Purchase Binding Agreement, Consumer Protection.

**ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan menganalisis transaksi jual beli tanah dengan PPJB dibawah tangan, yang mana penerapan asas transaksi jual beli terang dan tunai tidak bisa dilakukan. Dalam praktik dilapangan tidak semua transaksi dapat dilaksanakan dengan

menerapkan asas terang dan tunai karena beberapa faktor, sebagai contoh karena pembayaran belum lunas/dicicil, sertifikat masih dalam proses pemecahan atau proses lainnya, belum mampu membayar pajak- pajak, atau faktor lainnya. Fokus peneliti yaitu untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya PPJB di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer, akibat hukumnya dan konsep perlindungan hukum terhadap konsumen, metode penelitian hukum yaitu bersifat deskriptif (hukum normatif), penulis juga lengkapi dengan metode penelitian secara empiris yaitu dengan

melakukan wawancara singkat kepada salah satu pejabat legal di PT. Prima Sehati, berkedudukan di Jakarta (developer) dan salah seorang konsumen. faktor yang menyebabkan penerapan PPJB dibawah tangan yaitu antara lain karena pembayaran dilakukan secara bertahap, baik cash bertahap atau dengan fasilitas bank, sertipikat masih dalam proses pemecahan, penggabungan dan penurunan hak, PBG masih dalam proses di instansi terkait dan alasan terkahir yaitu krena praktis dan hemat biaya. PPJB yang dibuat secara dibawah tangan berakibat menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dalam sebuah perjanjian, sehingga PPJB dibawah tangan tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal, sehingga akibat hukumnya pihak yang telah menerima prestasi wajib mengembalikan kepada pihak yang telah memenuhi prestasinya, hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula, konsep perlindungan konsumen untuk menyelesaikan sengketa/wanprestasi dapat dilakukan melalui pengadilan yaitu melalui peradilan yang berada di lingkungan pengadilan umum. Penyelesaian sengketa/wanprestasi diluar pengadilan yaitu bisa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di daerah tingkat II atau melalui lembaga penyelsaian sengketa yang lain guna mendapatkan kesepakatan yang berkeadilan.

**Kata Kunci: Penerapan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Perlindungan Konsumen.**

## PENDAHULUAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki berbagai kebutuhan hidup dan di dalam memenuhi kebutuhan tersebut tidak mungkin di produksi sendiri. Manusia selalu berhubungan satu sama lain untuk mencukupi kebutuhan-kebutuhan kehidupannya, (**Ahmad Azhar Basyir, 2000: 11**).

Manusia memiliki kebutuhan untuk kehidupannya, salah satu kebutuhan manusia adalah rumah tinggal, di masa kini hubungan sosial tersebut dapat dilihat dari pemenuhan kebutuhan akan rumah tinggal yang dibangun oleh pihak Pengembang atau Developer, dalam melakukan transaksi jual beli pihak Developer dan Konsumen membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai langkah awal sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah praktik perjanjian yang lazim dilakukan di masyarakat sebelum dilakukan jual beli. Praktik ini dilakukan dengan tujuan untuk mengikat perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli dikarenakan adanya unsur-unsur yang belum dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses pemecahan atau penggabungan, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah oleh penjual atau pembeli, (**R. Subekti, 1987: 75**).

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini dibuat karena adanya asas kebebasan berkontrak. menurut asas kebebasan berkontrak atau asas kebebasan dalam membuat perjanjian, setiap orang pada dasarnya dapat membuat perjanjian dengan isi sesuai yang dikehendaki, namun tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, norma kesusilaan, dan ketertiban umum. Undang-undang disini adalah Undang-undang yang bersifat memaksa, (**J. Satrio, 1994: 37**).

Pengertian perjanjian telah diatur pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian

dalam bahasa belanda di sebut *overeenkomst*, yang merupakan sumber dari sebuah perikatan. Yang dimaksud perjanjian dalam ketentuan diatas adalah perbuatan hukum. Para ahli hukum telah mengkritik kata perbuatan dengan alasan kurang tepat, tidak lengkap, dan masih berarti sangat luas, (**J. Satrio, 1994: 10-11**).

Menurut Harlien Budiono menyatakan bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang bersifat bantuan sebagai sarana untuk melakukan transaksi jual beli apabila syarat-syarat yang belum terpenuhi dan bentuknya bebas, (**Dr. Harlien Budiono, S.H, 2004: 57**).

Berdasarkan uraian mengenai perjanjian sebagaimana tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa unsur-unsur dalam sebuah perjanjian adalah:

- a. Adanya para pihak, minimal dua orang;
- b. Adanya kesepakatan antara para pihak;
- c. Adanya tujuan yang hendak dicapai;
- d. Adanya prestasi yang akan dijalankan para pihak;
- e. Adanya syarat-syarat bagian dari isi perjanjian;
- f. Adanya bentuk tertentu, dapat berupa lisan atau tertulis.

R. Subekti menyatakan, perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilakukan penandatanganan akta jual beli karena syarat jual beli belum bisa dipenuhi, antara lain sertifikat hak atas kepemilikan tanah belum selesai proses pemecahan, penggabungan, penurunan hak, atau pembayaran dilakukan bertahap atau pajak-pajak untuk tandatangan akta jual beli belum tersedia, (**R. Subekti, 1998: 29**).

Keabsahan suatu PPJB ini bisa dilihat dari isi dan prosesnya sebagaimana yang diatur pada ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Peraturan ini diterbitkan dengan



tujuan agar terciptanya kepastian hukum dan melindungi semua kepentingan para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli. Dengan dikeluarkan Peraturan tersebut maka dimungkinkan adanya suatu pemasaran atau penjualan tanah dan bangunan berupa rumah sebelum rumah tersebut selesai pembangunannya, (**Arie S. Hutagalung, 2002: 62**).

Substansi perjanjian merupakan kehendak dan keinginan para pihak yang berkepentingan dengan demikian substansi perjanjian dapat mencakup objek, hak dan kewajiban para pihak dan lainnya. Setelah itu dalam Pasal 1315 KUHPerdara memberikan kita suatu pedoman terhadap siapa sajakah, suatu perjanjian mempunyai pengaruh langsung bahwa perjanjian mengikat para pihak sendiri dalam arti hak dan kewajiban yang timbul dalam perjanjian hanyalah untuk para pihak terkait saja, (**J. Satrio, 1994: 63**).

Sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer bahwa perjanjian itu sah diperlukan 4 syarat yaitu: kesepakatan, cakap hukum, mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman mengatur secara detail apa saja yang harus dilakukan oleh pihak developer sebelum melaksanakan tandatangan PPJB dalam Pasal 22 ayat (5) disebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. PBG yaitu persetujuan bangunan gedung yang merupakan perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung ;
  - a. Tersedia prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan

- b. Terbangun paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Dalam hal penjualan yang melalui PPJB harus terdiri dari Pemasaran dan PPJB itu sendiri sebagaimana yang diatur pada Pasal 22A Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Selanjutnya dalam Pasal 22B ayat (2) diatur mengenai hak konsumen untuk mendapat pemasaran yang benar, jelas dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Hak-hak pembeli yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yaitu:

1. Kepastian peruntukan ruang.
2. Kepastian hak atas tanah.
3. Kepastian status penguasaan Rumah.
4. Perizinan pembangunan Perumahan atau Rumah susun, dan
5. Jaminan atas pembangunan Perumahan atau Rumah susun dari lembaga penjamin.

Hak calon pembeli tersebut secara jelas diatur pada Pasal 22C ayat (1) yang kemudian di jelaskan pada ayat (2), ayat (3), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Syarat yang harus dilaksanakan oleh pihak developer dan hak-hak pembeli yang harus dipenuhi sebelum dilaksanakan PPJB sebagai mana diatur diatas tidak bisa dipenuhi secara menyeluruh oleh developer yaitu :

1. Tidak bisa memberikan kepastian hak



2. atas kepemilikan tanah sebagaimana diatur pada Pasal 22C ayat (1) huruf b yang kemudian dijelaskan pada Pasal 22C ayat (3) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 22C ayat (1) huruf b, dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik tanah yang dikerjasamakan atau dokumen hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang harus diperlihatkan kepada pembeli pada saat penandatanganan PPJB untuk memenuhi syarat kepastian hak atas kepemilikan tanah. Persoalan kepemilikan tanah ini tidak hanya muncul pada masa kini saja melainkan sudah menjadi masalah klasik yaitu sejak zaman Kekaisaran Romawi Suci yang merupakan kekuasaan otokrasi yang dipengaruhi secara kuat oleh para baron yang kebanyakan adalah tuan tanah, **(Efridani Lubis dan Mulyono, 2020: 19)**

Konsep kepemilikan tanah ini kemudian diadopsi oleh Belanda dan di bawa untuk diterapkan di Indonesia melalui asas konkordasi. Tetapi disaat yang bersamaan di Indonesia sudah lama hidup masyarakat adat yang mengatur berbagai macam hal dalam kehidupan adatnya salah satunya yaitu mengenai kepemilikan tanah. Sehingga hal ini mengakibatkan permasalahan tanah di Indonesia terbelah menjadi 2 (dua) sistem. Kemudian di harmonisasi melalui Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok- Pokok Agraria yang sering disingkat dengan UUPA. Dengan ini di harapkan tidak ada lagi permasalahan hak atas kepemilikan tanah.

3. Tidak bisa membuktikan izin mendirikan bangunan baik pecah maupun induknya yang kemudian berganti menjadi perizinan bangunan gedung (PBG) sebagaimana diatur pada Pasal 22C ayat (1) huruf d yang kemudian dijelaskan pada Pasal 22C ayat (6) harus dibuktikan dengan surat PBG yang disampaikan pembeli pada saat penandatanganan PPJB. dan

4. Dalam praktik developer membuat PPJB secara sepihak tidak melibatkan pembeli untuk dimintai keterangan poin-poin apa saja yang hendak dicantumkan dalam PPJB hal ini di tengarai prodak hukum PPJB tersebut dibuat secara dibawah tangan sehingga kekuasaan penuh dalam proses penyusunan PPJB berada di tangan developer, padahal dalam Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, dinyatakan bahwa PPJB dibuat dihadapan Notaris sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat berbagai macam perjanjian. Kewenangan yang dimiliki notaris tersebut sebatas yang diberikan oleh Undang-Undang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yaitu, **(Habib Adjie, 2008: 77-78).**

*“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”*

Kerugian bagi konsumen karena tidak terpenuhinya ketiga poin diatas yaitu pertama terhambatnya proses tandatangan Akta Jual Beli (AJB) karena pada praktiknya penyelesaian pengurusan Sertipikat dan PBG memakan waktu yang tidak sebentar dan melebihi batas waktu yang telah di janjikan





oleh developer, kedua konsumen tidak punya ruang untuk memberikan masukan atas poin-poin yang diatur dalam PPJB karena dibuat secara dibawah tangan dan sepihak oleh Developer yang mana konsumen hanya disodori PPJB dan tinggal tandatangan saja seperti halnya perjanjian baku.

Pada Pasal 4 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen tertulis secara jelas hak konsumen yaitu :

*“hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa”*

Dalam PPJB tersebut telah terjadi hubungan hukum antara pihak penjual (developer) dan pihak pembeli yang mana dengan PPJB tersebut telah terjadi keterkaitan dan keterikatan hak dan kewajiban masing-masing pihak yang harus dipatuhi dan dipenuhi, berikut ini beberapa prinsip-prinsip yang berangkat dari doktrin serta teori dalam perjalanan panjang sejarah perlindungan konsumen yaitu, (**Janus Sidabalok, 2014: 83**):

1. Prinsip Let The Buyer beware (Coveat Amptor)

Artinya bahwa konsumen mempunyai kedudukan yang setara dengan developer.

2. Prinsip The Due Care Theory

Artinya bahwa yang harus menjaga kehati-hatian adalah pihak developer dalam memasarkan produknya.

3. Prinsip The Privity of Contract

Dalam prinsip ini konsumen berhak mendapat perlindungan dari developer tetapi dengan syarat bahwa diantara developer dan pembeli harus sudah ada perjanjian yang mengikat.

4. Prinsip kontrak bukan merupakan syarat

Pada prinsip ini dikenal bahwa kontrak perjanjian bukan lagi bagian dari syarat dilindunginya hak-hak konsumen.

Rentannya permasalahan yang dihadapi pembeli atas pemilikan asset benda tidak bergerak dari developer yang didapat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang kemudian berimplikasi hubungan hukum

jual beli seringkali menjadi tidak harmonis, dan bahkan tidak jarang menimbulkan sengketa hukum antara pembeli dengan developer, meskipun pada akhirnya pembeli berada di pihak yang lemah dalam upaya hukum yang dilakukan sehingga tidak dapat memberikan perlindungan atas hak-haknya, mengingat posisi developer yang begitu kuat di depan hokum. Sebagai contoh sebagaimana yang tertulis dalam Perjanjiann Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Asana Residence Cibubur Nomor: 101/PJB-ARC/I/2021 tertanggal 24 Februari 2021 yang dibuat secara di bawah tangan bermeterai cukup, pihak penjual yaitu PT. PRIMAJAYA PRASARANA, Berkedudukan di Kabupaten Bogor dengan pihak pembeli yaitu Rubby Prasetya Putra cacat formal dalam PPJB dibawah tangan sebagaimana dalam PPJB tersebut adalah tidak mengatur hak dan kewajiban secara jelas, tidak mengatur tentang penyelesaian dokumen kepemilikan (Sertipikat, IMB/PBG) Denda, dan kedudukan hukum PPJB nya juga tidak ada.

Penelitian serupa juga telah dilakukan yang pertama skripsi yang ditulis oleh Niadara Kautsari mahasiswa Universitas Islam Indonesia pada tahun 2018 dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli rumah (studi kasus Putusan no. 077 K/Pdt.Sus/2011). Kedua jurnal yang ditulis oleh Liza Deshaini dan Husnaini yang diterbitkan pada bulan Mei 2021 Vol. 27 dengan judul Analisis Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman Sehubungan Dengan Tanggungjawab Hukum Developer Terhadap Pembeli Perumahan Terkait Belum Dipenuhinya Perizinan. Ketiga jurnal yang ditulis oleh Ni Ketut Dewi Megawati diterbitkan pada bulan Mei 2016 Vol. 5, No.1 : 12-22 dengan judul Perspektif Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman terhadap Perlindungan Hak Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan.

Dari ketiga penlitian tersebut yang penulis tangkap bahwa para peneliti memahami betapa lemahnya kedudukan

konsumen jika berhadapan dengan developer dalam hal terjadi wanprestasi berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Developer dan pembeli, namun ketiga peneliti tersebut hanya menggunakan dasar hukum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yang mana dalam peraturan perundang-undangan tersebut perlindungan hukum terhadap konsumen masih sangat lemah sehingga di perlukan perangkat peraturan yang lain yang mengatur secara khusus tentang PPJB dan hak-hak konsumen yang patut untuk di penuhi oleh developer. Oleh karena itu saya mencoba mengupas secara detail mengani Perjanjian Pengikatan Jual beli dan Konsep perlindungan konsumen dalam penelitian ini tidak hanya sebatas Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman namun Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Sehubungan dengan pokok-pokok pemikiran diatas maka dalam rangka memenuhi tugas akhir perkuliahan penulis memandang perlu dan mendesak untuk dilakukan analisis terhadap **Penerapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di Bawah Tangan Atas Pembelian Tanah dan Bangunan dari Developer Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen.**

#### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian sebagaimana dipaparkan pada latar belakang di atas, maka pokok masalah penelitian ini adalah bagaimana penerapan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan atas pembelian tanah dan bangunan dari developer perspektif perlindungan konsumen?

Pokok masalah tersebut dapat diperinci dalam beberapa sub pokok masalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan

dari developer?

2. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer?

Bagaimana konsep perlindungan hukum terhadap konsumen saat terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer ?

#### **Tujuan Penelitian**

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut di atas, pokok tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui penerapan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan atas pembelian tanah dan bangunan dari developer perspektif hukum perlindungan konsumen:

Adapun sub pokok tujuan penelitian adalah :

1. Untuk mengetahui faktor-faktor apa yang menyebabkan terjadinya perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer.
2. Untuk mengetahui akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer. Untuk mengetahui konsep perlindungan hukum terhadap konsumen saat terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan pada jual beli tanah dan bangunan dari developer.

#### **METODE PENELITIAN**

Penelitian hukum ini dilakukan melalui serangkaian langkah ilmiah yang sistematis dan terukur. Adapun metode yang digunakan adalah sebagai berikut:

##### **Tipe Penelitian dan Pendekatan**

Tipe penelitian hukum yang dilakukan adalah penelitian hukum yang bersifat deskriptif (hukum normatif). Penelitian deskriptif adalah salah satu jenis penelitian

yang tujuannya untuk menyajikan gambaran lengkap mengenai setting sosial atau dimaksudkan untuk eksplorasi dan klarifikasi mengenai suatu fenomena atau kenyataan sosial, dengan jalan mendeskripsikan sejumlah variabel yang berkenaan dengan masalah dan unit yang diteliti antara fenomena yang diuji, (**Wikipedia, 2021: 21.00**).

Metode penelitian Hukum Normatif adalah suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Oleh karena itu penelitian hukum ini difokuskan untuk mengkaji penelitian hukum tentang kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, yakni norma hukum yang terkait Pembeli sebagai pihak yang dirugikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas Pembelian dari Developer.

Penulis menggunakan metode penelitian yang bersifat diskriptif dan melakukan pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan cara mengupas peraturan tersebut sampai tuntas, penulis juga lengkapi dengan metode penelitian secara empiris yaitu dengan melakukan wawancara singkat kepada salah satu pejabat legal di PT. Prima Sehati, berkedudukan di Jakarta (developer) dan salah seorang konsumen di developer tersebut yang kemudian penulis kaitkan dengan isu hukum yang penulis angkat dalam penelitian ini.

### **Jenis dan Sumber Data**

Dalam penelitian ini menggunakan sumber data primer. Data primer penelitian ini berupa perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim sedangkan data sekundernya yaitu berupa buku hukum termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum, disamping itu juga kamus-kamus hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan dan Pengikatan Jual Beli Tanah pada khususnya.

### **Teknik Pengumpulan Data**

Pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode studi kepustakaan. Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data

dengan mengadakan studi penelaahan terhadap buku-buku, literatur-literatur, catatan-catatan, dan laporan-laporan yang ada hubungannya dengan masalah yang dipecahkan, (M.Nazir, 1988: 111). Studi Kepustakaan yaitu mengadakan penelitian dengan cara mempelajari dan membaca literatur-literatur yang ada hubungannya dengan permasalahan yang menjadi obyek penelitian.

### **Teknik Analisis Data**

Dalam penelitian ini, peneliti menggunakan analisa data dengan menggunakan analisis kualitatif. Tujuan dari penelitian ini adalah mengungkap fakta, keadaan, fenomena, variabel dan keadaan yang terjadi saat penelitian berjalan dan menyuguhkan apa adanya. Penelitian deskriptif kualitatif menafsirkan dan menuturkan data yang bersangkutan dengan situasi yang sedang terjadi, sikap serta pandangan yang terjadi di dalam masyarakat, pertentangan 2 (dua) keadaan / lebih, hubungan antar variabel, perbedaan antar fakta, pengaruh terhadap suatu kondisi, dan lain-lain.

## **PEMBAHASAN DAN ANALISIS**

### **Posisi Kasus**

Dalam penelitian ini penulis mengambil satu contoh tahapan penandatanganan PPJB dibawah tangan yang diterapkan oleh pihak developer PT. Prima Sehati, berkedudukan di Jakarta yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Wisata Prima Sehati Kota Wisata Nomor: 1000109726/PPJB/4IAA/VI/2021 tertanggal 12-06- 2021 (dua belas Juni dua ribu dua puluh satu).

Sebagaimana alur pembelian aset Tuan Bong Hui Fa diatas maka dapat di jelaskan oleh penulis tahapan penandatanganan PPJB dibawah tangan, sebagaimana ternyata dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Wisata Prima Sehati Kota Wisata

Nomor:1000109726/PPJB/4IAA/VI/2021



tertanggal 12-06- 2021 (dua belas Juni dua ribu dua puluh satu).

Penerapan penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibawah tangan, pertama yaitu calon pembeli dalam hal ini Tuan Bong Hui Fa memesan unit bangunan rumah tinggal pada Developer Kota Wisata (PT. Prima Sehati, berkedudukan di Jakarta), dibuktikan dengan mengisi “Formulir Pesanan” yang disediakan oleh pihak developer, lalu tahap kedua yaitu negosiasi antara Tuan bong Hui Fa dan Pihak developer yang diwakili oleh pejabat marketing Developer Kota Wisata, mereka mendiskusikan mengenai harga transaksi serta hak dan kewajiban pembeli dan developer kemudian setelah sepakat.

Maka langkah ketiga para pihak melakukan persiapan penandatangan PPJB dibawah tangan dengan menyelesaikan kelengkapan dokumen- dokumen berikut ini yaitu antara lain:

**Pihak Penjual berupa Perseroan Terbatas (P.T) (developer)**

Developer suatu perumahan biasanya berbentuk Perseroan Terbatas (P.T). dalam hal ini yaitu PT. PRIMA SEHATI, berkedudukan di Jakarta:a. Anggaran Dasar Perseroan (Akta Pendirian dan perubahan-perubahannya beserta Surat Keputusan dari Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia)

- b.Izin Domisili Perusahaan
- c. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP)
- d.Nomor (NIB)
- e. NPWP Perseroan
- f. KTP Direksi dan Dewan Komisaris
- g. Data diri pemegang saham
- h. RUPS (tergantung dari Anggaran Dasar Perseroan)

**Pihak Pembeli.**

Data yang perlu disiapkan oleh pihak Pembeli adalah sebagai berikut:

- a) Foto copy KTP
- b) Kartu Keluarga (KK)

- c) Surat Nikah (kalau sudah nikah)
- d) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Setelah dokumen diatas sudah lengkap kemudian developer menyiapkan draft PPJB dibawah tangan yang disesuaikan dengan pembeli, harga transaksi, objek jual beli dan selebihnya merupakan pasal-pasal yang merupakan pasal-pasal yang sudah baku dari pihak Developer, kemudian draft tersebut dimintakan paraf atau acc dari beberapa pejabat developer setelah itu pihak marketing developer menghubungi pembeli untuk keperluan tandatangan PPJB di bawah tangan tersebut.

Tahap keempat setelah terpenuhi syarat yang diminta oleh pihak developer kemudian disiapkanlah PPJB yang dibuat secara dibawah tangan secara sepihak oleh developer kota wisata, kemudian terjadilah proses tandatangan yang dibuktikan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Wisata Prima Sehati Kota Wisata

Nomor: 1000109726/PPJB/4IAA/VI/2021 dilaksanakan pada tanggal 12-06-2021 (dua belas Juni dua ribu dua puluh satu) yang dibuat secara dibawah tangan antara Perseroan Terbatas PT. Prima Sehati berkedudukan di Jakarta, selanjutnya disebut sebagai “Pihak Penjual” dengan Tuan BONG HUI FA, selanjutnya disebut “Pihak Pembeli”.

Didalam PPJB tersebut Pihak Penjual berjanji dan mengikat diri untuk menjual dan nanti pada waktunya menyerahkan kepada Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli berjanji dan mengikat diri untuk membeli dan nanti pada waktunya menerima penyerahan tanah dan bangunan dari Pihak Penjual Bahwa pada Pasal 3 ditegaskan harga pengikatan dan cara pembayarannya sebagai berikut:

- a. Harga pengikatan jual beli tanah dan bangunan adalah sebagai berikut :

-Harga tanah dan bangunan (termasuk PPN) Rp. 1.523.513.060,- (satu milyar lima ratus dua puluh tiga juta lima ratus

tiga belas ribu enam puluh Rupiah).

- Furniture (termasuk PPN) Rp.303.118.200,- (tiga ratus tiga juta seratus delapan belas ribu dua ratus Rupiah).

- Harga pengikatan Rp. 1.826.631.260,- (satu milyar delapan ratus dua puluh enam juta enam ratus tiga puluh satu ribu dua ratus enam puluh Rupiah).

- b. Cara pembayaran harga pengikatan ditentukan sebagai berikut: cash bertahap berjangka waktu 1 (satu) bulan.

Deskripsi	Nominal	Tanggal	Mata Uang
Uang tanda jadi	10.000.000	12/06/2021	IDR
Angsuran 1	440.000.000	26/06/2021	IDR
Pelunasan	1.376.631.260	12/07/2021	IDR

Dalam praktek dilapangan sebagaimana contoh kasus diatas yang merupakan faktor PPJB dibawah tangan tersebut dilakukan yaitu karena pembelian dilakukan dengan cara cash bertahap, sertipikat belum selesai proses pemecahan, Perizinan Bangunan Gedung (PBG) masih dalam proses penerbitan dari instansi terkait. Karena alasan sertipikat belum selesai proses pemecahan, Perizinan Bangunan Gedung (PBG) masih dalam proses penerbitan dari instansi terkait diatas maka PPJB ini tidak dibuat dihadapan notaris dengan bentuk akta autentik.

Sebagaimana yang kita ketahui bersama bahwa akta autentik yang dibuat oleh notaris, wajib tunduk pada peraturan yang berlaku berdasarkan jabatannya atau peraturan terkait akta yang akan dibuatnya, dalam hal ini PPJB maka notaris selain tunduk pada Undang-undang Jabatan Notaris maka dia juga tunduk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, dalam Peraturan Pemerintah tersebut diatur bahwa

sertipikat dan PBG wajib di perlihatkan pada pembeli saat tandatangan PPJB dan sebagai notaris juga wajib mencantumkan bukti kepemilikan yang jelas sebagai contoh Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan, Sertipikat Hak Pakai dan seterusnya.

Oleh karena hal itu maka pihak developer sudah menyiapkan PPJB dibawah tangan dengan sedemikian rupa atau bisa dikatakan menjadi perjanjian baku, yaitu tanpa melibatkan pihak pembeli untuk menyusun pasal-pasal krusial seperti hak dan kewajiban, denda keterlambatan pemenuhan kewajiban beserta sanksinya dan mengenai pembatalan perjanjian.

Hal ini dilakukan oleh developer dengan alasan bahwa PPJB yang dibuat secara dibawah tangan merupakan langkah cepat atau kepraktisan untuk mendapatkan dana segar dari pihak pembeli guna menunjang pemasukan dan tambahan dana untuk pembangunan, akan tetapi developer tidak memenuhi hak-hak pembeli sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai contoh, PPJB wajib dibuat dihadapan Notaris hal ini untuk menjaga kepentingan semua pihak karena notaris berada di posisi netral serta bertindak objektif dalam penyusunan akta autentik, lalu draft PPJB ini wajib disampaikan kepada pembeli minimal 7 (tujuh) hari sebelum penandatanganan PPJB seagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman. Dalam posisi ini pihak pembeli lah yang rentan haknya tidak terpenuhi, karena pihak penjual pasti punya *burgening position* jika terjadi wanprestasi.

Kedua, peneliti temukan sebagaimana dituliskan dalam PPJB diatas bahwa objek yang dicantumkan tidak berdasarkan kepemilikan hak atas tanah yang sah sebagai contoh Sertipikat Hak Milik, Sertipikat Hak Guna Bangunan dan lain-lain serta tidak ada kejelasan mengenai Perizinan Bangunan Gedung (PBG), akan tetapi dalam PPJB

tersebut hanya ditulis alamat objek jual beli yang di perjanjikan, artinya apa, pada saat tandatangan PPJB pihak developer tidak memperlihatkan bukti kepemilikan tanah dan bangunan kepada pihak pembeli, yang mana hal ini merupakan suatu kewajiban yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman dan atas hal ini pihak developer dapat dikenakan sanksi administratif Analisis

### **1. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Oleh Developer Dan Pembeli**

Dalam praktek PT. Prima Sehati berkedudukan di Jakarta, bahwa PPJB ini dibuat secara dibawah tangan dengan alasan praktis dan hemat biaya, akan tetapi hal yang mendasar adalah pihak developer tidak bisa memenuhi persyaratan untuk dilaksanakan PPJB dalam bentuk akta autentik yaitu harus mencantumkan bukti kepemilikan hak atas tanah (hak guna bangunan, hak milik, hak pakai dan lain sebagainya) dalam hal ini berupa sertifikat perunit yang diperjualbelikan.

Sehingga PPJB dibawah tangan tidak sesuai ketentuan pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yaitu sebagai berikut :

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

Praktek PPJB dibawah tangan yang

dibuat oleh PT. PRIMA SEHATI berkedudukan di Jakarta sebagai penjual dengan Tuan BONG HUI FA sebagai pembeli juga tidak memenuhi ketentuan pada Pasal

22 K Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yang menyatakan bahwa pembeli memiliki hak sebelum dilaksanakan penandatanganan PPJB yaitu:

- 1) Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatanganinya PPJB
- 2) Calon pembeli mempelajari PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka waktu paling singkat 7 (tujuh) hari kerja.
- 3) PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat dihadapan notaris.

Bedasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman mengatur secara detail apa saja yang harus dilakukan oleh pihak developer sebelum melaksanakan tandatangan PPJB dalam Pasal 22 I ayat (1) disebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang dipertjanjikan;
- c. PBG;
- d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Sebagian besar poin a, b dan c yang belum bisa dipenuhi oleh developer namun PPJB tetap dilaksanakan padahal secara tegas diatur pada Pasal 22 I ayat (2), ayat (3) dan





ayat (4) yaitu :

- a. Status kepemilikan tanah sebagaimana diatur pada ayat (1) huruf a dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.
- b. Hal yang diperjanjikan, sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit terdiri atas:
  - kondisi Rumah.
  - prasarana, sarana dan utilitas umum yang menjadi informasi Pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22D ayat (1) huruf I.
  - penjelasan kepada calon pembeli mengenai materi muatan PPJB.
  - status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22E ayat (2).
- c. PBG sebagaimana dimaksud ayat (1) huruf c disampaikan salinan sesuai asli kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

Didalam praktek sebagaimana PPJB tersebut mengenai objek yang diperjualbelikan sebagaimana yang tertulis dalam PPJB tersebut hanya mencantumkan alamat objek yang diperjual belikan saja tanpa menuliskan bukti kepemilikan hak atas tanah dan bukti kepemilikan bangunan atau PBG, maka dari itu dapat diketahui bahwa pada saat tandatangan PPJB pihak developer tidak memperlihatkan bukti kepemilikan hak atas tanah dan juga tidak memberikan salinan PBG kepada pembeli sebagaimana yang telah diatur pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman mengatur secara detail apa saja yang harus dilakukan oleh pihak developer sebelum melaksanakan tandatangan PPJB dalam Pasal 22 I ayat (1) yang kemudian dijelaskan pada Pasal 22 I ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), yaitu pihak developer wajib melaksanakan ketentuan tersebut dengan cara :

- Memerlihatkan sertipikat hak atas

tanah kepada pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

- Memberikan salinan PBG kepada pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

Berdasarkan analisis tersebut maka penulis dapat menemukan faktor-faktor yang menyebabkan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan oleh developer dan pembeli antara lain :

- 1) Pembayaran dilakukan secara bertahap, baik cash bertahap atau dengan fasilitas bank
- 2) Sertipikat masih dalam proses pemecahan, penggabungan dan penurunan hak
- 3) PBG masih dalam proses di instansi terkait
- 4) Praktis dan hemat biaya

Karena faktor 2 dan 3 tersebut diwajibkan ada sebelum tandatangan PPJB dan ketidakmampuan developer untuk memenuhi ketentuan diatas maka secara sepihak developer membuat PPJB dibawah tangan tanpa melibatkan pihak pembeli.

## **2. Akibat Penerapan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Atas Pembelian Tanah Dan Bangunan Dari Developer**

Akibat dari perjanjian diatur pada Pasal 1338 KUHP dinyatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan atau perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik dari para pihak.

Dari pengertian diatas maka PPJB merupakan sebuah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli yang telah bersepakat untuk melakukan peralihan hak atau transaksi jual beli, dengan catatan PPJB tersebut telah memenuhi unsur-unsur dan syarat sah sebuah perjanjian sebagaimana

diatur pada Pasal 1320 KUHPer maka PPJB tersebut telah menjadi undang-undang untuk para pihak serta mengikat keduanya untuk melakukan prestasi serta mendapatkan sanksi apabila terjadi wanprestasi sebagaimana diatur dalam PPJB tersebut.

Dalam Pasal 1340 KUHPer juga disebutkan bahwa perjanjian yang dibuat hanya berlaku untuk para pihak yang membuatnya. Artinya yaitu perjanjian tersebut tidak dapat merugikan pihak ketiga dan juga tidak dapat memberikan keuntungan pada pihak ketiga.

Kemudian bagaimana jika bentuk dari PPJB tersebut tidak sesuai dengan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yaitu:

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

Sebagaimana ketentuan diatas maka PPJB semestinya dibuat dihadapan notaris yang prodak PPJB nya berupa akta autentik. Hal ini dimaksudkan agar kepentingan para pihak dalam PPJB dapat terlindungi karena akta otentik yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Serta memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara obyektif. Akan tetapi dalam praktek masih banyak PPJB dibuat secara dibawah tangan pada umumnya yang malakukan hal ini adalah pihak developer dengan alasan kepraktisan dan hemat biaya, sehingga kekuatan PPJB antara pihak developer dan pembeli dalam hal pembuktian tidak mempunyai kekuatan yang sempurna

sebagaimana akta otentik sehingga kekuatan pembuktian hanya sebatas surat dibawah tangan saja.

Namun developer berpandangan bahwa PPJB yang telah ditandatangani tidak batal demi hukum, namun PPJB tersebut mengikat kedua belah pihak apalagi prestasi dalam PPJB tersebut sudah berjalan dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi keduanya. Hal ini developer berpendapat bahwa PPJB dibawah tangan yang mereka buat dilandaskan pada asas kebebasan berkontrak yaitu pada Pasal 1313 KUHPer, hanya saja dalam hal sebagai alat bukti maka derajatnya hanya surat dibawah tangan.

Berdasarkan analisis peneliti, maka akibat di tandatangannya PPJB dibawah tangan antara pihak developer dan pembeli, Perjanjian yang dibuat oleh para pihak dapat dikatakan tidak memenuhi syarat obyektif yaitu melanggar ketentuan yang telah diatur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPer. Melanggar Pasal 1320 ayat (3) KUHPer yaitu “Suatu Hal Tertentu” dalam Perjanjian maka harus disebutkan secara gamblang apa yang akan menjadi pokok perjanjian atau hal yang diperjanjikan. Sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 1332 KUHPer dan Pasal 1333 KUHPer, hal ini dilakukan untuk memenuhi asas kepastian dalam membuat perjanjian.

Melanggar Pasal 1320 ayat (4) KUHPer yaitu “Causa Halal” atau suatu sebab yang halal artinya dalam sebuah perjanjian tidak boleh menuangkan suatu sebab yang terlarang atau bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana yang telah diatur pada Pasal 1337 KUHPer.

Maka PPJB yang dibuat secara di bawah tangan tidak memenuhi ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yang kemudian diubah Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juncto Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun

2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yang mana PPJB harus dibuat dihadapan Notaris dengan bentuk akta otentik, yang mana hal ini menjadi syarat obyektif sehingga suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, yaitu memenuhi ketentuan causa halal yang salah satunya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang.

Oleh karena itu, PPJB yang dibuat secara dibawah tangan menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dalam sebuah perjanjian, sehingga PPJB dibawah tangan tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal, sehingga akibat hukumnya pihak yang telah menerima prestasi wajib mengembalikan kepada pihak yang telah memenuhi prestasinya, hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula.

### **3. Konsep Perlindungan Hukum Konsumen Saat Terjadi Wanprestasi Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dibawah Tangan Atas Pembelian Tanah Dan Bangunan Dari Developer**

Karena PPJB diatas tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yang mana PPJB harus dibuat dihadapan notaris dengan bentuk akta autentik serta persyaratan lanjutan dalam Peraturan pemerintah diatas juga tidak dapat dipenuhi oleh developer.

Maka PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum, yang kemudian berakibat PPJB tersebut dianggap tidak ada sejak awal dan prestasi yang sudah dilakukan oleh pihak pembeli wajib di kembalikan, kalau developer tetap kekeuh menyatakan bahwa PPJB dibawah tangan tersebut tetap berlaku berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengingat prestasi developer tidak dipenuhi yaitu menyelesaikan pembangunan dan melakukan tandatangan Akta Jual beli (AJB) dikarenakan belum siapnya dokumen kepemilikan atas tanah dengan bangunan (Sertipikat dan PBG) dari pihak developer.

Maka pihak developer memepersulit

pengembalian prestasi yang sudah dilakukan oleh tuan Bong Hui Fa maka penulis menyarankan untuk menempuh upaya hukum untuk membatalkan PPJB dibawah tangan tersebut dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan, sehingga nanti hakim yang memutuskan pembatalan PPJB tersebut, dan menuntut pihak developer untuk mengembalikan prestasi yang sudah dilakukan oleh tuan Bong Hui Fa.

Dalam upaya melindungi hak-hak konsumen apabila terjadi wanprestasi atau sengketa maka langkah hukum sebagai bentuk upaya perlindungan konsumen dalam Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen diatur bahwa :

“Setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum”

Berdasarkan analisis diatas bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat dilakukan melalui jalur peradilan dan diluar peradilan tergantung kedudukan hukum yang telah disepekat dalam PPJB dibawah tangan.

- a. Karena PPJB diatas tidak memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yang mana PPJB harus dibuat dihadapan notaris dengan bentuk akta autentik serta persyaratan lanjutan dalam Peraturan pemerintah diatas juga tidak dapat dipenuhi oleh developer. Maka PPJB tersebut dinyatakan batal demi hukum, yang kemudian berakibat PPJB tersebut dianggap tidak ada sejak awal dan prestasi yang sudah dilakukan oleh pihak pembeli wajib di kembalikan, kalau developer tetap kekeuh menyatakan bahwa PPJB dibawah tangan tersebut tetap berlaku berdasarkan asas kebebasan berkontrak, mengingat



- b. prestasi developer tidak dipenuhi yaitu menyelesaikan pembangunan dan melakukan tandatangan Akta Jual beli (AJB) dikarenakan belum siapnya dokumen kepemilikan atas tanah dengan bangunan (Sertipikat dan PBG) dari pihak developer. Maka pihak developer memepersulit pengembalian prestasi yang sudah dilakukan oleh tuan Bong Hui Fa maka penulis menyarankan untuk menempuh upaya hukum untuk membatalkan PPJB dibawah tangan tersebut dengan cara melakukan gugatan ke pengadilan, sehingga nanti hakim yang memutuskan pembatalan PPJB tersebut, dan menuntut pihak developer untuk mengembalikan prestasi yang sudah dilakukan oleh tuan Bong Hui Fa. Penyelesaian sengketa/wanprestasi melalui pengadilan yaitu melalui peradilan yang berada di lingkungan pengadilan umum.
- c. Penyelesaian sengketa/wanprestasi diluar pengadilan yaitu bisa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di daerah tingkat II atau melalui lembaga penyelesaian sengketa yang lain guna mendapatkan kesepakatan yang berkeadilan.

## KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis di atas, maka dapat ditarik beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis diatas maka penulis dapat menarik garis besar beberapa faktor yang menyebabkan penerapan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan atas pembelian tanah dan bangunan dari developer yaitu antara lain karena pembayaran dilakukan secara bertahap, baik cash bertahap atau dengan fasilitas bank, sertipikat masih dalam proses pemecahan, penggabungan dan penurunan hak, PBG masih dalam proses di instansi terkait dan alasan terkahir yaitu krena praktis dan hemat biaya. Karena faktor sertipikat masih dalam proses pemecahan, penggabungan dan

penurunan hak, PBG masih dalam proses di instansi terkait diwajibkan ada sebelum tandatangan PPJB dan ketidakmampuan developer untuk memenuhi ketentuan bahwa sertipikat harus ditunjukkan saat tandatangan PPJB dan PBG harus disampaikan kepada konsumen berupa salinan terlebih dahulu, sehingga dengan demikian PPJB tersebut tidak dapat dilaksanakan dihadapan notaris karena syarat bukti hak atas kepemilikan tanah tidak terpenuhi maka secara sepihak developer membuat PPJB dibawah tangan tanpa melibatkan pihak pembeli.

2. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis diatas maka penulis dapat menarik garis besar beberapa akibat hukum terhadap penerapan perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan atas pembelian tanah dan bangunan dari developer. PPJB yang dibuat secara di bawah tangan tersebut tidak memenuhi ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman yang kemudian diubah Undang- Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja juncto Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman, yang mana PPJB harus dibuat dihadapan Notaris dengan bentuk akta otentik, yang mana hal ini menjadi syarat obyektif sehingga suatu perjanjian dapat dinyatakan sah, yaitu memenuhi ketentuan causa halal yang salah satunya tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang. Oleh karena itu, PPJB yang dibuat secara dibawah tangan menjadi batal demi hukum karena melanggar syarat obyektif dalam sebuah perjanjian, sehingga PPJB dibawah tangan tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal, sehingga akibat hukumnya pihak yang telah menerima prestasi wajib mengembalikan kepada

pihak yang telah memenuhi prestasinya, hal ini bertujuan untuk mengembalikan keadaan seperti semula.

3. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis diatas maka penulis dapat menarik garis besar bahwa Konsep perlindungan hukum konsumen saat terjadi wanprestasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli dibawah tangan atas pembelian tanah dan bangunan dari developer yaitu dapat ditempuh melalui jalur peradilan dan diluar peradilan tergantung kedudukan hukum yang telah disepekati dalam PPJB dibawah tangan. Dalam hal PPJB tidak memenuhi syarat obyektif karena melanggar peraturan perundang- undangan yang berlaku maka PPJB dibawah tangan tersebut menjadi batal demi hukum yang berarti dianggap tidak ada dari awal. Sehingga prestasi yang sudah ditunaikan wajib dikembalikan guna mengembalikan sebagaimana keadaan semula, namun apabila mengalami kesulitan penyelesaian tersebut, pihak yang dirugikan dalam hal ini pembeli dapat menempuh jalan penyelesaian melalui pengadilan yaitu melalui peradilan yang berada di lingkungan pengadilan umum. Penyelesaian sengketa/wanprestasi diluar pengadilan yaitu bisa melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di daerah tingkat II atau melalui lembaga penyelesaian sengketa yang lain guna mendapatkan kesepakatan yang berkeadilan.

## SARAN

Berdasarkan kesimpulan diatas, maka berikut beberapa saran peneliti dalam Skripsi ini, yaitu:

1. Agar developer menyelesaikan segala bukti keabsahan atas kepemilikan objek yang akan diperjual belikan dalam hal ini yaitu Sertipikat, PBG, PBB dan perizinan terkait, agar dapat memberikan kepastian atas bukti kepemilikan property yang akan dibeli oleh konsumen serta menjalankan amanat Undang- Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah

Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

2. Agar konsumen punya kesadaran hukum dan mempelajari apa saja yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang akan dilakukannya. Dalam hal ini pembeli melakukan pembelian property dari developer yang menggunakan perjanjian awalan yaitu PPJB, maka kesadaran itu harus dilakukan dengan memahami kewajiban-kewajibannya yang harus dilakukan kepada devloper dan hak-haknya yang harus ia dapatkan dari developer atas pembelian property. Sebagaimana yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.
3. Demi menegakkan asas kepastian, keadilan dan kemanfaatan di dalam hukum terutama di dalam bidang PPJB maka sudah selakryaknya dibuat Peraturan Pemerintah yang mengatur secara tegas mengenai sanksi bagi pengembang yang tidak menjalankan amanat Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

## DAFTAR KEPUSTAKAAN

Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung, Refika Aditama, 2013.

- Apeldoorn, Van L.J., *Pengantar Ilmu hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2011.
- Bachtiar, Herlina Suyati, *Contoh Akta Notaris dan Akta Di Bawah Tangan Mengenai Akta-Akta Notaris Untuk Perbankan & Perusahaan Multi Finance Buku II Bagian I*, Jakarta, Mandar Maju, 2003.
- Badruzaman, Mariam Darus, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan, Cet.2*, Op. Cit Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2014.
- Budiono, Herlien, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2013.
- C.S.T.Kansil, S.H, Cristine S.T.Kansil, *Pokok-Pokok Etika Profesi Hukum*, Jakarta, Pradnya Paramita, 2006.
- Christie, Shinta, *Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Secara Angsuran*, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia, Jakarta, 2012
- Dwi Yuwono, S.H., Ismantoro, *Baca Buku Ini Sebelum Tandatangani Surat Perjanjian*, Yogyakarta, Pustaka Yustisia, 2013.
- Eddy, Richard, *Aspek Legal Properti*, Yogyakarta, CV. Andi Offset, 2010.
- Erwin Muhamad, *Filsafat Hukum*. Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2011.
- Hadyanto, Sophia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta, Sofimedia, 2011.
- Harjono, S.H., M.H., M.B.A., Dr. Dhaniswara K., *Hukum Properti*, PPHBI Pusat Pengembangan Hukum dan Bisnis Indonesia, Jakarta, 2016
- Hasyim, Dardiri, *Hukum Perikatan Dan Perjanjian*, UNS Press, Surakarta, 2015.
- Hazairin, *Tujuh Serangkai Tentang Hukum*, Jakarta, Bina Aksara, 1985.
- Hoesein, Zainal Arifin, *Hukum Dan Dinamika Sosial*, Jakarta, Ramzy Putra Pratama, 2014.
- Hutagalung S, Arie, *Asas-Asas Hukum Agraria*, UI Press, Depok, 2002
- Kamello, Tan, *Hukum Jaminan Fidusia Suatu Kebutuhan yang Didambakan*, Alumni, Bandung, 2006
- Kristiyanti, Cellin Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, Yogyakarta, Rajagrafindo Persada, 2007.
- M.Nazir, *Metode Penelitian*, 1988
- Masjchoen, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Miru, S.H, M.H., Prof. DR. Ahmadi, *Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, 2013.
- Moeljatno, *Asas-Asas Hukum Pidana*, Jakarta, Rineka Cipta, 2008.
- Perangin, Effendi, *Hukum Waris*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2013.
- Prodjodikoro, S.H., Prof. DR. R. Wirjono, *Azas-azas Hukum Perjanjian*, Bandung, CV. Mandar Maju, 2011.
- Purnamasari, Irma Devita, *Kiat-Kiat Cerdas, Mudah dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*. Jakarta, Kaifa, 2010.
- R.Subekti, *Hukum Adat Indonesia Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung*. Bandung, Alumni/1978/Bandung, 1978.
- R.Subekti, R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria dan Undang-Undang Perkawinan*, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 2001
- Rahardjo, Satjipto, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2012.
- Rahmat, Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: Putra Abardin, 2005.
- Salim, *Teknik Pembuatan Akta Satu (Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta)*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 2015.
- Satrio, J., *Hukum Perjanjian (Perjanjian pada Umumnya)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994
- Setiawan, R., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, , 1979





- Sidabalok, Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014 Siregar, Bismar, *Islam dan Hukum*, Jakarta, Grafikatama Jaya, 1992.
- Soekanto, Soerjono, *Pokok-Pokok Sosiologi Hukum*, Jakarta, Rajagrafindo Persada, 1980.
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004
- Sofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Subekti, R., *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998
- Sugiarto, Umar Said, *Pengantar Hukum Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2013.
- Supriadi, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta, Sinar Grafika, 2006.
- Sutedi, S.H., M.H., Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta, Sinar Grafika, 2014.
- Wargakusumah, Hasan, *Hukum Agraria I*, Jakarta, Gramedia Pustaka Utama, 1992.
- Widjaya, Gunawan & Yani, Ahmad, *Perlindungan Konsumen*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2000
- Efridani Lubis dan Mulyono, *Telaah Yuridis Kedudukan Negara dalam Hubungan Dagang Internasional (Acta Iuri vs. Acta iuri Gestionis)*, Veritas Jurnal Program Pascasarjana Ilmu Hukum Universitas Islam As-Syafi'iyah, Vol. 6 No. 1, 2020  
Fakultas Hukum Inversitas Islam As-syafi'iyah,  
*Jurnal Hukum, Moral, Intelektual, Professional Jurisdictie*, Vol. 003/XII/2014, 2014.
- Hasyim Sofyan Lahilote, Jurnal, *Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*.
- Prasetyo, Edwin dan Djuwiyastuti, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Properti Atas Kepailitan Perusahaan Pengembang Berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Studi Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 01/ Pdt.Sus Pemb.Perdamaian/ 2015/ Pn.Niaga.Jkt.Pst)*, Jurnal Privat Law Vol. VII No 1 Januari - Juni 2019
- Zumrotin, *Problematika Perlindungan Konsumen di Indonesia, Sekarang dan yang Akan Datang*, Makalah, Disampaikan Dalam Seminar Nasional Perlindungan Konsumen Dalam Era Pasar Bebas Tanggal 15 Maret 1997. Surakarta  
: Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret.

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentng Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.
- Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan 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.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

#### **Sumber Internet**

- Gurupendidikan.co.id/studi-kepastakaan-pengertian-tujuan-peranan-sumber-

strategi/, diakses pada tanggal 22 Nopember 2019, pukul 21.30  
[Http://www.informasi-pendidikan.com/2013/08/penelitian-deskriptif-kualitatif.html](http://www.informasi-pendidikan.com/2013/08/penelitian-deskriptif-kualitatif.html), diakses pada tanggal 26 Januari 2021, pukul 21.45  
[Https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian\\_deskriptif](https://id.wikipedia.org/wiki/Penelitian_deskriptif), diakses pada tanggal 26 Januari 2021, pukul 21.00  
[Https://media.neliti.com/media/publications/210370-perlindungan-konsumen-oleh-pelaku-usaha.pdf](https://media.neliti.com/media/publications/210370-perlindungan-konsumen-oleh-pelaku-usaha.pdf) diakses pada tanggal 26 Januari 2021, pukul 22.00

### **Sumber lain**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Asana Residence Cibubur Nomor : 092/PJB- ARC/XII/2020, tanggal 10 Desember 2020  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor :001/PPJB/ML/III/2021, tanggal 02 Maret 2021  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kota Wisata Perima Sehati Kota Wisata Nomor : 1000109726/PPJB/4IAA/VI/2021, tanggal 12 Juni 2021.