

Hakekat Penggunaan Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Antara Developer Dan Konsumen

Sitti Khadijah Nurfajri^{1,*}, Gunawang², Widhy Andrian Pratama³
^{1,2,3}Program Studi Hukum, Universitas Syekh Yusuf Al-Makassari, Gowa

Corresponding Author Email : sitti.khadijahsh19@gmail.com

Abstrak

Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), memiliki peran penting sebagai langkah awal sebelum terbentuknya Akta Jual Beli. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi para pihak untuk bertransaksi, meskipun pada saat penandatanganan PPJB sendiri belum terjadi peralihan hak atas tanah. Hal ini karena peralihan hak atas tanah harus melalui Akta Jual Beli, dan PPJB berfungsi sebagai pintu masuk untuk mendirikan Akta Jual Beli tersebut. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang biasanya banyak dilakukan oleh pihak pengembang agar memudahkan proses jual beli property. Penelitian ini bertujuan untuk memperdalam pemahaman teoretis dan memperluas perspektif terhadap berbagai fenomena sosial dan isu-isu kemanusiaan. Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif dengan berfokus pada studi kepustakaan sebagai dasar analisis. Tahapan pelaksanaan penelitian meliputi identifikasi isu hukum, telaah terhadap literatur yang relevan, serta penerapan analisis hukum secara sistematis dan terarah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelusuran berbagai sumber referensi yang sesuai menggunakan metode studi pustaka. Maka dapat kita simpulkan bahwa Klausula baku tersebut umumnya memuat ketentuan yang berpotensi merugikan konsumen, antara lain dengan membatasi hak-hak konsumen, mengalihkan tanggung jawab pengembang, atau bahkan membebaskan pengembang dari tanggung jawab hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 18, setiap klausula baku yang bertentangan dengan ketentuan peraturan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi konsumen dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian, penerapan klausula baku oleh pengembang harus dilakukan secara hati-hati dan berada dalam koridor hukum yang berlaku guna menjaga keseimbangan posisi antara pelaku usaha dan konsumen.

Kata Kunci: Perumahan, Klausula Baku, Developer.

Abstract

The existence of a Sales and Purchase Agreement (PPJB) plays a crucial role as the initial step before the creation of a Sale and Purchase Deed. The existence of a PPJB does not prevent the parties from transacting, even though the transfer of land rights has not yet occurred at the time of signing the PPJB. This is because the transfer of land rights must be through a Sale and Purchase Deed, and the PPJB serves as the entry point for establishing the Sale and Purchase Deed. This PPJB is intended to bind the seller and buyer, which is usually done by developers to facilitate the property buying and selling process. This research aims to deepen theoretical understanding and broaden perspectives on various social phenomena and humanitarian issues. This research applies a normative juridical approach with a focus on literature studies as the basis for analysis. The stages of research implementation include identifying legal issues, reviewing relevant literature, and applying legal analysis systematically and purposefully. The collection of legal materials is carried out through searching various appropriate reference sources using the literature study method. Therefore, we can conclude that the standard clauses generally contain provisions that have the potential to harm consumers, including by limiting consumer rights, shifting developer responsibilities, or even exempting developers from

legal responsibility. Based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, specifically Article 18, any standard clause that contradicts the provisions of the regulation and causes harm to consumers is declared to have no binding legal force. Therefore, the application of standard clauses by developers must be carried out carefully and within the applicable legal corridor in order to maintain a balanced position between business actors and consumers.

Keywords: *Housing, Standard Clauses, Developer.*

PENDAHULUAN

Rumah atau tempat tinggal termasuk kebutuhan pokok seseorang, selain pakaian dan makanan. Selain sebagai tempat tinggal, rumah juga bisa berperan sebagai investasi. Tanah dan bangunan sangat penting untuk menunjang kehidupan masyarakat dan meningkatkan kualitas hidup. Dengan pertumbuhan populasi, kebutuhan akan tanah dan hunian meningkat, dan menjamin ketersediaan perumahan menjadi tanggung jawab pemerintah sesuai UUD 1945. Hal penting dalam memiliki rumah adalah memperoleh hak atas tanah atau bangunan. Peralihan hak ini dapat dilakukan melalui waris, hibah, jual beli, dan cara lain. Jika melalui jual beli, transaksi harus dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT dan kemudian didaftarkan di kantor pertanahan sesuai UUPA. Proses jual beli di hadapan Notaris atau PPAT umumnya mencakup pembayaran pajak, pemeriksaan fisik sertifikat tanah, dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Namun, terkadang terjadi kendala, misalnya salah satu pihak tidak hadir, objek jual beli dijaminkan di bank, atau sertifikat belum selesai diproses. Dalam kondisi tersebut, Notaris atau PPAT sering menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai solusi praktis, meskipun perjanjian ini bersifat pendahuluan dan dapat menimbulkan masalah dari pihak pembeli, penjual, maupun Notaris/PPAT. (Aminuddin, Arliyanda, 2024).

Perjanjian pengikatan jual beli antara A dan B dibuat karena adanya kondisi tertentu yang belum memungkinkan pelaksanaan jual beli secara langsung. Kondisi tersebut misalnya objek perjanjian masih dalam proses pemecahan sertifikat dari HPL induk atau tanah yang dimaksud belum sepenuhnya dikuasai oleh calon penjual karena statusnya masih berupa tanah garapan. Oleh sebab itu, perjanjian pengikatan jual beli diperlukan sebagai dasar untuk mengurus sertifikat hak atas tanah yang nantinya menjadi bukti sah kepemilikan. Setelah sertifikat tersebut selesai dipisahkan, langkah selanjutnya adalah melakukan proses balik nama ke atas nama calon penjual di kantor pertanahan. Dalam perjanjian pengikatan jual beli biasanya tercantum berbagai ketentuan yang harus dipenuhi oleh para pihak sebelum dibuatnya akta jual beli yang bersifat otentik. Dengan demikian, PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan atau ikatan awal yang dibuat secara di bawah tangan dan belum menyebabkan peralihan hak atas tanah. Peralihan hak tersebut baru sah apabila dilakukan melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. (Ary Kareliana, Muhamad Nazar Pamungkas, Syifa Maliyatul Husna, 2024).

Keberadaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), memiliki peran penting sebagai langkah awal sebelum terbentuknya Akta Jual Beli. Dengan adanya PPJB, tidak menghalangi

para pihak untuk bertransaksi, meskipun pada saat penandatanganan PPJB sendiri belum terjadi peralihan hak atas tanah. Hal ini karena peralihan hak atas tanah harus melalui Akta Jual Beli, dan PPJB berfungsi sebagai pintu masuk untuk mendirikan Akta Jual Beli tersebut. PPJB ini dimaksudkan untuk mengikat antara penjual dan pembeli, yang biasanya banyak dilakukan oleh pihak pengembang agar memudahkan proses jual beli properti. Karena sifatnya sebagai perjanjian pendahuluan, fungsi utama PPJB adalah mempersiapkan perjanjian utama, yaitu Akta Jual Beli, yang nantinya akan dibuat.(Ainayah et al., 2022). Dalam praktiknya, PPJB kerap menimbulkan masalah hukum, terutama ketika terjadi pelanggaran atau ketidakpatuhan terhadap ketentuan yang tercantum. Data Badan Pertanahan Nasional (BPN) mencatat bahwa antara 2018–2023, terdapat lebih dari 8.000 sengketa tanah terkait pelanggaran PPJB, yang sebagian besar disebabkan oleh ketidakjelasan klausul dan ketidaktahuan pihak terkait dalam memenuhi kewajiban pembayaran. Hal ini menunjukkan adanya kesenjangan antara praktik di lapangan dengan aturan hukum yang berlaku, di mana PPJB yang seharusnya melindungi justru sering menimbulkan masalah akibat kurangnya pemahaman atau penerapan hukum yang efektif

Beberapa penelitian sebelumnya telah membahas PPJB dari berbagai perspektif. Misalnya, Suriansyah Murhaini dalam *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan* menyoroti fleksibilitas PPJB dalam memenuhi kebutuhan hukum masyarakat, tetapi tidak membahas konflik akibat pelanggaran. Jhony Ibrahim dalam *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif*,

lebih menekankan pada metode penyusunan PPJB tanpa meneliti dampak hukum jangka panjangnya. Sementara Abdul Kadir Muhammad dalam *Hukum Perjanjian Indonesia*, menekankan peran notaris dalam memastikan sahnyanya PPJB, namun tidak menelaah bagaimana PPJB memberikan perlindungan hukum maksimal bagi kedua belah pihak. Penelitian tersebut bertujuan untuk mengisi kekosongan tersebut dengan mengeksplorasi secara komprehensif urgensi PPJB dalam menjamin perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli dalam transaksi tanah.(Afdal Aperta Safatullah & Mahlil Adriaman, 2025). PPJB termasuk peralihan hak akibat tindakan hukum, dan pendaftaran hak atas tanah atau satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan perusahaan, atau perbuatan hukum lain (kecuali lelang) hanya sah jika dibuktikan dengan akta PPAT sesuai Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah di Indonesia awalnya diatur UUPA 1960 (Pasal 19), diimplementasikan melalui PP No. 10 Tahun 1961, lalu direvisi menjadi PP No. 24 Tahun 1997. Saat ini, pendaftaran dijalankan berdasarkan PP No. 18 Tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No. 16 Tahun 2021, sebagai bagian dari sistem rechts kadaster yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.(Rohali, 2025).

METODE

Penelitian ini bertujuan untuk memperdalam pemahaman teoretis dan memperluas perspektif terhadap berbagai fenomena sosial dan isu-isu kemanusiaan.(Widyaningsih, 2025). Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis

normatif dengan berfokus pada studi kepustakaan sebagai dasar analisis. Tahapan pelaksanaan penelitian meliputi identifikasi isu hukum, telaah terhadap literatur yang relevan, serta penerapan analisis hukum secara sistematis dan terarah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui penelusuran berbagai sumber referensi yang sesuai menggunakan metode studi pustaka. Seluruh bahan hukum yang diperoleh kemudian dianalisis secara substantif, yaitu dengan menelaah karakteristik hukum suatu substansi secara objektif, rasional, netral, dan tersusun secara logis.(Pratama & Widyaningsih, 2025).

Permasalahan dalam penelitian hukum normatif terletak pada adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* pada tataran norma atau kaidah hukum. Sementara itu, dalam penelitian hukum sosial, kesenjangan tersebut muncul antara *das sollen* dan *das sein* pada tataran realitas hukum dalam masyarakat, atau yang dikenal sebagai *law in action* maupun *law in process*. Penelitian hukum normatif, yang juga disebut sebagai penelitian hukum doktrinal, umumnya memandang hukum sebagai sesuatu yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (*law in book*) atau sebagai seperangkat norma dan kaidah yang menjadi pedoman perilaku manusia yang dianggap layak. Fokus utama penelitian ini terletak pada bahan yang digunakan, di mana penelitian hukum normatif menggunakan bahan pustaka atau data sekunder sebagai sumber utama.(Pratama, 2024).

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Klausula Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan.

Beberapa faktor yang menjadi dasar munculnya perjanjian baku antara lain: faktor hukum, yaitu adanya prinsip kebebasan berkontrak sekaligus upaya untuk memberikan

kepastian hukum bagi para pihak, karena semua syarat dan ketentuan telah tercantum dalam klausula perjanjian, faktor ekonomi, karena perjanjian baku lebih praktis dan hemat biaya, waktu, serta tenaga, faktor perkembangan teknologi, yang mendorong penggunaan perjanjian standar seiring dengan pesatnya kemajuan industri serta semakin lancarnya sistem transportasi dan komunikasi.(Lia Julianti Surbakti, 2023). Sebelum dilaksanakannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), antara pihak pengembang dan pembeli dalam kegiatan pembangunan perumahan, terdapat sejumlah persyaratan yang wajib dipenuhi oleh pengembang. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Adapun persyaratan yang dimaksud meliputi:

- I. Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui mekanisme PPJB, sepanjang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- II. Pelaksanaan PPJB, hanya dapat dilakukan setelah terpenuhinya beberapa unsur kepastian hukum, antara lain ialah:
 - a. Kepastian terhadap status kepemilikan tanah,
 - b. Kejelasan mengenai objek dan hal-hal yang dijanjikan dalam perjanjian,
 - c. Kepemilikan izin mendirikan bangunan (IMB) induk,
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta
 - e. Progres pembangunan fisik perumahan minimal telah mencapai 20% (dua puluh persen).

Sebelumnya, ketentuan mengenai PPJB, diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995, tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Namun, regulasi tersebut telah dicabut dan digantikan dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019, tentang *Sistem PPJB Rumah*, yang kemudian diperbaharui melalui Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021, sebagai perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, tentang *Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman*. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1 angka 11, dalam peraturan terkait PPJB, perjanjian ini merupakan kesepakatan antara pengembang dan pembeli untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun. PPJB dapat dilakukan sebelum proses pembangunan untuk rumah susun, atau selama pembangunan berlangsung untuk rumah tunggal dan rumah deret, dengan ketentuan bahwa perjanjian tersebut harus dibuat di hadapan notaris. Selain itu, mengacu pada Pasal 1338, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPdata), setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak yang membuatnya (*pacta sunt servanda*).

Oleh karena itu, baik pengembang maupun pembeli memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan seluruh kesepakatan yang tertuang dalam PPJB tersebut. (Pandjaitan, 2025). Klausula baku merupakan ketentuan atau syarat yang ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha tanpa melibatkan pihak lain dalam proses konsultasi atau negosiasi. Dalam praktiknya, pengembang (*developer*), kerap menggunakan klausula baku dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit. Berdasarkan hasil penelitian, penerapan klausula baku

dalam perjanjian semacam ini telah menjadi praktik yang lazim dan hampir selalu terdapat dalam kontrak standar. Konsumen pada umumnya tidak memiliki ruang untuk bernegosiasi, sehingga harus menerima seluruh isi perjanjian sebagaimana ditetapkan oleh pelaku usaha. Klausula-klausula tersebut umumnya disusun untuk melindungi kepentingan pengembang, namun sering kali menimbulkan ketimpangan posisi hukum antara para pihak dan berpotensi merugikan konsumen. Berdasarkan Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen (UUPK), klausula baku diartikan sebagai ketentuan atau peraturan yang ditetapkan sepihak oleh pelaku usaha dan bersifat mengikat bagi konsumen.

Secara normatif, keberadaan klausula baku masih diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan asas keadilan, keseimbangan, serta penghormatan terhadap hak-hak konsumen. Namun dalam praktiknya, banyak klausula baku yang disusun secara tidak proporsional dan melanggar prinsip keadilan kontraktual, sehingga bertentangan dengan Pasal 18 UUPK, yang secara tegas melarang pencantuman klausula yang dapat merugikan konsumen. Beberapa bentuk klausula baku yang umum ditemukan dalam perjanjian jual beli rumah antara lain ketentuan bahwa uang muka (*down payment*) yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan dalam keadaan apa pun, penerapan sistem uang hangus, pembebasan atau pengalihan tanggung jawab pengembang terhadap keterlambatan atau kerusakan bangunan, serta pembatasan hak konsumen untuk mengajukan keberatan atau pembatalan perjanjian. Klausula-klausula semacam ini secara jelas bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf a, c, dan d UUPK,

karena mengalihkan seluruh tanggung jawab kepada konsumen, membatasi hak konsumen untuk menuntut pengembalian dana, serta memberikan kewenangan yang tidak seimbang kepada pelaku usaha dalam menentukan isi perjanjian.(Mamuaya *et al.*, 2025).

Secara tegas, ketentuan mengenai penggunaan klausula baku diatur dalam Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Salah satu aspek penting yang menjadi perhatian utama dalam kajian ini ialah larangan bagi pelaku usaha untuk mencantumkan klausula baku yang mengalihkan tanggung jawab hukum dari pelaku usaha kepada konsumen atau pihak lain. Klausula semacam itu dikenal dalam literatur hukum dengan istilah klausula eksonerasi. Menurut Munir Fuady, klausula eksonerasi merupakan bentuk ketentuan dalam perjanjian yang bertujuan untuk membatasi, mengurangi, atau menghapus tanggung jawab salah satu pihak dalam hal ini pelaku usaha yang seharusnya secara hukum wajib menanggung akibat dari tindakan atau kelalaiannya. Secara teknis, penerapan klausula eksonerasi dalam suatu perjanjian dapat dilakukan melalui beberapa mekanisme, di antaranya:

- a. Mengurangi atau menghapus kewajiban hukum yang sebenarnya harus dipenuhi oleh salah satu pihak;
- b. Membatasi atau meniadakan akibat hukum yang timbul dari kegagalan dalam melaksanakan kewajiban, misalnya penghapusan kewajiban membayar ganti rugi atas wanprestasi; dan
- c. Mengalihkan tanggung jawab hukum kepada pihak lain, termasuk kepada pihak yang tidak terlibat langsung dalam

perjanjian, apabila timbul kerugian terhadap pihak ketiga.

Uraian sebelumnya sejalan dengan contoh klausula baku yang terdapat dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun, yang menjadi fokus penelitian ini. Beberapa contoh klausula yang relevan antara lain:

I. Pasal 16 ayat (6) tentang Hal Lain-Lain.

Klausula ini memberikan peluang bagi pelaku usaha (developer), untuk membebaskan diri dari tanggung jawab atas pembatalan perjanjian yang seharusnya diajukan melalui mekanisme pengadilan. Dalam praktiknya, klausula ini dicantumkan secara sepihak dalam perjanjian timbal balik, sehingga berpotensi melemahkan posisi hukum konsumen.

II. Pasal 15 ayat (1) tentang Pengabaian.

Klausula pada Pasal 15 ayat (1), memungkinkan pelaku usaha melaksanakan PPJB meskipun persyaratan hukum menurut Pasal 43 ayat (2), Undang-Undang Rumah Susun belum terpenuhi. Ketentuan ini berimplikasi pada potensi sanksi administratif, seperti pencabutan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), dan sanksi pidana, yang pada gilirannya dapat merugikan konsumen.

III. Pasal 15 ayat (2) tentang Pengabaian.

Klausula ini membatasi hak para pihak untuk menggunakan upaya hukum, termasuk mengajukan gugatan atau permohonan pailit terhadap pihak lain. Ketentuan tersebut merugikan konsumen karena mengekang hak hukum mereka, sementara konsumen menempati posisi relatif lebih lemah dibandingkan pelaku usaha dalam hubungan perjanjian.(Wibisana & Sari, 2024).

2. Perjanjian Yang Mengandung *Klausula Baku* dalam Perspektif Hukum.

Berdasarkan Pasal 1313, *Burgerlijk Wetboek* (BW) Indonesia, perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih berkomitmen untuk mengikatkan dirinya kepada orang lain atau beberapa orang lainnya. Selanjutnya, Pasal 1338, BW menegaskan bahwa dalam membuat suatu perjanjian atau kontrak, harus berpedoman pada asas-asas yang menjadi landasan dan acuan utama pelaksanaannya, yaitu:

1. Asas Konsensualisme.
2. Asas Kebebasan Berkontrak.
3. Asas *Pacta Sunt Servanda* (daya mengikat perjanjian).
4. Asas Itikad Baik.

Dalam pembuatan suatu perjanjian atau kontrak, selain memperhatikan asas-asas pokok perjanjian, juga diperlukan pemenuhan syarat-syarat yang menjadikannya sah secara hukum. Syarat-syarat tersebut terbagi menjadi dua kelompok, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat subjektif berhubungan dengan para pihak yang membuat perjanjian, sedangkan syarat objektif berkaitan dengan objek dari perjanjian tersebut. Ketentuan mengenai hal ini diatur dalam Pasal 1320, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Indonesia, yang memuat empat unsur utama, yakni:

1. Kesepakatan antara para pihak yang mengikatkan diri.
2. Kecakapan para pihak dalam membuat perjanjian.
3. Adanya objek tertentu.
4. Adanya sebab atau *causa* yang sah menurut hukum.

Apabila salah satu dari syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akan menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan yang berarti pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan. Namun, apabila syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian tersebut batal demi hukum karena objeknya tidak jelas atau sebabnya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kepentingan umum, maupun norma kesusilaan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), merupakan jenis perjanjian yang memberikan jaminan kepada para pihak bahwa transaksi jual beli akan dilaksanakan di kemudian hari sesuai dengan kesepakatan. Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016, pada angka 7 ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dalam PPJB baru dianggap sah secara hukum apabila pembeli telah melunasi harga tanah, menguasai objek jual beli, serta perjanjian dibuat dengan itikad baik. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan PPJB rumah, kepemilikan atas rumah tersebut belum beralih secara hukum apabila hak atas tanahnya belum berpindah.(Puspitasari, 2020).

Suatu perjanjian bisa dianggap sah jika memenuhi empat syarat: adanya kesepakatan para pihak, kemampuan hukum para pihak untuk membuat perjanjian, kejelasan isi perjanjian, dan tujuan yang sah menurut hukum. Syarat-syarat ini dibagi menjadi dua kategori: subjektif dan objektif.

Adapun Syarat subjektif meliputi:

1. Kesepakatan para pihak (Pasal 1321–1328 KUHPerdata), artinya semua pihak setuju membuat perjanjian.

2. Kemampuan hukum para pihak (Pasal 1329–1331 KUHPerdara), yaitu pihak yang membuat perjanjian harus dewasa, tidak dalam pengampunan, dan bagi wanita harus sudah menikah. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, perjanjian dapat dibatalkan.

Sedangkan Syarat objektif meliputi:

1. Adanya objek tertentu dalam perjanjian (Pasal 1332–1334 KUHPerdara), yaitu isi perjanjian harus jelas, misalnya benda atau tindakan tertentu.
2. Alasan yang sah (Pasal 1337 KUHPerdara), artinya tujuan perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, moral, atau ketertiban umum. Jika syarat objektif tidak terpenuhi, perjanjian dianggap tidak sah secara hukum. (Kartini, 2023).

Prinsip kebebasan berkontrak merupakan asas utama yang menjadi dasar dalam pembentukan suatu perjanjian yang berkeadilan dan seimbang. Inti dari prinsip ini adalah bahwa setiap orang memiliki hak untuk membuat pilihan serta mengambil keputusan secara mandiri tanpa dibatasi oleh bentuk kontrak tertentu. Namun, kebebasan tersebut tetap harus dijalankan dalam batas yang disepakati oleh para pihak, selama tidak bertentangan dengan peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Dalam pelaksanaannya, pelaku usaha sering kali memiliki kewenangan untuk menentukan isi perjanjian, sementara pihak lain seperti calon *debitur* tidak selalu memiliki kesempatan untuk melakukan negosiasi. Pola semacam ini dikenal dengan istilah “ambil atau tinggalkan” (*take it or leave it*), di mana pihak lain hanya dapat menerima atau menolak seluruh ketentuan yang telah ditetapkan tanpa

perubahan. Jenis perjanjian ini disebut perjanjian baku atau klausula standar, yaitu perjanjian yang disusun sepihak oleh pelaku usaha tanpa mempertimbangkan persetujuan atau posisi konsumen. Secara umum, penerapan perjanjian baku diperbolehkan sepanjang isinya tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Contohnya dapat ditemukan dalam industri properti, terutama pada perjanjian jual beli rumah yang lazimnya menggunakan format perjanjian baku. Disebut demikian karena perjanjian tersebut dirancang sepihak oleh pengembang, sementara konsumen hanya diberi dua opsi, yakni menerima atau menolak seluruh isi perjanjian. Dalam praktiknya, pada perjanjian pengikatan jual beli rumah (PPJB), pembeli atau debitur umumnya tidak memiliki kesempatan untuk bernegosiasi terkait isi kontrak. Kondisi ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi antara pengembang dan pembeli, karena pihak pembeli tidak dapat menentukan atau memengaruhi isi perjanjian tersebut. Meskipun perjanjian baku memiliki keunggulan dari segi efisiensi dan kemudahan dalam pelaksanaannya, banyak pihak berpendapat bahwa bentuk perjanjian ini sering kali menciptakan ketidakadilan. Ketimpangan posisi tawar serta terbatasnya ruang negosiasi membuat salah satu pihak biasanya konsumen berada dalam posisi yang lemah. Selain itu, perjanjian standar sering kali mengandung klausula yang tidak seimbang dan berpotensi merugikan salah satu pihak. Dalam setiap perjanjian baku yang bersifat mengikat kedua belah pihak, umumnya terdapat klausula pembatasan atau pengecualian tanggung jawab yang dikenal dengan *klausula eksonerasi*.

Klausula ini berisi ketentuan yang memberikan pembebasan tanggung jawab bagi salah satu pihak apabila terjadi kegagalan dalam melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah diatur dalam perjanjian.(Junaidi, 2025). Hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) rumah bersifat timbal balik, di mana kewajiban satu pihak menjadi hak pihak lainnya. Artinya, kewajiban pengembang menjadi hak konsumen, sementara kewajiban konsumen menjadi hak pengembang. Berikut rincian hak dan kewajiban masing-masing pihak:

- a. Konsumen memiliki kewajiban membayar harga rumah sesuai kesepakatan kepada pengembang, yang sekaligus menjadi hak pengembang.
- b. Konsumen bertanggung jawab atas pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) untuk tanah dan rumah yang dibeli, jika PPJB menetapkan PBB sebagai tanggung jawab konsumen.
- c. Konsumen wajib menanggung biaya pembuatan akta dan biaya lain yang diatur dalam PPJB, jika ketentuan tersebut menjadi tanggung jawab konsumen.
- d. Pengembang berkewajiban menyerahkan rumah kepada konsumen sesuai ketentuan PPJB, yang menjadi hak konsumen.
- e. Pengembang wajib membangun fasilitas, infrastruktur, dan utilitas umum sesuai ketentuan Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011, sebagai hak konsumen.
- f. Pengembang juga berkewajiban memecah sertifikat induk menjadi sertifikat per kavling sesuai permintaan konsumen, sehingga hak konsumen atas kepemilikan sertifikat rumah terpenuhi dan memberikan

kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia.

Di Indonesia, perjanjian pendahuluan dibangun berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. Pasal 1338 ayat (1) BW. Perjanjian ini pada dasarnya merupakan kesepakatan untuk membuat perjanjian yang lebih formal, yang dikenal dengan istilah "*the contract to enter into a contract*". Dengan kata lain, pertama, perjanjian pendahuluan yang disepakati kedua belah pihak belum dapat dianggap sebagai perjanjian final. Kedua, klausul dalam perjanjian pendahuluan biasanya belum merinci hak dan kewajiban masing-masing pihak, melainkan hanya memuat poin-poin utama kesepakatan. Ketiga, rincian yang lebih spesifik dan lengkap akan dituangkan dalam perjanjian berikutnya yang disepakati bersama, yaitu Akta Jual Beli (AJB) (Halim, 2022).

3. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan oleh konsumen rumah susun yang membeli unit sebelum bangunan selesai dibangun. Tujuan utama PPJB adalah memberikan perlindungan hukum sejak awal, khususnya jika pengembang melakukan wanprestasi, yaitu gagal memenuhi janji dalam perjanjian. Perjanjian ini memuat klausul yang harus dipatuhi kedua pihak dan konsekuensi jika terjadi wanprestasi, seperti denda. Biasanya, penjualan unit dilakukan sebelum bangunan apartemen berdiri, dan akta dibuat bersamaan dengan penjualan. Meskipun bentuk akta PPJB tidak diatur secara khusus dalam undang-undang, akta tersebut harus memenuhi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa akta autentik dibuat

oleh atau di hadapan pejabat berwenang di tempat akta dibuat. Oleh karena itu, akta PPJB harus dibuat di hadapan notaris. Selain itu, akta juga harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, yang mencakup empat syarat utama: adanya kesepakatan para pihak, kemampuan hukum para pihak, objek perjanjian yang jelas, dan tujuan yang sah atau halal. Pasal ini bertujuan melindungi hak para pihak, memastikan klausul perjanjian tidak merugikan salah satu pihak, dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang dirugikan jika terjadi wanprestasi. Perlindungan hak atas tempat tinggal dijamin dalam Pasal 27 ayat 2 UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap warga negara berhak bekerja dan hidup layak.

Selain itu, UU No. 39 Tahun 1999, tentang Hak Asasi Manusia menegaskan bahwa setiap warga negara Indonesia berhak memiliki tempat tinggal dan hidup layak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 27 ayat 1 dan Pasal 40 UU tersebut. Di sisi lain, KUH Perdata juga mengatur perikatan terkait hak dan kewajiban dalam kepemilikan, khususnya Pasal 1239, yang menyatakan bahwa perikatan dapat bersifat mengikat atau tidak, dan jika debitur tidak menunaikan kewajibannya sepenuhnya, konsekuensinya meliputi biaya, kerugian, dan bunga.(Karami *et al.*, 2023). Pasal 1491 KUHPerdata, mewajibkan penjual memastikan penguasaan atas tanah atau objek jual beli aman, bebas gangguan, dan tidak memiliki cacat hukum tersembunyi, sebagai bentuk perlindungan hukum preventif. Perlindungan hukum represif diterapkan jika terjadi pelanggaran, berupa sanksi seperti denda, ganti rugi, atau penyelesaian sengketa di pengadilan. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pembeli mendapatkan perlindungan kuat karena akta dibuat di

hadapan Notaris atau PPAT, memiliki kekuatan bukti sah, dan disertai kuasa yang tidak dapat ditarik kembali untuk menuntut ganti rugi jika penjual wanprestasi. Perlindungan hukum bagi penjual biasanya berupa persyaratan yang ditetapkan untuk calon pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memungkinkan penjual dan pembeli mengatur pembayaran, syarat batal, serta dasar pembuatan Akta Jual Beli (AJB) setelah semua kewajiban terpenuhi.

Meskipun tidak diatur khusus dalam undang-undang, PPJB memberikan perlindungan hukum dan mengikuti Asas Kebebasan Berkontrak, sehingga isi perjanjian ditentukan bebas oleh para pihak.(Arrahman Hijratul Islami Tobing, Putra Hutomo, 2025). Hak-hak konsumen diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen (UU PK), sebagai dasar hukum yang menjamin perlindungan konsumen dari potensi kerugian dalam pembelian barang atau pemanfaatan jasa. Hak-hak tersebut mencakup hak untuk merasa aman, nyaman, dan terlindungi saat menggunakan suatu produk atau layanan. Konsumen berhak memilih barang atau jasa sesuai keinginannya, asalkan memenuhi standar yang dijanjikan serta kesepakatan terkait nilai tukar dan kondisi. UU PK, juga menjamin hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang tepat, jujur, dan transparan mengenai kondisi serta jaminan barang atau jasa yang ditawarkan. Selain itu, konsumen memiliki hak memperoleh pendidikan dan pembinaan untuk meningkatkan kesadaran, serta hak diperlakukan secara adil, jujur, dan bebas dari diskriminasi. Apabila barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan atau tidak berfungsi sebagaimana

mestinya, konsumen berhak mengajukan tuntutan berupa kompensasi, ganti rugi, atau penggantian. Secara keseluruhan, hak-hak ini merupakan bagian dari perlindungan hukum yang terintegrasi dengan peraturan perundang-undangan lain, guna memastikan konsumen dapat bertransaksi dengan aman dan memperoleh perlakuan yang adil.(Gunadi, 2024).

SIMPULAN DAN SARAN

Dalam praktiknya, pengembang kerap mencantumkan klausula baku dalam perjanjian jual beli rumah secara kredit tanpa memberikan kesempatan kepada konsumen untuk melakukan negosiasi terhadap isi perjanjian. Klausula baku tersebut umumnya memuat ketentuan yang berpotensi merugikan konsumen, antara lain dengan membatasi hak-hak konsumen, mengalihkan tanggung jawab pengembang, atau bahkan membebaskan pengembang dari tanggung jawab hukum. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, tentang Perlindungan Konsumen, khususnya Pasal 18, setiap klausula baku yang bertentangan dengan ketentuan peraturan tersebut dan menimbulkan kerugian bagi konsumen dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat. Dengan demikian, penerapan klausula baku oleh pengembang harus dilakukan secara hati-hati dan berada dalam koridor hukum yang berlaku guna menjaga keseimbangan posisi antara pelaku usaha dan konsumen. Pengawasan terhadap praktik tersebut perlu diperketat agar tidak menimbulkan penyalahgunaan posisi dominan oleh pengembang. Di samping itu, upaya perlindungan hukum bagi konsumen perlu ditingkatkan, baik melalui optimalisasi peran lembaga seperti Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen (BPSK), dalam menyelesaikan sengketa, maupun melalui peningkatan kesadaran dan pemahaman hukum masyarakat, sehingga konsumen dapat bersikap lebih kritis dan bijak dalam menelaah serta menyetujui perjanjian yang ditawarkan oleh pelaku usaha.

DAFTAR PUSTAKA

- Afdal Aperta Safatullah, & Mahlil Adriaman. (2025). Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Menjamin Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Dalam Transaksi Tanah. *Iuris Notitia : Jurnal Ilmu Hukum*, 3(1), 31–35. <https://doi.org/10.69916/Iuris.V3i1.228>
- Ainayah, A., Lasmadi, S., & Rosmidah, R. (2022). Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengandung Klausula Kuasa Mutlak. *Selodang Mayang: Jurnal Ilmiah Badan Perencanaan Pembangunan Daerah Kabupaten Indragiri Hilir*, 8(3), 196–208. <https://doi.org/10.47521/Selodangmayang.V8i3.265>
- Aminuddin, Arliyanda, I. (2024). Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Perdata Dan Administrasi Pertanahan. *Indonesian Journal Of Intellectual Publication (Iji Publication)*, 5(1), 100–107.
- Arrahman Hijratul Islami Tobing, Putra Hutomo, F. P. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Tanah Yang Telah Ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dan Dijual Kembali Oleh Developer. *Journal Of Law And Nation (Joln)*, 4(2), 556–569. <https://joln.my.id/index.php/Joln/Article/View/236>

- Ary Karelina, Muhamad Nazar Pamungkas, Syifa Maliyatul Husna, N. A. S. D. (2024). Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. *Pediaqu: Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora*, 3(1), 3349–3362.
- Gunadi, C. Dan A. (2024). Hubungan Hukum Antara Perusahaan Properti Dan Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Melalui Sistem Pre- Project Selling. *Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis.*, 5(9), 1–22. <https://Ojs.Rewangrencang.Com/Index.Php/Jhlg/Article/View/629/295>
- Halim, A. (2022). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), 53–69. <https://Doi.Org/10.37893/Jv.V1i2.192>
- Junaidi, J. (2025). Klausula Eksonerasi: Akibat Hukum Perjanjian Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan. *Wajah Hukum*, 9(1), 189. <https://Doi.Org/10.33087/Wjh.V9i1.1616>
- Karami, M. U., Fajri, M., & Putra, M. (2023). Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Yang Dibuat Oleh Notaris Akibat Wanprestasi. *Palar (Pakuan Law Review)*, 09(04), 29–40. <https://Doi.Org/10.33751/Palar.V9i4>
- Kartini, M. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan Dalam Jaminan Kredit. *Pro Hukum*, 12(3), 912–922.
- Lia Julianti Surbakti. (2023). Analisis Hukum Penambahan Luas Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Mengakibatkan Peningkatan Nilai Cicilan (Studi Kasus 190/Pdt./2018/Pdt.Bdg). *Jurnal Notarius Program Studi Kenotariatan Pascasarjana Umsu*, 2(1), 31–41.
- Mamuaya, G. N., Lolong, W. R. J., & Lumaing, E. Y. (2025). Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Pembelian Rumah Secara Kredit Atas Penerapan Klausula Baku Oleh Developer. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik*, 5(6), 4947–4956. <https://Doi.Org/10.38035/Jihhp.V5i6.5464>
- Pandjaitan, N. T. M. (2025). Tanggungjawab Hukum Developer Terhadap Konsumen Atas Barang Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Properti Bangunan Rumah. *Jurnal Fakultas Hukum Unsrat*, 13 (2)(2).
- Pratama, W. A. (2024). Tinjauan Viktimologi Terhadap Perempuan Korban Prostitusi Online. *Seikat: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Hukum*, 3(2), 125–136. <https://Doi.Org/10.55681/Seikat.V3i2.1256>
- Pratama, W. A., & Widyaningsih, H. E. (2025). Hakikat Penegakan Hukum Yang Progresif Terhadap Korupsi Dan Upaya Pencegahannya Di Masyarakat. *Verfassung: Jurnal Hukum Tata Negara*, 4(1), 49–76. <https://Doi.Org/10.30762/Vjhtn.V4i1.689>
- Puspitasari, Y. (2020). Penyimpangan Klausula Baku Yang Terdapat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Rumah. *Notaire*, 3(2), 291. <https://Doi.Org/10.20473/Ntr.V3i2.20555>

Rohali, N. (2025). Perlindungan Hukum Melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Di Kantor Pertanahan. *Recital Review*, 7(1), 1689–1699.

[Http://Www.Biblioteca.Pucminas.Br/Teses/Educacao_Pereiraas_1.Pdf%0ahttp://Www.Anpocs.Org.Br/Portal/Publicacoes/Rbcs_00_11/Rbcs11_01.Htm%0ahttp://Repositorio.Ipea.Gov.Br/Bitstream/11058/7845/1/Td_2306.Pdf%0ahttps://Direitofma2010.Files.Wordpress.Com/2010/](http://Www.Biblioteca.Pucminas.Br/Teses/Educacao_Pereiraas_1.Pdf%0ahttp://Www.Anpocs.Org.Br/Portal/Publicacoes/Rbcs_00_11/Rbcs11_01.Htm%0ahttp://Repositorio.Ipea.Gov.Br/Bitstream/11058/7845/1/Td_2306.Pdf%0ahttps://Direitofma2010.Files.Wordpress.Com/2010/)

Wibisana, N. A., & Sari, R. D. P. (2024).

Penggunaan Klausula Eksonerasi Dalam Ppjb Rumah Susun Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen. *Jurnal Hukum Ius Publicum*, 5(1), 1–10.
<https://doi.org/10.55551/Jip.V5i1.84>

Widyaningsih, W. A. P. H. E. (2025). Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan. *Jendela Hukum*, 12(2), 217–229.
<https://ejournalwiraraja.com/index.php/Fh/article/view/1956>