

BAB V

PENUTUP

A. KESIMPULAN

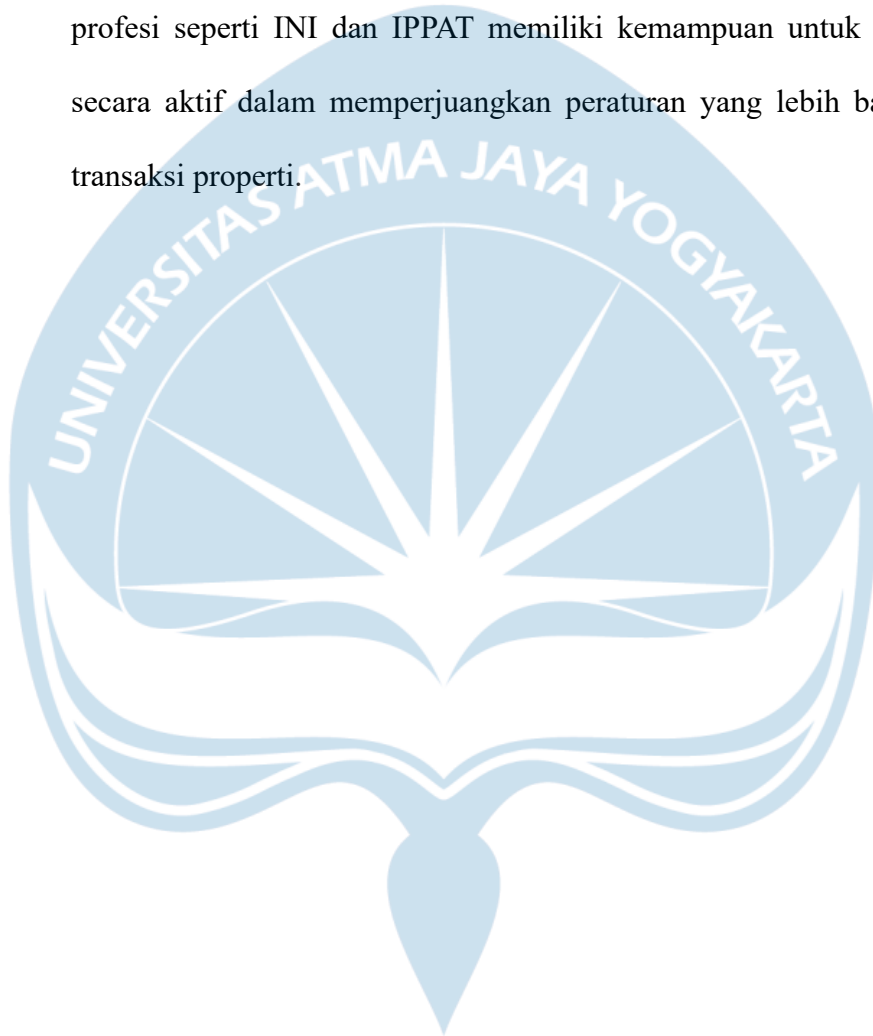
1. Mayoritas calon pembeli menandatangani PPJB di bawah tangan pada transaksi pembelian kostel di GXX Land 1002 Maguwoharjo. Hasil wawancara menunjukkan penyebabnya: Kurangnya pengetahuan hukum. Kedua, ketergantungan pada pengembang. Ketiga, tidak ada penjelasan hukum dari pengembang. Keempat pertimbangan praktis, Kelima yaitu keraguan terhadap legalitas. Sementara CST Kansil menganggap praktik ini menunjukkan kurangnya perlindungan hukum terhadap konsumen, teori Gustav Radbruch menganggapnya melanggar prinsip kepastian hukum. UU Perlindungan Konsumen mengatur hak atas informasi pelaku usaha dan tanggung jawab mereka, yang sering diabaikan oleh pengembang, melemahkan posisi konsumen.
2. Meskipun tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan akta otentik , PPJB di bawah tangan tetap sah secara hukum. Perjanjian di bawah tangan tetap sah jika memenuhi persyaratan objektif dan subjektif. Tidak ada perlindungan hukum yang memadai bagi konsumen dengan PPJB di bawah tangan. Enam pembeli unit kostel GXX Land 1002 tidak memahami isi perjanjian, tidak terlibat dalam proses penyusunan, dan tidak menerima penjelasan hukum. Konsumen berada dalam posisi yang lemah secara hukum dan dapat menjadi korban wanprestasi. Ketidakpastian hukum muncul karena tidak adanya akta otentik dalam transaksi PPJB. Menurut teori kepastian hukum Gustav Radbruch, hukum harus memberikan kejelasan

tentang hak dan kewajiban para pihak. PPJB di bawah tangan yang tidak memenuhi standar formal dan substantif melemahkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum.

B. SARAN

1. Pemerintah perlu mempertegas aturan yang mewajibkan setiap PPJB dibuat dalam bentuk akta otentik di hadapan notaris. Tindakan ini untuk memberikan kepastian hukum dan melindungi konsumen dari risiko. PPJB di bawah tangan dapat merugikan konsumen dan melanggar ketentuan perlindungan hukum, negara melalui lembaga terkait harus mengawasi praktik pengembang dan memberikan sanksi tegas kepada pelaku usaha yang sengaja membuat PPJB di bawah tangan. Pemerintah bersama pengembang dan notaris perlu melakukan edukasi tentang pentingnya perjanjian otentik, risiko perjanjian di bawah tangan, serta hak-hak konsumen dalam transaksi properti. Sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 4 huruf c UU Perlindungan Konsumen, pengembang wajib memberikan penjelasan yang jelas kepada calon pembeli tentang bentuk dan kekuatan hukum PPJB sebelum penandatanganan. Mereka juga harus memberi tahu orang tentang pentingnya keabsahan formal dalam proses jual beli properti agar tidak ada sengketa di kemudian hari.
2. Bagi konsumen/pembeli : konsumen harus lebih berhati-hati dan memahami betapa pentingnya dokumen yang legal dalam setiap transaksi properti. Setiap transaksi pengikatan jual beli harus dilakukan di hadapan notaris. Ini memiliki kekuatan hukum yang lengkap dan melindungi mereka dari sengketa di kemudian hari. Bagi pengembang/developer untuk melibatkan

notaris dalam setiap transaksi PPJB karena ini akan memberikan perlindungan hukum yang cukup bagi konsumen dan memungkinkan perjanjian yang jelas, adil, dan seimbang. Notaris harus secara aktif memberi tahu masyarakat tentang pentingnya akta otentik dan risiko hukum yang terkait dengan penggunaan perjanjian di bawah tangan. Selain itu, asosiasi profesi seperti INI dan IPPAT memiliki kemampuan untuk berpartisipasi secara aktif dalam memperjuangkan peraturan yang lebih baik mengenai transaksi properti.



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Abdulkadir Muhamad, 2015, Hukum Perdata Indonesia. PT Citra Aditya Bakti Bandung
- Adrian Sutedi, 2010, Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat (Jakarta: Sinar Grafika)
- Ahmadi Miru, 2007, "Hukum kontrak dan perancangan kontrak" (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007)
- Bahder Johan Nasution, 2008, Metode penelitian hukum, mandar maju, bandung
- Cst Kansil dkk, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Jala Permata Aksara
- C.S.T.Kansil, 1989, Pengantar ilmu hukum dan tata hukum Indonesia, balaipustaka, Jakarta
- Daeng Naja, 2012, Teknik Pembuatan Akta, Yogyakarta: Pustaka Yustisi, halaman 50-51.
- Dewi Kurnia Putri. 2017. Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas, Jurnal Akta, Vol.4, No.4
- Erwin Kurnia Winata. 2018. Transaksi Jual Beli Properti: Legal dan Praktis. Jakarta: Visimedia.
- Habib Adjie. 2018. Hukum Notaris Indonesia. RefikaAditama. Bandung.
- Harsono, Boedi. (2007). Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djambatan
- Herlien Budiono. Op.Cit. Hlm. 270
- Munir Fuady. 2013. *Hukum Kontrak: Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana, 2018 (selanjutnya disebut sebagai Peter Mahmud Marzuki I)
- R. Murjiyanto dan Wibawanti, Erna Sri. (2013). Hak atas tanah dan peralihannya. Yogyakarta: Liberty.
- R. Subekti, 1990, Hukum perjanjian, Cetakan 12, Jakarta: PT. Intermasa,.
- R.Subekti. (1998). Hukum perjanjian, Jakarta: penerbit Intermasa, Hlm. 75

Ronny Hantijo Soemori, metodologi penelitian hukum dan jurimetri, ghalia Indonesia, semarang, 1988, cet 3

Satjipto Raharjo, 2000, Ilmu Hukum, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti

Salim H.S, 2019, Hukum kontrak, terbitan ke 14, Sinar Grafika, Jakarta

Salim H.S. 2012 . *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika.

Subekti, R. (2010). *Hukum perjanjian*. 23 Ed. Jakarta: Intermasa

Torben Spaak, 2009, Meta-ethics and legal Theory: the case of gustav radbruch, law and philosophy

Harahap Yahya, 2004, Hukum Acara Perdata. Jakarta: Sinar Grafika.

JURNAL

Farida Kholismu, "Kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terhadap tanah Dan bangunan dengan kuasa menjual," *Jurnal Signifikan Humaniora* 2, No. 3 (2021): 1–12.

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.

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

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

Harun, T, 2017, "Tahapan Transaksi Properti dan Implikasinya dalam Hukum." *Jurnal Hukum Real Estat*, Vol. 5, No. 2.

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.

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.

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.

Rahmat Ramadhani, 2022, “Kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, No. 3 hlm : 45– 50.

Rosma Mediana Pasaribu Alusianto Hamonangan, Mhd. Taufiqurrahman, “Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah aan Atau bangunan,” *Jurnal Rectum* 3, No. 2 (2021): 239–55

Tobing Lumban, G. H. S. Peraturan Jabatan Notaris. (Jakarta: Erlangga, 1983)

Widiyanti, D. (2020). "Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Transaksi PPJB." *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 50, No. 1.

PERATURAN PERUNDANG – UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang Undang Hukum Perdata

Undang- Undang Pokok Agraria Undang Undang No.5 Tahun 1960

Undang Undang No.8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen

Undang Undang No. 11 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

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

Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 penyelenggara perumahan dan Kawasan pemukiman

Peraturan Pemerintah No.18 Tahun 2021 Hak pengelolaan, hak atas tanah, satuan rumah susun, pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M2019 Tentang Sistem Pengikatan Jual Beli rumah