

Peran Developer Melalui PPJB Ditinjau dari Asas Proporsionalitas dalam UU Perlindungan Konsumen dan Perumahan

¹Jovanka Yves Modiano, ²Ariyanto Hermawan, ³Victor Imanuel W. Nalle

^{1,3}Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Indonesia

E-mail Koresponden: jovanka.modiono@student.ukdc.ac.id

Article History	Submitted: 24/06/24	Revised: 30/07/26	Accepted: 30/07/26
Keywords: <i>Principle of Proportionality; Standard Clauses; Consumer Protection; PPJB</i>	Abstract <i>Abstract</i> Contract law exists as a preventive and repressive measure for conflicts of interest arising from an agreement. In the sale and purchase of property, the agreement is generally set out in a Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB, or sale-purchase binding agreement). PPJB generally takes the form of a pre-filled document unilaterally prepared by the developer, making it prone to being categorized as a standard clause prohibited under Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection. As an authentic deed made before a notary, PPJB has perfect evidentiary power, but it cannot be used as proof of ownership, so it does not guarantee the consumer's ownership of the agreement's object. From this background, two problem formulations were examined: (1) how is legal protection provided to consumers who have signed or approved a PPJB, and (2) whether pre-filled clauses in a PPJB constitute standard clauses detrimental to consumers. This article uses normative legal research with a statutory approach, analyzes Banten High Court Decision No. 114/PDT/2019/PT BTN as a case study, and processes data using a qualitative descriptive method. The findings show that although a PPJB has perfect evidentiary power in court, it cannot guarantee consumer ownership of the object if a dispute arises during the term of the agreement. Clauses unilaterally drafted by the developer often contain standard clauses detrimental to consumers and, applying the principle of proportionality, are void by operation of law under Article 18 of Law No. 8 of 1999. The developer's responsibility for balancing the parties' bargaining position is therefore central to ensuring that a PPJB is legally and morally valid.		

A. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan suatu kesepakatan antara dua pihak yang mengikatkan dirinya satu sama lain demi kepentingan masing-masing pihak. Dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian dimaknai sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.¹ Perjanjian memiliki banyak bentuk, mulai dari yang paling sederhana dan singkat sampai yang menimbulkan hubungan kontraktual dengan jangka waktu tertentu.

¹Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Hukum dapat diartikan sebagai tatanan peraturan (*order*) atau sistem peraturan (*rules*) yang terkait dengan perilaku manusia.² Hukum ada dalam kehidupan manusia untuk memberikan kepastian, keteraturan, dan perlindungan. Geny, dalam bukunya *Science et technique en droit privé* positif, menyatakan bahwa hukum ada dengan tujuan mencapai keadilan yang diistilahkannya sebagai “keperluan, efisiensi, dan pendayagunaan.”³ Hukum perjanjian ada sebagai tindakan preventif maupun represif terhadap konflik kepentingan dan kemungkinan kecurangan di antara para pihak, terutama pada perjanjian yang menimbulkan hubungan kontraktual dengan jangka waktu tertentu, yang memiliki risiko kecurangan dan konflik lebih tinggi dibandingkan perjanjian yang lebih sederhana.

Dalam hukum perjanjian terdapat asas kebebasan berkontrak yang secara tidak langsung mengasumsikan bahwa kedua pihak yang mengikatkan diri memiliki kedudukan yang setara.⁴ Dalam proses jual beli tanah dan/atau bangunan sebagai salah satu kepentingan pokok dalam kehidupan manusia, terjadi kesepakatan antara para pihak, dengan satu pihak menyerahkan objek kebendaan dan pihak lainnya melaksanakan pembayaran sesuai kesepakatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota.⁵

Namun, dalam praktik jual beli properti, terutama antara perusahaan/*developer* dan konsumen, perjanjian jual beli kerap dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) yang sudah *pre-filled* dan disediakan oleh developer, sehingga konsumen cukup menandatangani PPJB tersebut sebagai bentuk persetujuan atas klausul di dalamnya.

Di samping asas kebebasan berkontrak, hukum perjanjian juga mengenal asas proporsionalitas, yang mengacu pada keseimbangan *bargaining position* antara kedua pihak, baik dalam klausul perjanjian maupun dalam proses negosiasi. Kedua asas tersebut menuntut adanya keseimbangan di antara para pihak sebagai salah satu penentu sahnyanya perjanjian secara hukum dan moral. Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku dengan sejumlah persyaratan tertentu dalam perjanjian yang mengikat konsumen.⁶ Dengan mengacu pada definisi klausula baku dan sifat PPJB sebagai dokumen *pre-filled* oleh pihak developer, maka PPJB rentan dikategorikan sebagai perjanjian dengan klausula baku.

Selain itu, PPJB termasuk akta otentik yang dibuat di hadapan Notaris, namun tidak dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan atas properti tersebut. PPJB kerap dijadikan sarana bagi *developer* untuk memperoleh *down payment* dari konsumen, sehingga apabila terjadi sengketa selama masa perjanjian, konsumen berisiko

²Maraja Malela Marpaung, “Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Berdasarkan Pasal 13 Undang Undang Jabatan Notaris,” *Sapientia Et Virtus* 4, no. 2 (2019): 103–120, <https://doi.org/10.37477/sev.v4i2.190>.

³Muhammad Shohibul Itmam, *E-Book Pengantar Ilmu Hukum* (Cirebon: Nusa Litera Inspirasi, 2021).

⁴Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial* (Jakarta: Kencana, 2020).

⁵Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

⁶Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

mengalami kerugian yang lebih besar dibandingkan developer karena, selain kehilangan biaya *down payment* yang tidak sedikit, konsumen juga berisiko kehilangan properti yang dibelinya, mengingat PPJB tidak dapat digunakan sebagai tanda bukti kepemilikan. Dari persoalan inilah artikel ini mengulas perlindungan hak konsumen yang telah menyetujui PPJB secara hukum, serta peran dan tanggung jawab developer di dalamnya.

Kebaruan, Kontribusi, dan Limitasi Penelitian

Beberapa penelitian terdahulu digunakan sebagai bahan perbandingan untuk menunjukkan nilai kebaruan artikel ini. Febrelina dan Tumangkar, dalam penelitiannya berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB Yang Objeknya Dijaminkan Oleh Penjual,” memfokuskan pembahasan pada hak pembeli dalam PPJB dan pemenuhannya, tanpa menjelaskan solusi maupun peran pelaku usaha dalam melindungi kepercayaan konsumen.⁷ Dewi, Priyanto, dan Sarna juga membahas PPJB, namun pembahasannya terbatas pada dasar hukum yang mengatur hubungan pelaku usaha dan konsumen secara luas, tanpa mengulas hubungan timbal balik keduanya dalam PPJB secara spesifik.⁸ Sinaga, dalam “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” membahas peranan asas-asas hukum perjanjian secara umum tanpa mengaitkannya dengan jenis perjanjian tertentu, seperti PPJB.⁹ Sementara itu, Ramadhani mengkaji kedudukan hukum PPJB dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah, namun tidak menyentuh peran developer maupun penerapan asas proporsionalitas di dalam klausul PPJB.¹⁰

Penelitian-penelitian terdahulu tersebut secara umum membahas perjanjian dan perlindungan hukum bagi konsumen, dengan fokus yang lebih banyak tertuju pada konsumen sebagai pihak yang dilindungi. Belum ada penelitian yang secara spesifik membahas peran developer sebagai pelaku usaha dalam PPJB untuk melindungi hak konsumen agar konsumen mempercayai *developer*, sekaligus mengidentifikasi klausul-klausul PPJB yang rawan merugikan konsumen. Kebaruan artikel ini terletak pada penggabungan dua sudut pandang tersebut: peran dan tanggung jawab developer, serta penerapan asas proporsionalitas sebagai alat analisis atas keseimbangan klausul dalam PPJB.

Kontribusi penelitian ini adalah memberikan pemetaan yuridis mengenai batas kewajiban developer dalam PPJB serta implikasi hukum apabila asas proporsionalitas tidak diterapkan secara memadai, sehingga dapat menjadi rujukan bagi konsumen,

⁷Rengganis Febrelina dan Totok Tumangkar, “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijaminkan Oleh Penjual,” *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 114–123, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.901>.

⁸I Gusti Ayu Agung Winda Utami Dewi, I Made Dedy Priyanto, dan Kadek Sarna, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 7, no. 2 (2019): 272, <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.619>.

⁹Niru Anita Sinaga, “Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian,” *Jurnal Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–120.

¹⁰Penelitian ini juga dibandingkan dengan Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah,” *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2022): 45–50, yang menitikberatkan pada kedudukan hukum PPJB dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, bukan pada peran developer dan penerapan asas proporsionalitas di dalamnya.

pelaku usaha, maupun notaris/PPAT dalam menyusun dan menilai klausul PPJB yang proporsional. Adapun limitasi penelitian ini adalah sifatnya yang normatif-doktrinal, sehingga efektivitas perlindungan konsumen dalam praktik hanya dianalisis melalui bahan hukum dan putusan pengadilan yang telah dipublikasikan, tanpa didukung data primer berupa survei atau wawancara langsung dengan konsumen maupun developer.

Dari latar belakang yang telah diuraikan, artikel ini akan membahas rumusan masalah sebagai berikut: (1) bagaimana perlindungan hak konsumen yang telah menandatangani/menyetujui PPJB; dan (2) apakah klausul dalam PPJB yang sudah *pre-filled* dari *developer* termasuk klausula baku yang merugikan konsumen.

B. METODE PENELITIAN

Menurut *Black's Law Dictionary*, penelitian hukum (*legal research*) diartikan sebagai *the finding and assembling of authorities that bear on a question of law* dan *the field of study concerned with the effective marshalling of authorities that bear on a question of law*. Menurut Abdulkadir Muhammad, penelitian hukum merupakan kegiatan menguak konsep, fakta, dan sistem hukum yang ada untuk dikembangkan, direvisi, atau ditransformasikan sesuai kepentingan masyarakat, sekaligus mengeksplorasi nilai-nilai baru yang berguna bagi kepentingan manusia.¹¹

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, yaitu metode penelitian hukum yang mendalami hukum sebagai kaidah atau norma yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi dasar berperilaku.¹² Metode ini dipilih karena penelitian ini bertumpu pada analisis konsistensi norma-norma yang mengatur PPJB dan klausula baku dengan asas proporsionalitas sebagai pisau analisis, bukan pada pengujian empiris atas perilaku sosial para pihak, sehingga pendekatan doktrinal terhadap peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan lebih tepat digunakan untuk menjawab rumusan masalah yang bersifat yuridis-normatif tersebut.

Penelitian ini mengutamakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang mengacu pada peraturan perundang-undangan sebagai bahan hukum primer, serta analisis putusan pengadilan sebagai studi kasus. Bahan hukum primer diperoleh melalui analisis KUHPerdota, PPJB, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui studi literatur atas artikel jurnal, buku, dan putusan pengadilan yang relevan sebagai bahan studi kasus. Bahan hukum tersier diperoleh melalui kamus dan ensiklopedia hukum yang memberi petunjuk atas bahan hukum primer dan sekunder.

Penulisan artikel ini menggunakan perspektif asas proporsionalitas sebagai alat untuk menganalisis keseimbangan dalam perjanjian jual beli properti. Data yang

¹¹Abdulkadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004).

¹²Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum* (Mataram: Mataram University Press, 2020).

diperoleh diolah dengan analisis deskriptif kualitatif, yaitu teknik analisis yang menguraikan hasil pengolahan data dalam narasi deskriptif yang sistematis dan logis.

C. PEMBAHASAN

1. Kerangka Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Syarat Sahnya

PPJB atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan dokumen akta yang digunakan sebagai pengikat antara penjual dan pembeli terhadap objek yang diperjualbelikan, umumnya properti. Herlien Budiono mengartikan PPJB sebagai perjanjian awal yang dibuat sebelum perjanjian utama/pokok diproses.¹³

Syarat sahnya suatu PPJB diatur secara umum dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yang mencakup kesepakatan antara penjual dan pembeli, kecakapan para pihak yang bertransaksi, objek yang halal, dan transaksi yang tidak menyalahi peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPJB digunakan karena beberapa faktor, antara lain: (1) pembayaran objek belum dapat dilakukan secara lunas; (2) terdapat berkas administratif yang belum lengkap; (3) objek belum dapat dikuasai oleh pihak manapun; dan (4) harga objek yang diperjualbelikan belum mencapai kesepakatan para pihak.¹⁴ PPJB berfungsi sebagai tahap persiapan sebelum perjanjian utama/pokok, yaitu Akta Jual Beli (AJB).¹⁵ KUHPerdota sendiri tidak mengatur PPJB secara khusus; syarat sah tidaknya PPJB secara garis besar tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdota.

PPJB diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, dan sebelumnya juga dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang kini sudah tidak berlaku karena dicabut oleh Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP No. 12 Tahun 2021). Pelaksanaan PPJB saat ini merujuk pada ketiga produk hukum tersebut.

a. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011

Dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, PPJB disebut sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dan diatur dalam Pasal 42 ayat (1), (2), dan (3). Pasal 42 ayat (2) menyebutkan bahwa perjanjian pendahuluan jual beli dapat dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian status kepemilikan tanah, objek yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas (PSU), serta keterbangunan perumahan minimal 20%. Ayat (3) menyebutkan bahwa ketentuan lebih lanjut diatur dalam Peraturan Menteri.¹⁶

¹³Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," Jurnal Akta 4, no. 4 (2017): 623–634.

¹⁴M.A. Denara dan I.M.D. Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan," Jurnal Kertha Semaya 8, no. 1 (2019): 1–18.

¹⁵Denara dan Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan."

¹⁶Pasal 42 ayat (1), (2), dan (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

b. SEMA Nomor 4 Tahun 2016

Dalam SEMA Nomor 4 Tahun 2016, PPJB diatur dalam Bagian B angka 7, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah sesuai PPJB berlangsung secara hukum apabila pembeli telah melunasi pembayaran tanah, telah menguasai objek yang diperjualbelikan, dan melakukannya berdasarkan itikad baik.¹⁷ Kekuatan suatu perjanjian sebagai alat bukti di pengadilan ditentukan oleh bentuk surat perjanjian tersebut; perjanjian yang dibuat di hadapan pejabat berwenang seperti Notaris dan PPAT menjadikannya akta otentik dengan kekuatan pembuktian sempurna.

PPJB sebagai hasil notaris tidak dapat disamakan dengan akta yang dibuat oleh PPAT di bidang pertanahan, karena kewenangan pembuatan akta oleh Notaris dan PPAT berbeda.¹⁸ PPJB sebagai akta termasuk jenis partij akte yang memuat keinginan dan tujuan para pihak dalam mengikat diri, beserta janji dan kewajiban para pihak yang dikehendaki dan disetujui di hadapan notaris.¹⁹ Sebagai perjanjian pendahuluan berupa akta otentik, PPJB secara hukum memiliki kekuatan pembuktian sempurna sampai dibuktikan sebaliknya. Namun perlu ditegaskan bahwa meskipun PPJB memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan, PPJB tidak dapat digunakan sebagai bukti hak milik; apabila terjadi sengketa selama perjanjian berlangsung, PPJB tidak dapat menjamin bahwa objek yang diperjanjikan tetap menjadi milik konsumen.

c. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

Pasal 22E ayat (1) PP No. 12 Tahun 2021 mengatur bahwa isi/konten PPJB harus dijelaskan oleh pelaku pembangunan kepada konsumen pada saat pemasaran. Pasal 22I ayat (1) menyebutkan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas hal yang diperjanjikan, yang menurut ayat (3) terdiri atas kondisi rumah, PSU, penjelasan kepada calon pembeli mengenai isi PPJB, dan status tanah dan/atau bangunan dalam hal menjadi agunan, selain persyaratan kepastian PBG, ketersediaan PSU, dan keterbangunan minimal 20% sebagaimana diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011.²⁰

Terkait status tanah, Pasal 22I ayat (2) mensyaratkan bukti sertifikat hak atas tanah ditunjukkan kepada calon pembeli saat penandatanganan PPJB. Pasal 22J mengatur bahwa PPJB minimal harus memuat identitas para pihak, uraian objek, harga dan tata cara pembayaran, jaminan pelaku pembangunan, hak dan kewajiban para pihak, waktu serah terima objek, pemeliharaan dan penggunaan bangunan, pengalihan hak, serta pembatalan, berakhirnya PPJB, dan penyelesaian sengketa.

¹⁷Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, Bagian B angka 7.

¹⁸Jennis Kristina, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan," *Sapientia Et Virtus* 4, no. 2 (2019): 179–200.

¹⁹Denara dan Priyanto, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan."

²⁰Pasal 22E ayat (1) dan Pasal 22I Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Pasal 22K ayat (1) menegaskan hak calon pembeli untuk mempelajari PPJB sebelum menandatangani.²¹

Pasal 22L ayat (1) dan (2) melarang pelaku pembangunan menarik dana lebih dari 80% dari pembeli sebelum persyaratan PPJB terpenuhi, dan mewajibkan pengembalian pembayaran kepada pembeli apabila terjadi pembatalan akibat kelalaian pelaku pembangunan.²²

2. Peran dan Tanggung Jawab Developer dalam Pelaksanaan PPJB

Sebagai pihak yang menyusun PPJB secara sepihak, developer memikul tanggung jawab hukum yang tidak berhenti pada penandatanganan perjanjian. Arisaputra dan Gultom, dalam studi kasus di Perumnas Semarang II, menunjukkan bahwa ketika developer wanprestasi terhadap kewajibannya dalam PPJB, konsumen dapat menuntut secara langsung kepada developer, dengan alternatif penyelesaian sengketa melalui pengajuan permohonan kepada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di samping jalur litigasi ke Pengadilan Negeri.²³ Temuan ini menegaskan bahwa tanggung jawab developer dalam PPJB bersifat berkelanjutan, meliputi masa pembangunan, penyerahan objek, hingga masa pemeliharaan setelah serah terima.

Kurniasari, dkk. menyoroti bahwa tindakan sewenang-wenang developer perumahan misalnya keterlambatan serah terima, ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan yang dijanjikan, atau penahanan sepihak atas dokumen kepemilikan kerap terjadi karena posisi tawar developer yang jauh lebih kuat dibandingkan konsumen individual, sehingga penguatan pengawasan atas kepatuhan developer terhadap kewajibannya menjadi krusial bagi perlindungan konsumen.²⁴ Dari perspektif keseimbangan hak dan kewajiban, developer selaku pelaku usaha memikul sekurang-kurangnya tiga jenis kewajiban pokok dalam PPJB: (a) kewajiban informasi, yaitu menjelaskan secara benar dan lengkap kondisi objek, status tanah, dan isi PPJB kepada calon pembeli sebelum penandatanganan; (b) kewajiban prestasi, yaitu menyerahkan objek sesuai spesifikasi dan jadwal yang disepakati; dan (c) kewajiban purna-transaksi, yaitu melakukan perbaikan atas cacat konstruksi yang menjadi tanggung jawabnya dalam jangka waktu tertentu setelah serah terima.

Di sisi lain, konsumen memiliki kewajiban pokok berupa pembayaran sesuai tahapan dan jadwal yang disepakati dalam PPJB. Apabila kewajiban salah satu pihak tidak dipenuhi, PPJB pada umumnya mengatur penyelesaian sengketa secara

²¹Pasal 22J dan Pasal 22K ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²²Pasal 22L ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

²³Andi Arisaputra dan Elza Rachman Gultom, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)," Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK) 4, no. 6 (2022): 11643–11650.

²⁴Stefany Meylin Kurniasari et al., "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang Developer Perumahan," Unes Law Review 7, no. 1 (2024): 436–445, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1.2330>.

berjenjang: musyawarah untuk mufakat sebagai upaya pertama, dilanjutkan dengan pengajuan permohonan penyelesaian sengketa konsumen secara non-litigasi kepada BPSK, dan apabila tidak tercapai kesepakatan, sengketa dapat dibawa ke ranah litigasi di Pengadilan Negeri. Ketersediaan jalur non-litigasi melalui BPSK penting artinya bagi konsumen mengingat posisi tawarnya yang secara struktural lebih lemah dibandingkan developer, sebagaimana akan tampak pula dalam analisis klausul PPJB pada bagian berikut.

3. Klausul *Pre-filled* dalam PPJB oleh *Developer*

Dalam proses transaksi jual beli properti, PPJB menimbulkan hubungan kontraktual antara perusahaan *developer* dan konsumen yang hendak membeli properti. Umumnya, format PPJB berupa dokumen/formulir *pre-filled* yang pasal-pasal-pasalnya telah ditentukan oleh *developer*, sehingga konsumen tinggal menandatangani PPJB pada tempat yang telah disediakan. Dalam hal ini, posisi konsumen sebagai salah satu pihak dalam perjanjian tidak memiliki *bargaining power* untuk melakukan negosiasi.

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku dalam perjanjian jual beli dengan persyaratan-persyaratan yang diuraikan dalam poin-poin pada pasal yang sama. Klausula baku sendiri dalam Pasal 1 angka 10 undang-undang tersebut didefinisikan sebagai setiap aturan, ketentuan, atau persyaratan yang telah dipersiapkan secara sepihak oleh pelaku usaha dan dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi konsumen.²⁵ Karena PPJB merupakan dokumen *pre-filled* yang isi pasal-pasal-pasalnya ditentukan secara sepihak oleh *developer*, hal ini berkaitan langsung dengan rumusan masalah kedua dalam artikel ini: apakah klausul PPJB yang berbentuk *pre-filled* termasuk perjanjian dengan klausula baku yang dilarang oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999?

Pasal 18 ayat (1) melarang pelaku usaha mencantumkan klausula baku apabila klausul tersebut, antara lain: a) menerangkan pelimpahan tanggung jawab pelaku usaha; b) menerangkan hak pelaku usaha untuk menolak retur objek yang telah dibeli konsumen; c) menerangkan hak pelaku usaha untuk menolak pengembalian (*refund*) uang yang telah dibayarkan konsumen; d) menerangkan pengalihan kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk melangsungkan tindakan sepihak atas objek yang dibeli secara angsuran; e) mengatur pembuktian atas hilangnya fungsi atau manfaat objek yang dibeli konsumen; f) memberi hak kepada pelaku usaha untuk menurunkan nilai manfaat objek berupa jasa atau harta kekayaan konsumen; g) menerangkan kewajiban konsumen untuk tunduk pada aturan baru, tambahan, lanjutan, dan/atau perubahan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha; dan h) menerangkan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan atas barang yang dibeli secara angsuran.

Ayat (2) pasal yang sama melarang pencantuman klausula baku di tempat yang sulit terlihat atau sulit dipahami, sedangkan ayat (3) dan (4) menyatakan bahwa

²⁵Pasal 1 angka 10 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

perjanjian yang memuat klausula baku bertentangan dengan ketentuan tersebut batal demi hukum, dan pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku dengan undang-undang ini. Dengan demikian, klausula baku dalam perjanjian jual beli pada dasarnya diperbolehkan sepanjang tidak bertentangan dengan larangan dalam undang-undang, meskipun dalam praktik kerap diinterpretasikan sebagai dilarang secara mutlak.

Tujuan perjanjian pada dasarnya adalah sebagai sarana mengatur pertukaran hak dan kewajiban agar terlaksana dengan baik, adil, dan proporsional sesuai kesepakatan para pihak.²⁶ Dalam ilmu hukum, asas (*beginself*) berperan sebagai sumber pencerahan dan pembimbing sebuah aturan hukum terhadap nilai yang diaspirasikan oleh hukum.²⁷ Asas proporsionalitas sendiri menegaskan pada kualitas perjanjian dan peralihan yang patut dalam setiap perbuatan hukum.²⁸

Klausul-klausul PPJB yang tergolong *pre-filled* dan merugikan konsumen, misalnya, adalah ketentuan yang: (a) mewajibkan konsumen tidak membatalkan penunjukan pengelola sementara sampai terbentuknya perhimpunan pemilik definitif; (b) mewajibkan konsumen tunduk pada tata tertib hunian yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dari perjanjian; (c) membebaskan seluruh biaya, risiko, dan akibat hukum atas perubahan objek kepada konsumen sekaligus membebaskan developer dari tuntutan; dan (d) mewajibkan konsumen mengesahkan segala tindakan hukum developer sekaligus membebaskan *developer* dari tuntutan hukum terkait pembuatan dan pelaksanaan perjanjian.

Di sisi lain, PPJB juga memuat klausul yang mencerminkan perlindungan hak konsumen, meski jumlahnya tidak sebanyak klausul sebelumnya, misalnya: (a) kewajiban pengembalian sisa uang jaminan yang tidak terpakai dalam waktu 14 hari kerja; (b) kewajiban *developer* menyerahkan objek setelah harga jual beli dilunasi konsumen; (c) jaminan bahwa objek tidak dalam sitaan dan hanya dapat dijual oleh *developer*; dan (d) kelangsungan perjanjian meskipun salah satu pihak meninggal dunia, yang beralih kepada ahli waris. Selain itu, PPJB juga memuat klausul yang menunjukkan tanggung jawab *developer*, seperti jaminan bahwa objek bebas sengketa, kewajiban penyerahan fisik objek setelah pelunasan, kewajiban perbaikan atas cacat konstruksi dalam jangka waktu tertentu, denda keterlambatan penyerahan, serta pengakuan bahwa hanya pembeli yang tercatat dalam PPJB yang berhak atas objek tersebut.

4. Penerapan Asas Proporsionalitas dalam PPJB dan Implikasi Hukum Ketidakseimbangan Klausul

Dilihat dari kacamata asas proporsionalitas, klausul PPJB yang ditentukan secara sepihak oleh developer sebagaimana diuraikan di atas tidak sesuai dengan asas tersebut, karena perjanjian seharusnya memuat klausul yang menunjukkan

²⁶Hernoko, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial.

²⁷Ahmad Iffan, "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dan Good Faith Menurut Hukum Internasional Dan Hukum Islam," 3, no. 1 (2018): 29–48.

²⁸Sarbini Sarbini, "Eksistensi Asas Proporsionalitas Dalam Hukum Perjanjian: Manifestasi Dan Dinamika," Al Qisthas Jurnal Hukum Dan Politik 13, no. 1 (2022): 1–26, <https://doi.org/10.37035/alqisthas.v13i1.6465>.

bargaining power para pihak seimbang atau mendekati keseimbangan. Visibilitas asas proporsionalitas dalam suatu perjanjian dapat dilihat dari sejauh mana para pihak memperoleh perlindungan hukum apabila timbul permasalahan selama perjanjian berjalan.²⁹ Sebuah perjanjian pada hakikatnya mengikat para pihak yang mengikatkan diri di dalamnya, sehingga berlaku setara dengan undang-undang di antara para pihak tersebut. *Bruggink* menyatakan bahwa sekalipun tidak memberikan sanksi secara langsung, asas hukum tetap dapat menjadi penentu keberlakuan suatu peraturan.³⁰

Penerapan asas proporsionalitas yang tidak memadai dalam PPJB menimbulkan implikasi hukum pada tiga ranah sekaligus. Pertama, secara perdata, klausul yang bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 batal demi hukum, sehingga pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bersangkutan dengan ketentuan undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 18 ayat (3) dan (4) undang-undang tersebut.³¹ Kedua, secara administratif, pelaku usaha yang tidak menyesuaikan klausula bakunya berpotensi dikenai tindakan administratif oleh instansi yang berwenang di bidang perlindungan konsumen. Ketiga, secara pidana, pelanggaran atas Pasal 18 termasuk dalam ketentuan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, yang mengancam pelaku usaha dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau denda paling banyak Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).³²

Ketiga ranah tanggung jawab tersebut menunjukkan bahwa asas proporsionalitas bukan sekadar prinsip moral dalam penyusunan kontrak, melainkan memiliki daya paksa hukum yang nyata: ketidakseimbangan klausul yang sistematis dapat membatalkan perjanjian secara perdata sekaligus membuka peluang sanksi administratif dan pidana bagi developer selaku pelaku usaha.

5. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN sebagai Preseden Penerapan Asas Proporsionalitas

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN digunakan sebagai studi kasus untuk menunjukkan sejauh mana klausula baku dalam PPJB dapat merugikan konsumen. Para pihak dalam putusan tersebut adalah pembeli sebuah ruko di kawasan Tangerang Selatan (Penggugat) melawan developer yang mengembangkan dan menjual ruko tersebut (Tergugat). Penggugat mendalilkan klausul dalam PPJB bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 karena Tergugat memiliki hak menolak permintaan refund atas pembayaran yang telah dilakukan Penggugat, dan menuntut pengembalian biaya yang telah dibayarkan.³³

Klausul yang dipersoalkan antara lain menyatakan bahwa perjanjian batal demi hukum apabila pembeli mengundurkan diri sebelum pelunasan; bahwa seluruh

²⁹Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian."

³⁰Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian."

³¹Pasal 18 ayat (3) dan (4) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

³²Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

³³Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN.

pembayaran menjadi milik *developer* apabila belum mencapai 20% dari harga tanah dan bangunan; dan bahwa *developer* berhak memotong pengembalian pembayaran sebesar 20% apabila pembayaran telah melebihi 20% dari harga.

Pengadilan menyatakan PPJB tersebut bertentangan dengan Pasal 16 *juncto* Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan batal demi hukum.³⁴ Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa Pasal 16, 17, 18, dan 19 dalam PPJB yang disiapkan sendiri oleh Tergugat mengandung klausul baku yang bertentangan dengan Pasal 18 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, karena memuat pernyataan bahwa pelaku usaha berhak menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan konsumen.³⁵ Majelis Hakim juga mempertimbangkan bahwa PPJB dan Surat Persetujuan Pembelian yang disengketakan merupakan akta di bawah tangan bukan akta otentik yang dibuat, disepakati, dan ditandatangani di hadapan Notaris yang disiapkan sendiri oleh Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat untuk segera ditandatangani, sehingga Penggugat tidak sempat mempelajarinya.³⁶

Putusan ini menegaskan bahwa PPJB yang dibuat secara sepihak oleh *developer* dan tidak memberikan kesempatan yang memadai bagi konsumen untuk mempelajari isinya rawan mengandung klausula baku yang lebih menguntungkan *developer*. Dari sudut pandang asas proporsionalitas, klausul yang bersifat mutlak sedemikian rupa sehingga konsumen tidak memiliki pilihan lain selain menandatangani perjanjian karena kepentingannya atas objek perjanjian lebih diprioritaskan dibandingkan risiko bargaining position yang tidak setara menunjukkan absennya keseimbangan yang disyaratkan asas tersebut, dan berkonsekuensi pada batalnya perjanjian demi hukum sebagaimana diuraikan pada sub-bagian sebelumnya.

6. Efektivitas Perlindungan Hak Konsumen dalam Praktik Pelaksanaan PPJB: Catatan Metodologis

Analisis normatif-doktrinal di atas menunjukkan bahwa kerangka hukum yang tersedia mulai dari larangan klausula baku dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, kewajiban keterbukaan informasi dalam PP No. 12 Tahun 2021, hingga jalur penyelesaian sengketa melalui BPSK dan pengadilan pada dasarnya cukup memadai untuk melindungi hak konsumen dalam PPJB. Akan tetapi, sejauh mana perlindungan tersebut benar-benar dirasakan konsumen dalam praktik merupakan pertanyaan yang berbeda sifatnya dari pertanyaan normatif yang menjadi fokus artikel ini.

Studi kasus Arisaputra dan Gultom menunjukkan bahwa dalam praktik, konsumen yang dirugikan oleh wanprestasi *developer* memang dapat menempuh jalur BPSK maupun litigasi, namun proses tersebut tetap membebankan konsumen dengan biaya waktu dan tenaga untuk membuktikan pelanggaran yang dilakukan

³⁴Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN.

³⁵Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN.

³⁶Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN.

secara sepihak oleh *developer*.³⁷ Pola serupa juga tampak dalam putusan Nomor 114/PDT/2019/PT BTN, di mana konsumen harus menempuh proses litigasi hingga tingkat banding untuk memperoleh pembatalan klausul yang secara normatif sesungguhnya telah dilarang sejak awal oleh Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Untuk mengukur efektivitas perlindungan tersebut secara lebih menyeluruh misalnya proporsi konsumen yang benar-benar mengajukan keberatan, tingkat keberhasilan penyelesaian melalui BPSK, atau pemahaman konsumen atas klausul PPJB sebelum penandatanganan diperlukan data primer berupa survei atau wawancara dengan konsumen dan/atau *developer*, yang berada di luar cakupan metode normatif-doktrinal artikel ini. Oleh karena itu, artikel ini membatasi diri pada analisis kesesuaian norma dan preseden peradilan, dan merekomendasikan penelitian sosio-legal lanjutan untuk mengukur efektivitas perlindungan tersebut secara empiris, sebagaimana diuraikan lebih lanjut pada bagian Penutup.

D. PENUTUP

Berdasarkan uraian pembahasan, dapat disimpulkan bahwa konsumen yang telah menandatangani/menyetujui PPJB memperoleh perlindungan hukum dalam batas-batas tertentu: PPJB sebagai akta otentik memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan, namun tidak dapat digunakan sebagai bukti hak milik, sehingga tidak menjamin bahwa objek yang diperjanjikan akan tetap menjadi milik konsumen apabila terjadi sengketa. Perlindungan yang lebih substantif justru bertumpu pada kewajiban *developer* selaku pelaku usaha kewajiban informasi, kewajiban prestasi, dan kewajiban purna-transaksi serta pada tersedianya jalur penyelesaian sengketa berjenjang melalui musyawarah, BPSK, dan pengadilan.

Kedua, klausul dalam PPJB yang disusun secara sepihak (*pre-filled*) oleh *developer* berpotensi tergolong klausula baku yang dilarang Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen apabila melimpahkan tanggung jawab pelaku usaha, membatasi hak *retur/refund* konsumen, atau membebaskan kewajiban tunduk pada perubahan sepihak. Dilihat dari asas proporsionalitas, klausul semacam itu mencerminkan bargaining power yang timpang antara *developer* dan konsumen, sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN yang menyatakan PPJB bersangkutan batal demi hukum. Ketidakseimbangan tersebut membawa konsekuensi hukum berlapis: batalnya klausul secara perdata, potensi sanksi administratif, dan ancaman pidana berdasarkan Pasal 62 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.

Sebagai saran, *developer* disarankan menyusun PPJB secara lebih partisipatif memberi kesempatan calon pembeli mempelajari dan menegosiasikan klausul substansial sebelum penandatanganan serta notaris/PPAT yang terlibat dalam pembuatan PPJB disarankan turut memeriksa kesesuaian klausul dengan Pasal 18

³⁷Arisaputra dan Gultom, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan."

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 sebelum akta ditandatangani, guna meminimalisasi risiko pembatalan perjanjian di kemudian hari.

Berdasarkan kesimpulan di atas dan limitasi metodologis yang telah diuraikan pada bagian Pendahuluan dan Pembahasan, penulis memandang perlu dilakukan penelitian lanjutan mengenai: (1) efektivitas empiris perlindungan konsumen dalam praktik pelaksanaan PPJB melalui pendekatan sosio-legal, termasuk survei atau wawancara dengan konsumen dan developer; dan (2) kepastian hukum dari perjanjian-perjanjian lain, seperti perjanjian kontrak kerja, yang memiliki pasal-pasal tergolong klausula baku, secara lebih terperinci.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Hernoko, Agus Yudha. *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana, 2020.
- Itmam, Muhammad Shohibul. *E-Book Pengantar Ilmu Hukum*. Cirebon: Nusa Litera Inspirasi, 2021.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2004.

Jurnal

- Arisaputra, Andi, dan Elza Rachman Gultom. "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)." *Jurnal Pendidikan Dan Konseling (JPDK)* 4, no. 6 (2022): 11643–11650.
- Denara, M.A., dan I.M.D. Priyanto. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Jurnal Kertha Semaya* 8, no. 1 (2019): 1–18.
- Dewi, I Gusti Ayu Agung Winda Utami, I Made Dedy Priyanto, dan Kadek Sarna. "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembelian Rumah Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 7, no. 2 (2019): 272. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.619>.
- Dewi, Atika Sandra. "Penggunaan Kontrak Baku Dalam Perjanjian Antara Developer Dengan Konsumen." *Juripol (Jurnal Institusi Politeknik Ganesha Medan)* 6, no. 1 (2023): 80–90.
- Febrelina, Rengganis, dan Totok Tumangkar. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Yang Obyeknya Dijamin Oleh Penjual." *Jurnal Akta Notaris* 2, no. 1 (2023): 114–123. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v2i1.901>.
- Iffan, Ahmad. "Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda Dan Good Faith Menurut Hukum Internasional Dan Hukum Islam." 3, no. 1 (2018): 29–48.
- Kristina, Jennis. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kredit Hak Tanggungan." *Sapientia Et Virtus* 4, no. 2 (2019): 179–200.
- Kurniasari, Stefany Meylin, Nathaniel Elbert Gunawan, Calvin Manuel Hutomo, dan James Santoso. "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Tindakan Sewenang-Wenang Developer Perumahan." *Unes Law Review* 7, no. 1 (2024): 436–445. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v7i1.2330>.
- Latifiani, Dian. "Renewal of the National Contract Law." *Jurnal Hukum Progresif* 8, no. 2 (2020): 137–150. <https://doi.org/10.14710/jhp.8.2.137-150>.
- Marpaung, Maraja Malela. "Perlindungan Hukum Terhadap Notaris Yang Telah Diberhentikan Berdasarkan Pasal 13 Undang Undang Jabatan Notaris." *Sapientia Et Virtus* 4, no. 2 (2019): 103–120. <https://doi.org/10.37477/sev.v4i2.190>.

- Putri, Dewi Kurnia, dan Amin Purnawan. "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas." *Jurnal Akta* 4, no. 4 (2017): 623–634.
- Ramadhani, Rahmat. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2022): 45–50. <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212>.
- Sarbini, Sarbini. "Eksistensi Asas Proporsionalitas Dalam Hukum Perjanjian: Manifestasi Dan Dinamika." *Al Qisthas Jurnal Hukum Dan Politik* 13, no. 1 (2022): 1–26. <https://doi.org/10.37035/alqisthas.v13i1.6465>.
- Sinaga, Niru Anita. "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian." *Jurnal Binamulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 107–120.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Putusan Pengadilan

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 114/PDT/2019/PT BTN.