

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan utama manusia, selain sandang dan pangan. Tempat tinggal bukan hanya dapat dijadikan tempat kediaman sehari-hari, tapi juga dapat dijadikan investasi. Perumahan dan perkampungan, baik berupa tanah maupun bangunan, sangatlah penting bagi kelangsungan dan peningkatan taraf hidup masyarakat. Akibat kepadatan penduduk, laju perkembangan penduduk yang semakin cepat juga berdampak pada ketersediaan lahan dan bangunan yang merupakan kebutuhan pokok manusia.

Pertumbuhan ekonomi dan perkembangan teknologi yang semakin meningkat membuat minat masyarakat semakin besar untuk memenuhi kebutuhan hidupnya sehari-hari, daya beli masyarakat terhadap suatu barang dan jasa juga akan semakin meningkat¹. begitu juga dengan daya beli masyarakat untuk rumah, tempat tinggal, ataupun nantinya dijadikan tempat usaha.

Investasi properti di Yogyakarta, terutama dalam pembangunan kostel, telah meningkat dalam beberapa tahun terakhir. Mahasiswa, pekerja muda, dan wisatawan jangka panjang telah melihat kostel sebagai tempat tinggal dengan sarana lengkap dan kenyamanan yang lebih baik daripada kos-kosan biasa. Pengembang bersaing membuat proyek kostel untuk memenuhi permintaan yang terus meningkat dengan menyediakan berbagai fasilitas unggulan seperti keamanan 24 jam, parkir, fasilitas

¹ Hasan Basri, 2020, "Penyelesaian sengketa atas wanprestasi dalam perjanjian jual beli secara angsuran," Jurnal Syntax Transformation, no. 1.

olahraga, dan akses internet cepat. Perkembangan tren investasi ini menunjukkan keyakinan pelaku properti terhadap pasar Yogyakarta dan potensinya. Untuk melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat, tren investasi kostel yang meningkat di Yogyakarta menuntut adanya mekanisme yang jelas dan legal. Dalam konteks ini, tahap awal transaksi memerlukan perhatian khusus terhadap aspek hukumnya. Ini membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi dokumen pengikat penting yang mendahului Akta Jual Beli (AJB) dan memberikan jaminan hukum.

Salah satu jenis perjanjian yang berkembang dalam masyarakat adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), PPJB merupakan instrument hukum untuk transaksi jual beli manakala jika objek yang diperjualbelikan belum terpenuhi.. PPJB adalah “Perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli dalam bentuk otentik atas suatu tanah/ bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)”²., yang merupakan bukti pengalihan hak milik yang sah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat penting karena mengikat kedua belah pihak sebelum persyaratan legalitas seperti sertifikat kepemilikan dan Izin Mendirikan Bangunan dilengkapi. Kejelasan dan kekuatan hukum PPJB menjadi penentu utama kepastian hukum bagi pembeli dan pengembang Dalam prakteknya ketidaktahuan masyarakat seringkali membuat PPJB (perjanjian pengikatan jual beli) sendiri dalam bentuk akta dibawah tangan yang tentunya tidak sesuai dengan Pasal 22K

² Handoko, Widhi. (2020). Webinar: “Kajian hukum dalam pelaksanaan PPJB & kuasa jual terhadap peralihan hak atas tanah,” Ikatan Notaris Indonesia

ayat (3) PP No 12 Tahun 2021 yang menyatakan “ PPJB di tandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan Notaris.³

Dalam masyarakat, transaksi jual beli tanah atau bangunan telah menjadi kegiatan yang berlangsung sejak lama, biasanya dilakukan melalui perjanjian yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupan instrumen sementara untuk mengikat para pihak sembari menunggu persyaratan yang belum di terpenuhi yang tercantum dalam Pasal 22 Ayat (5) PP No.12 Tahun 2021. Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Hukum adat terutama jual beli tana dianggap terjadi jika dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti transaksi tersebut diketahui oleh umum, biasanya disaksikan oleh kepala desa atau pejabat adat, dan dilakukan di hadapan umum. Tunai berarti pembayaran harga dilakukan secara bersamaan pada saat penyerahan barang. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1458, perjanjian jual beli dianggap telah terjadi sejak ada kesepakatan antara penjual dan pembeli mengenai barang dan harga, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan. Dengan kata lain, menurut hukum perdata, perjanjian jual beli sah meski penyerahan barang dan pembayaran belum terlaksana.⁴

Dalam transaksi jual beli properti, PPJB di bawah tangan dan PPJB Notariil adalah dua jenis utama perjanjian pendahuluan. PPJB di bawah tangan dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan notaris, sehingga sangat bergantung pada pengakuan para pihak. Sementara itu, PPJB Notariil dibuat dan ditandatangani

³ PP No 12 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

⁴ Fransiska Mayasari, Tinjauan yuridis pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah berdasarkan akta notaris di Tegal, Jurnal Akta, Vol 4 No. 4, Desember 2017, hlm 516.

oleh notaris.⁵ Dalam praktiknya banyak di jumpai PPJB dilakukan hanya dibawah tangan. Perbedaan mendasar ini memiliki konsekuensi yang signifikan terhadap kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat. dalam proses tersebut. Pertimbangan efisiensi, biaya, dan tingkat kepercayaan antarpihak biasanya digunakan untuk memilih bentuk PPJB, meskipun konsekuensi hukumnya sangat berbeda.⁶

Isi klausul PPJB sangat penting untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak serta kondisi yang harus dipenuhi sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani. Ini biasanya mencakup hal-hal berikut: identitas pihak, informasi tentang objek yang dijual, seperti nomor unit bangunan, luas tanah, dan luas bangunan; harga dan prosedur pembayaran; jangka waktu pelunasan, lama waktu penyelesaian, tanggal serah terima bangunan; ketentuan perizinan, seperti IMB, dan klausul tentang penyelesaian sengketa. Jika sebuah klausul penting tidak ada atau tidak jelas, itu dapat menyebabkan interpretasi yang berbeda dan dapat menyebabkan perselisihan. Oleh karena itu, untuk menyusun klausul PPJB, setiap pihak harus memahami hak dan kewajibannya dengan baik.⁷

Berdasarkan prinsip kehati-hatian, PPJB seharusnya dibuat dalam bentuk akta notariil dan dilakukan di hadapan notaris. Hal ini didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang menekankan betapa pentingnya akta notariil dalam transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah dan bangunan. Menurut Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30

⁵ Salim H.S. (2012). *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika. Hlm. 80-95.

⁶ Purwati, Endang & Setiawan, Budi. (2020). "Kekuatan Hukum Akta di Bawah Tangan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Tanah". *Jurnal Ilmu Hukum Aktual*, Vol. 8, No. 1, hlm. 120-135.

⁷ Lestari, Sri Wahyuni & Santosa, Agus Budi. (2021). "Analisis Klausul Baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dan Implikasinya Terhadap Perlindungan Konsumen". *Jurnal Hukum Properti*, Vol. 3, No. 2, hlm. 70-85.

Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik.

Meskipun PPJB bukan merupakan akta pengalihan hak, peranannya sebagai perjanjian pendahuluan yang penting dan seringkali melibatkan nilai yang besar membuatnya ideal untuk dituangkan dalam bentuk akta notariil untuk memberikan para pihak kekuatan pembuktian yang lengkap. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna dan mengikat, artinya akta tersebut telah memberikan bukti yang kuat terhadap pihak-pihak yang terlibat tanpa perlu didukung oleh bukti lain. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, seperti yang tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Meskipun biasanya dibuat di hadapan notaris, PPJB seringkali dilakukan Hanya dibawah tangan. tindakan ini sudah lama ada dalam transaksi jual beli properti, terutama untuk proyek perumahan atau unit properti yang belum selesai dibangun atau belum memiliki izin resmi. Beberapa alasan di balik praktik ini termasuk kecepatan transaksi, keinginan untuk menghemat biaya notaris, atau bahkan ketidaktahuan pihak tentang pentingnya akta otentik.⁸ Pengembang juga seringkali menggunakan PPJB di bawah tangan karena mudah dan fleksibel untuk mengatur klausul yang mereka inginkan. Karena PPJB di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang

⁸ Setiawan, Deni & Raharjo, Budi. (2019). "Tinjauan Yuridis Terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang Belum Bersertifikat". *Jurnal Hukum Pembangunan*, Vol. 4, No. 1, hlm. 25-40.

sempurna, kemudahan ini membawa risiko yang tinggi bagi para pihak, terutama pembeli.

PPJB yang dibuat di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena statusnya sebagai akta di bawah tangan hanya mengikat para pihak yang menandatangani dan tidak memiliki kekuatan pembuktian keluar secara serta merta. Artinya, jika terjadi sengketa, pihak yang mengklaim kebenaran isi perjanjian di bawah tangan harus secara aktif membuktikannya di pengadilan, yang tentu memerlukan proses litigasi yang panjang dan biaya yang tidak sedikit. Berbeda dengan akta otentik yang secara langsung dipercaya kebenarannya, akta di bawah tangan dapat dengan mudah dibantah keaslian atau keabsahannya oleh pihak lain. Kelemahan ini sangat merugikan posisi pembeli, terutama ketika pengembang tidak memenuhi kewajibannya atau terdapat perbedaan interpretasi klausul perjanjian. Pembeli harus mengeluarkan upaya dan sumber daya ekstra untuk menegakkan hak-haknya di mata hukum, yang menambah ketidakpastian dan kerugian.

Dalam Cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo, ditemukan bahwa PPJB antara pembeli dan developer dilakukannya dibuat secara di bawah tangan. praktik ini sejalan dengan pola umum yang terjadi pada proyek properti baru di wilayah berkembang yang memiliki daya tarik investasi tinggi seperti, Yogyakarta. Meskipun demikian, kekhawatiran tentang perlindungan konsumen muncul karena penggunaan PPJB di bawah tangan dalam skala proyek besar seperti kostel. Kondisi ini menunjukkan bahwa ada kekacauan dalam praktik hukum jual beli properti, di mana kepastian hukum pembeli seringkali diabaikan demi keuntungan bisnis.

Fakta di lapangan bahwa kebanyakan pembeli pada saat pembelian hanya diikat dengan PPJB di bawah tangan, dan yang lebih mengkhawatirkan adalah bahwa

developer seringkali tidak memenuhi pemahaman pembeli, yang menyebabkan masalah. Problem ini dapat berasal dari pengembang yang tidak memberikan informasi yang jelas tentang status perizinan properti, waktu penyelesaian pembangunan yang tidak sesuai, kualitas bangunan yang tidak memenuhi standart. Selain itu, klausula-klausula dalam PPJB di bawah tangan seringkali dibuat untuk menguntungkan pengembang, membuat pembeli tidak memiliki kesempatan yang baik untuk bernegosiasi. Kekecewaan dan kemungkinan sengketa hukum merugikan pembeli jika tidak ada korelasi antara janji dan implementasi ini. Ini menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen tidak berfungsi dengan baik.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di bawah tangan digunakan saat menjual kostel di Cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo oleh PT. Komando Bhayangkara Nusantara. Perjanjian ini memungkinkan pembeli hanya menyetujui dan menandatangani tanpa melibatkan notaris. Meskipun banyak masyarakat percaya bahwa PPJB di bawah tangan memiliki kekuatan hukum, faktanya perjanjian ini rentan terhadap wanprestasi dan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang membuatnya sulit bagi pembeli jika terjadi masalah seperti penundaan penyerahan barang atau ingkar janji lainnya. Karena situasi ini menyebabkan kerugian keuangan dan ketidakpastian hukum, penting untuk mengkaji kekuatan hukum PPJB di bawah tangan dalam hal jual beli ini.

Berdasarkan latar belakang diatas penulis menulis tesis dengan judul : **Tinjauan yuridis terhadap praktik jual beli kostel pada tahap (PPJB) perjanjian pengikatan jual beli (studi kasus cluster GXX LAND 1002 Maguwoharjo)**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Mengapa calon pembeli dalam praktiknya melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hanya dibawah tangan ?
2. Bagaimana kepastian hukum bagi para pembeli dalam transaksi PPJB dibawah tangan?

C. TUJUAN PENELITIAN

1. Untuk mengetahui Mengapa calon pembeli dalam praktiknya melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hanya dibawah tangan
2. Untuk mengetahui kepastian hukum bagi para pembeli dalam transaksi PPJB dibawah tangan

D. MANFAAT PENELITIAN

Selain ada tujuan penulisan tesis ini Penulis juga mengambil manfaat dalam penulisan tesis ini. Ada beberapa manfaat dari penulisan tesis ini ialah sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan menjadi manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan hukum khususnya di bidang hukum perjanjian.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi penulis, diharapkan dapat menambah ilmu pengetahuan lebih mendalam mengenai dasar hukum perjanjian pengikatan jual beli jika terjadi wanprestasi
- b. Memberikan informasi dan masukan untuk masyarakat luas mengenai dasar hukum praktik jual beli kostel pada tahap PPJB jika terjadi wanprestasi di kemudian hari.

- c. Memberi informasi dan masukan untuk masyarakat luas mengenai perlindungan hukum bagi para konsumen jika terjadi sengketa dikemudian hari.
- d. Memberi informasi bagaimana kepastian hukum bagi para pembeli dalam transaksi PPJB dibawah tangan?

E. KEASLIAN PENULIS

Tesis yang berjudul Tinjauan Yuridis Terhadap Praktik Jual Beli Kostel Pada Tahap (PPJB) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (studi kasus cluster GXX Land 1002 Maguwoharjo) merupakan hasil pemikiran dari penulis sendiri. Sebagai pembandingnya penulis menemukan 3 tesis yang memiliki kemiripan yaitu:

1. Puji Haryanti, 2023, Universitas Islam Sultan Agung, Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pembeli Terhadap Objek Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan Di Kabupaten Boyolali. Rumusan masalah dalam tesis ini adalah bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli antara developer dan pembeli terhadap objek tanah yang masih dalam proses pemecahan? serta bagaimana peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang objek tanahnya masih dalam proses pemecahan di kabupaten boyolali.

Hasil dari penelitian tesis ini ialah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh notaris diakui secara sah dalam hukum, karena kewenangan tersebut telah diatur dalam hukum positif. PPJB berfungsi sebagai perjanjian awal antara penjual dan pembeli dalam transaksi jual beli tanah, yang menyatakan adanya kesepakatan untuk melakukan

transaksi belum melibatkan peralihan hak atas tanah tersebut. Keberadaan PPJB sangat penting sebagai langkah persiapan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB), yang akan menjadi dokumen yang sah untuk memindahkan hak atas tanah. Walaupun PPJB sendiri tidak serta-merta mengalihkan hak atas tanah, perjanjian ini berfungsi untuk mengikat kedua belah pihak secara hukum, yakni penjual dan pembeli, untuk melanjutkan transaksi ke tahap yang lebih lanjut. Dalam prakteknya, meskipun PPJB sudah ditandatangani, peralihan hak atas tanah hanya dapat terjadi setelah Akta Jual Beli (AJB) diselesaikan. PPJB berfungsi sebagai pintu masuk menuju pembuatan AJB, yang menjadi dasar peralihan hak tanah secara sah. PPJB umumnya banyak digunakan dalam transaksi properti yang dilakukan oleh developer, untuk memudahkan proses jual beli. Sebagai perjanjian pendahuluan, PPJB mempersiapkan perjanjian pokok yang akan dilakukan selanjutnya, yakni AJB. Dengan adanya PPJB, para pihak dapat memastikan adanya kesepakatan dan komitmen sebelum melanjutkan transaksi ke tahap yang lebih formal dan sah melalui AJB, sehingga meskipun PPJB tidak langsung mengalihkan hak atas tanah, peranannya sangat krusial dalam memastikan kelancaran proses transaksi jual beli properti. Rumusan masalah ke dua ialah Peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat penting, tidak hanya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik, tetapi juga sebagai perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam transaksi jual beli. Notaris bertindak sebagai saksi yang menegaskan bahwa suatu perjanjian atau transaksi jual beli antara developer dan pembeli telah dilakukan

dengan sah, dan memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat hukum. Selain itu, Notaris juga menentukan kekuatan pembuktian hukum atas perjanjian yang dibuat dan memastikan bahwa perjanjian tersebut sah secara hukum. Dengan demikian, PPJB yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat, sehingga perjanjian jual beli yang dibuat dianggap sah di mata hukum. Dari faktor tersebut terlihat bahwa adanya perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan penulis karena penulisan ini membahas Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Developer dan Pembeli Terhadap Objek Tanah Yang Masih Dalam Proses Pemecahan sedangkan penulis membahas kedudukan perjanjian pengikatan jual beli sudah memiliki kedudukan hukum jika terjadi sengketa.

2. Shofa Khairunnisa, 2023, program studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya. Dengan judul “Penerapan perlindungan Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Akibat Terjadi Keterlambatan Penyerahan Unit”. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah yang dibuat dengan akta notaris? dan Bagaimana perlindungan hukum konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang penyerahan unit rumahnya mengalami keterlambatan?

Hasil penelitian tesis ini ialah Peran Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sangat penting, tidak hanya sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik, tetapi juga sebagai

perantara dan pencatat kehendak para pihak dalam transaksi jual beli. Notaris bertindak sebagai saksi yang menegaskan bahwa suatu perjanjian atau transaksi jual beli antara developer dan pembeli telah dilakukan dengan sah, dan memastikan bahwa perjanjian tersebut memenuhi syarat hukum. Selain itu, Notaris juga menentukan kekuatan pembuktian hukum atas perjanjian yang dibuat dan memastikan bahwa perjanjian tersebut sah secara hukum. Dengan demikian, PPJB yang dibuat oleh Notaris memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak yang terlibat, sehingga perjanjian jual beli yang dibuat dianggap sah di mata hukum. Hasil penelitian ke dua ialah Perlindungan hukum konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkait keterlambatan penyerahan unit rumah dapat dilakukan melalui lembaga arbitrase, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), atau Pengadilan Negeri. Konsumen dapat menuntut developer untuk bertanggung jawab dan memberikan ganti rugi atas kerugian akibat wanprestasi. Penyelesaian sengketa melalui BPSK dianggap layak, diharapkan dapat memberikan keputusan yang adil dan bermanfaat secara hukum. Dari penelitian yang dilakukan Shofa berbeda dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti karena Shofa meneliti perlindungan konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli yang mengalami keterlambatan. Penulis meneliti tentang kekuatan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) sehingga para konsumen dapat menuntut hak dan kewajibanya.

3. Imelda Gunawan, 2018, Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Dengan judul tesis “Penerapan Asas Proporsionalitas Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Apertemen Taman Melati Di Sleman. Dengan rumusan masalah Bagaimana penerapan asas proporsionalitas pada PPJB Apartemen Taman Melati di Sleman ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun? dan Bagaimana perlindungan terhadap konsumen dan pihak ketiga yang menjadi kreditur bagi konsumen dalam jual beli unit Apartemen Taman Melati di Sleman?

Hasil penelitian dari penelitian Imelda ialah, penerapan asas proporsionalitas pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Taman Melati Yogyakarta belum memberikan keadilan bagi konsumen, terutama dalam tahapan kontrak. Pada tahap pra-kontrak, informasi yang diberikan kepada konsumen melalui brosur sudah memenuhi ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UU No. 8 Tahun 1999), pada tahap kontrak, asas kebebasan berkontrak tidak diterapkan dengan maksimal. Hal ini karena kontrak ditentukan sepihak oleh Developer, menjadikan PPJB sebagai kontrak baku yang tidak memberikan ruang bagi konsumen untuk melakukan negosiasi. Hasil dari rumusan masalah kedua yaitu, perlindungan preventif terhadap pihak bank dilakukan melalui dua langkah utama: pertama, dengan Perjanjian Penyerahan Jaminan dan Pemberian Kuasa (PPJPK) yang dibuat di hadapan notaris, sebagai antisipasi jika debitur wanprestasi, terutama mengingat apartemen yang dijadikan jaminan belum selesai dibangun. Kedua, melalui Perjanjian Beli Kembali (Buy Back Guarantee) antara bank dan APP, di mana APP berkomitmen untuk membeli kembali unit apartemen yang dibeli oleh nasabah jika pembangunan apartemen tidak selesai 100% atau debitur

menunggak angsuran. Dari penelitian ini terlihat ada perbedaan yaitu Imelda meneliti dari sisi asas proporsionalitas pada perjanjian pengikatan jual beli.

4. Muhammad Bilal Kurnia, 2021, Universitas Islam Indonesia, dengan judul penelitian “ Implikasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masih Dalam Pemecahan Sertifikat Dan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak”. Rumusan masalah dari penelitian ini ialah bagaimana implikasi perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat dan bagaimana perlindungan hukum bagi calon pembeli dan penjual terhadap perjanjian pengikatan jual beli tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat.

Hasil penelitian dari penulisan tesis ini ialah, Penggunaan PPJB terhadap tanah yang masih dalam proses pemecahan sertifikat memiliki implikasi, yaitu potensi itikad buruk dari pihak-pihak yang menggunakan PPJB secara tidak semestinya dan kemungkinan pembatalan PPJB oleh salah satu pihak yang dapat merugikan pihak lain. Di sisi lain, PPJB memberikan kemudahan bagi pihak-pihak untuk saling mengikatkan diri sementara menunggu pemenuhan persyaratan lainnya yang memakan waktu. Hasil penelitian dari rumusan masalah yang kedua ialah, Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa salah satu tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, yang memberikan perlindungan hukum dari konsekuensi tersebut. Selain itu, agar calon penjual tidak dirugikan atas apa pun yang dilakukan calon pembeli, calon

penjual dapat mengambil langkah preventif terkait isi PPJB, yaitu membayar sebagian dari harga objek jual beli. Calon pembeli juga dapat meminta klausula pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali sebagai perlindungan hukum. Dari penelitian ini terlihat adanya dengan penelitian yang akan dilakukan oleh peneliti. Yaitu, peneliti akan meneliti praktik jual beli kostel yang masih dalam tahap (PPJB) perjanjian pengikatan jual beli.

5. Siti Fatima S, 2019, Universitas Tadulako, Programstudi Magister Hukum. Dengan judul “Perlindungan Hukum dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah proses pembuatan perjanjian jual beli perumahan secara kredit dan Bagaimanakah upaya hukum yang dilakukan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi

Hasil dari penelitian yang dilakukan oleh Siti Fatimah adalah Proses Perjanjian Jual Beli Perumahan Secara Kredit dimulai dengan konsumen mengajukan permohonan dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan. Setelah itu, pengembang dan konsumen menandatangani Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan bank menandatangani perjanjian kredit serta akta lainnya. Pengembang memberikan jaminan kelayakan konstruksi selama 90 hari setelah perjanjian kredit. Setelah perjanjian kredit ditandatangani, konsumen menerima dokumen KPR dan menjadi pemilik rumah yang sah secara hukum. Rumusan masalah ke dua yaitu Upaya hukum yang dilakukan bank jika debitur wanprestasi: Bank memberikan somasi atau teguran untuk mengingatkan debitur tentang kewajiban mereka sesuai perjanjian. Jika somasi itu tidak diterima oleh

debitur, kreditor berhak membawa masalah itu ke pengadilan, dan pengadilan yang akan menentukan apakah debitur benar-benar wanprestasi

