



**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI
PERUMAHAN GRAND SULTHAN BREBES**

TUGAS AKHIR - PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana

dalam Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

TANGKAS IHZA PRATAMA AJI

NIM 11000120130485

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS DIPONEGORO

SEMARANG

2024

HALAMAN PENGESAHAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI
PERUMAHAN GRAND SULTHAN BREBES**

TUGAS AKHIR – PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Sarjana

dalam Program Sarjana (S1) Hukum

Oleh :

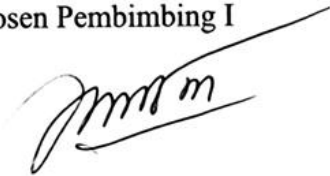
TANGKAS IHZA PRATAMA AJI

NIM 11000120130485

Tugas Akhir – Penulisan Hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui

untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



Dr. Aminah, S.H., M.Si.

NIP. 196412041990032002

Dosen Pembimbing II



HERNI WIDANARTI, S.H., M.H.

NIP. 196307081989032001

HALAMAN PENGUJIAN
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DI
PERUMAHAN GRAND SULTHAN BREBES

Dipersiapkan dan disusun oleh:

TANGKAS IHZA PRATAMA AJI
NIM 11000120130485

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 7 November 2024

Dewan Penguji
Ketua



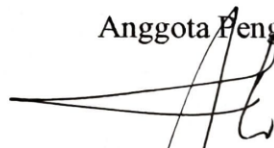
Dr. Aminah, S.H., M.Si.
NIP. 196412041990032002

Anggota Penguji I



Herni Widanarti, S.H., M.H.
NIP. 196307081989032001

Anggota Penguji II



R. Suharto, S.H., M.Hum.
NIP. 196005171986031002

Mengesahkan:

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP. 196711191993032002

Mengetahui:

Ketua Program Studi S1 Hukum,



Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H.
NIP. 198310312009122003

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tangkas Ihza Pratama Aji

NIM : 11000120130485

Bagian : Hukum Perdata Barat

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir - Penulisan Hukum ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Surabaya, 7 November 2024

Tangkas Ihza Pratama Aji

NIM 11000120130485

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dan sungguh, Kami akan menguji kamu dengan sedikit ketakutan, kelaparan, kekurangan harta, jiwa, dan buah-buahan. Dan sampaikanlah kabar gembira kepada orang-orang yang sabar, (Yaitu) orang-orang yang apabila ditimpa musibah, mereka berkata, 'Inna lillahi wa inna ilaihi raji'un (Sesungguhnya kami milik Allah dan kepada-Nyalah kami kembali.”

(Q.S. Al-Baqarah [2]: 155 – 156)

“Kebahagiaanku adalah ketika dapat mengabdikan kepada Tuhan, Negara, dan Keluarga”

(dr. Sartono, M.M.)

Penulisan Hukum ini Penulis persembahkan kepada:

1. Kedua orang tua Penulis, Bapak Sartono (Alm) dan Ibu Wahyu Ririn Erawati yang selalu menemani dan telah mengantarkan Penulis hingga sampai berada di titik ini;
2. Adik penulis, Tangkas Eghan Pramudipta yang selalu memberikan dukungan dalam segala hal kepada Penulis;
3. Sahabat dan Keluarga besar Penulis yang selalu memberikan semangat, motivasi, dan kasih sayangnya kepada Penulis;
4. Alamamater tercinta Universitas Diponegoro.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan Kehadirat Allah SWT atas berkat, rahmat, kasih sayang, serta karunia-Nya yang diberikan kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum skripsi yang berjudul: **“Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Perumahan Grand Sulthan Brebes”**. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan Program Sarjana (S1) Hukum dan memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi S1 Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat kekurangan dan ketidaksempurnaan. Oleh karena itu, Penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang konstruktif agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi Penulis dan para pembaca.

Dalam penyusunan penulisan hukum ini Penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, untuk itu pada kesempatan ini, dengan hormat dan kesungguhan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Suharnomo, S.E., M.Si. selaku Rektor Universitas Diponegoro beserta jajaran rektorat.
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro serta para Pembantu Dekan dan staf Universitas Diponegoro;
3. Bapak Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

4. Bapak Solechan, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Bidang Sumber Daya Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Ibu Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Sarjana (S1) Hukum di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
6. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
7. Ibu Dr. Aminah, S.H., M.Si. selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sabar dan sukarela sudah meluangkan waktunya untuk memberikan arahan, bimbingan, masukan, saran, dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
8. Ibu Herni Widanarti, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan ilmu, arahan, bimbingan, dan saran sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini;
9. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji III yang telah memberikan masukan, kritik, dan saran yang berharga dalam proses penyusunan penulisan hukum ini;
10. Bapak Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Wali yang telah dengan sabar dan sukarela membantu penulis selama menimba ilmu di Universitas Diponegoro;
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang dan segenap Civitas Akademik Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

12. Bapak Dimas Uji Pangeran Harjo Mukti selaku Direktur Utama PT. Hanaan Jaya Abadi yang telah memberikan izin kepada penulis untuk melakukan penelitian di Perumahan Grand Sulthan Pagejungan;
13. Bapak Nur Syamcholil selaku Manajer Perumahan Grand Sulthan yang telah membantu proses wawancara dan mengarahkan penulis dalam melakukan penelitian;
14. Bapak Muhammad Abdillah dan Ibu Indriyani selaku Pembeli unit rumah Perumahan Grand Sulthan yang bersedia meluangkan waktu untuk menjadi narasumber wawancara penelitian;
15. Keluarga Penulis, Bapak dr. Sartono, M.M. (Alm), Ibu Wahyu Ririn Erawati, S.H., dan Adik Tangkas Eghan Pramudipta yang sangat Penulis cintai. Terima kasih atas segala kasih sayang dan doa yang tiada henti dipanjatkan, yang selalu memberikan semangat untuk selalu kuat menghadapi segala hal, sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik;
16. Sahabat – sahabat penulis yaitu Eka Aprilliana Putri, Alif, Merandal, Poltak, Ajun, Tedi, Guruh, serta seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan hukum ini masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan, maka dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan penulisan hukum ini. Penulis berharap hasil dari penelitian dalam penulisan hukum ini dapat menjadi suatu kontribusi dalam perkembangan ilmu pengetahuan dan memberikan manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Semarang, 7 November 2024
Penulis

Tangkas Ihza Pratama Aji

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|---|----------------|
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| HALAMAN PENGUJIAN | iii |
| PERNYATAAN | iv |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | x |
| ABSTRAK | xiii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 6 |
| C. Tujuan Penelitian | 6 |
| D. Manfaat Penelitian | 7 |
| E. Metode Penelitian | 7 |
| F. Sistematika Penelitian | 14 |
| 1. Sistematika Penelitian | 14 |
| 2. Orisinalitas Penelitian | 16 |
| BAB II TINJAUAN PUSTAKA | 21 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| A. | Tinjauan Umum Tentang Perjanjian | 21 |
| | 1. Pengertian Perjanjian..... | 21 |
| | 2. Syarat – Syarat Sah Perjanjian | 24 |
| | 3. Asas – Asas Hukum Perjanjian | 33 |
| | 4. Unsur dan Bentuk Perjanjian | 40 |
| | 5. Berlakunya dan Berakhirnya Suatu Perjanjian | 45 |
| B. | Tinjauan umum Perumahan | 46 |
| | 1. Pengertian Perumahan | 46 |
| | 2. Asas – Asas Penyelenggaraan Perumahan..... | 47 |
| | 3. Penyelenggaraan dan Pembangunan Perumahan | 53 |
| C. | Tinjauan umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)57 | |
| | 1. Pengertian dan Fungsi PPJB..... | 57 |
| | 2. Hubungan Hukum Para Pihak dalam PPJB | 58 |
| | 3. PPJB sebagai Perjanjian Pendahuluan..... | 59 |
| | 4. Peraturan terkait sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) | |
| | 61 | |
| D. | Tinjauan Umum tentang Wanprestasi | 64 |
| E. | Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen..... | 66 |
| | 1. Pengertian Perlindungan Konsumen | 66 |
| | 2. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen..... | 66 |

| | |
|---|------------|
| 3. Hak dan Kewajiban Konsumen..... | 68 |
| 4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha..... | 70 |
| BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN | 72 |
| A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Perumahan Grand Sulthan Brebes..... | 72 |
| 1. Gambaran Umum Tentang Perumahan Grand Sulthan | 72 |
| 2. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) | 74 |
| B. Perlindungan Konsumen Apabila Pengembang Wanprestasi | 93 |
| BAB IV PENUTUP | 102 |
| A. Kesimpulan | 102 |
| 1. Kesesuaian pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan ketentuan hukum yang berlaku..... | 102 |
| 2. Perlindungan Hukum Konsumen Apabila Pengembang Melakukan Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di Perumahan Grand Sulthan | 103 |
| B. Saran..... | 104 |
| DAFTAR PUSTAKA | 106 |

ABSTRAK

Dalam transaksi properti khususnya perumahan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memungkinkan pengembang untuk mulai memasarkan dan menjual unit rumah bahkan sebelum proyek perumahan tersebut sepenuhnya selesai. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang memperbolehkan pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan melalui perjanjian pendahuluan jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian pelaksanaan PPJB dan perlindungan hukum konsumen dalam PPJB di Perumahan Grand Sulthan, PT. Hanaan Jaya Abadi, Desa Pagejungan, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya yang diatur dalam Sistem PPJB sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016.

Metode pendekatan dalam penulisan hukum ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data penelitian yang diperoleh berupa data primer dalam bentuk wawancara dengan pihak pengembang dan konsumen, sementara data sekunder diperoleh melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data hasil penelitian kemudian dianalisis dengan metode kualitatif dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum sepenuhnya sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021. Ketidaksihinggaan tersebut diantaranya adalah penandatanganan PPJB tidak dilakukan dihadapan Notaris, tidak tercantumnya klausa berakhirnya perjanjian dan penyelesaian sengketa pada akta PPJB antara pengembang dan pembeli. Kedua, Perlindungan hukum bagi konsumen secara preventif dan represif telah diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999, UU No. 1 Tahun 2011, PP No. 12 Tahun 2021, dan klausa akta PPJB itu sendiri yang memberikan landasan hukum bagi konsumen untuk mendapat kompensasi maupun mengajukan gugatan apabila pengembang wanprestasi.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang perumahan, konsumen, wanprestasi, dan perlindungan konsumen.*

DAFTAR TABEL

| | Halaman |
|---|---------|
| Tabel 1. Orisnialitas Penelitian | 16 |
| Tabel 2. Kesesuaian klausa PPJB perumahan Grand dengan Ketentuan PP. Nomor 12 Tahun 2021 | 84 |