

TESIS

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KOSTEL
PADA TAHAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(STUDI KASUS CLUSTER GXX LAND 1002 MAGUWO HARJO)**



NAMA: YOSUA PANUTURI SIREGAR

NPM: 235215259

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2025



**UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA FAKULTAS
HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM**

PENGESAHAN UJIAN TESIS

Nama : Yosua Panuturi Siregar
Nomor Mahasiswa : 235215259
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul Tesis : **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KOSTEL
PADA TAHAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)
(STUDI KASUS CLUSTER GXX LAND 1002 MAGUWOHARJO)**

Telah diuji dan dinyatakan lulus dihadapan dewan penguji pada tanggal 30 Juli 2025.

Dewan Penguji	Nama	Tanda Tangan
1. Ketua	Dr. Y Sari Murti W,S.H.,M.Hum	
2. Sekertaris	Dr. Imma Indra Dewi, S.H.,M.Hum	
3. Anggota	Dr. D. Krismantoro, S.H.,M.Hum	

Ketua Program Studi

**Dr. Yohanes Triyana, S.H., M.Hum.
Mengetahui,**



Dekan Fakultas Hukum

Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Yosua Panuturi Siregar

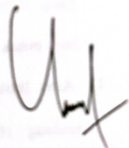
Nomor Mahasiswa :235215259

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa tesis saya yang berjudul:

**”TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KOSTEL
PADA TAHAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (STUDI
KASUS CLUSTER GXX LAND 1002 MAGUWO HARJO)”**

Adalah asli hasil karya ilmiah saya dan bukan merupakan plagiasi dari hasil karya orang lain baik sebagian maupun keseluruhannya. Apabila di kemudian hari terdapat plagiasi dalam tesis saya tersebut di atas, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan maupun Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Yogyakarta 24 Juli 2025
Yang menyatakan



A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be 'Yosua Panuturi Siregar'. The box has a light gray border and a faint background pattern.

Yosua Panuturi Siregar

KATA PENGANTAR

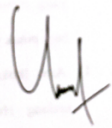
Puji dan syukur atas segala berkat, kemurahan, dan penyertaan Tuhan Yesus Kristus yang sungguh nyata, sehingga penulisan Tesis dengan judul “ Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Jual beli Kostel Pada Tahap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Studi Kasus Cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo) sebagai syarat untuk mendapatkan gelar Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, dapat berjalan dengan baik dan dapat penulis selesaikan. Penulis sangat menyadari bahwa dalam penulisan Tesis ini banyak tantangan dan hambatan yang dilalui hingga akhirnya dapat diselesai dengan bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terimakasih yang paling tulus kepada pihak yang telah meluangkan waktu dan juga tenaga, serta doa kepada penulis selama penulisan tesis ini sebagai berikut:

1. Prof. Dr. Th. Anita Christiani, S.H., M.Hum Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
2. Dr. Triyana Yohanes, S.H., M.Hum. Selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta
3. Dr. Y. Sari Murti W, S.H., M.Hum Selaku Dosen Pembimbing I Penulisan Tesis ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya sudah sangat sabar dan penuh dengan kasih membimbing, memberi petunjuk, ilmu, dan arahan kepada penulis dalam melakukan penulisan Tesis ini.
4. Dr. Imma Indra Dewi W, S.H., M.Hum Selaku Dosen Pembimbing Tesis II Penulisan Tesis ini penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya untuk kesabaran dalam setiap bimbingan, setiap ilmu-ilmu yang diberikan kepada penulis dalam melakukan penulisan Tesis ini

5. Dr. D. Krisnantoro, S.H.,M.Hum Selaku Dosen Penguji Tesis penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya untuk kesabaran, masukan-masukan dan ilmu-ilmu yang diberikan kepada penulis.
6. Seluruh Dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta, yang telah memberikan ilmu dan wawasan selama menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
7. Orangtua Penulis Anggiat Siregar dan Ruby Della, berseta kedua adik penulis Yessica Siregar dan Yeremia Siregar yang senantiasa memberikan semangat, doa, dan segala bantuan yang penulis perlukan terkhusus dalam penyelesaian studi magister hukum.
8. Afrisa Calista selaku pacar yang senantiasa membantu penulis, memberikan semangat, mulai dari penulisan skripsi hingga sekarang meyelesaikan penulisan Tesis.
9. Kepada teman-teman Mahasiswa Magister Hukum Bisnis yang Bersama-sama dengan penulis satu Angkatan.

Penulis menyadari bahwa Penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan perlu terus dibenahi untuk semakin baik. Oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis sebagai masukan dan kesempurnaan tesis ini. Pada akhirnya, semoga Penulisan Hukum Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan dan memberikan kontribusi bagi penulisan- penulisan yang lebih baik kedepannya.

Yogyakarta, 24 Juli 2025



Yosua Panuturi Siregar

ABSTRAK

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PRAKTIK JUAL BELI KOSTEL PADA TAHAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) (STUDI KASUS CLUSTER GXX LAND 1002 MAGUWOHARJO)

Oleh: Yosua Panuturi Siregar

Untuk memberikan kepastian hukum sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB), perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan dalam proses penjualan properti. Seringkali, PPJB dalam jual beli kostel dilakukan tanpa notaris dalam bentuk akta di bawah tangan. Khususnya untuk proyek pembangunan kostel di Cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo, Yogyakarta. Ini menimbulkan pertanyaan hukum tentang kekuatan hukum PPJB di bawah tangan dan konsekuensi terhadap perlindungan konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis alasan mengapa calon pembeli lebih memilih membuat PPJB di bawah tangan serta mengkaji kepastian hukum yang diperoleh konsumen dalam transaksi tersebut. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan metode studi kasus, didukung oleh wawancara terhadap enam orang konsumen dan satu Notaris/PPAT sebagai narasumber, serta kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa beberapa alasan utama mengapa konsumen menandatangani PPJB di bawah tangan adalah: mereka tidak tahu tentang hukum, percaya developer, ingin menghindari biaya notaris, dan tidak menerima penjelasan hukum dari pengembang. Namun, kelemahan yuridis PPJB di bawah tangan adalah bahwa mereka tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sama seperti akta asli, yang membuatnya sulit bagi konsumen untuk menuntut hak mereka dalam kasus sengketa. Hasilnya adalah bahwa praktik PPJB di bawah tangan tidak memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli. Ini bertentangan dengan prinsip kepastian hukum Gustav Radbruch dan teori perlindungan hukum C.S.T. Kansil. Oleh karena itu, untuk melindungi konsumen, edukasi hukum dan pengawasan yang lebih ketat diperlukan terhadap praktik jual beli properti.

Kata Kunci :Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta dibawah tangan, kepastian hukum, perlindungan hukum.

ABSTRACT

**JURIDICAL REVIEW OF THE PRACTICE OF BUYING AND
SELLING BOARDING HOUSES AT THE STAGE OF THE SALE AND
PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) (CASE STUDY OF CLUSTER
GXX LAND 1002 MAGUWOHARJO)**

By: Yosua Panuturi Siregar

To provide legal certainty prior to the execution of the Sale and Purchase Deed (AJB), a sale and purchase binding agreement (PPJB) is a preliminary agreement in the property sales process. Often, the PPJB is made without a notary and only in the form of a deed under the hand. especially for the boarding house construction project at Cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo, Yogyakarta. This raises legal questions about the legal force of the PPJB under the hand and the consequences for consumer protection. This research aims to analyze the reasons why prospective buyers prefer to make PPJB under the hand and examine the legal certainty obtained by consumers in the transaction. This research uses an empirical juridical approach with a case study method, supported by interviews with six consumers and one Notary/PPAT as resource persons, as well as a review of the applicable laws and regulations. the results show that some of the main reasons why consumers sign PPJB under the hand are: they do not know about the law, trust the developer, want to avoid notary fees, and do not receive legal explanations from the developer. However, the juridical weakness of underhand PPJBs is that they do not have the same evidentiary power as original deeds, which makes it difficult for consumers to assert their rights in the case of disputes. The result is that the practice of PPJB under the hand does not provide adequate legal protection for buyers. This is contrary to Gustav Radbruch's principle of legal certainty and C.S.T. Kansil's theory of legal protection. Therefore, to protect consumers, legal education and stricter supervision are needed on the practice of buying and selling property.

Keywords: sales and purchase binding agreement, underhand deed, legal certainty, legal protection.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN.....	i
PERNYATAAN KESLIAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRACT.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Keaslian Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	17
A. Tinjauan Kostel.....	17
B. Tinjauan Jual Beli Properti.....	18
C. Tinjauan Jual Beli Kostel.....	19
D. Tinjauan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	25
E. Tinjauan Notaris.....	31
F. Landasan Teori.....	34
G. Batasan Konsep.....	38
BAB III METODE PENELITIAN.....	41
A. Jenis Penelitian.....	41
B. Pendekatan Penelitian.....	41
C. Data.....	41
D. Cara Memperoleh Data.....	44
E. Analisis Data.....	44
F. Proses Berpikir.....	45
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	46
A. Tinjauan Umum Terhadap Praktik Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Kostel.....	46
B. Mengapa calon pembeli dalam praktiknya melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hanya dibawah tangan.....	50

C. Bagaimana kepastian hukum bagi para pembeli dalam transaksi PPJB dibawah tangan.....	60
BAB V PENUTUP.....	80
A. KESIMPULAN.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	IX