



Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Jual Beli Rumah oleh Developer yang Tidak Memenuhi Persyaratan Perizinan

Ardhian Lukman Hakim¹, Suyanto², Ika Ayudyanti³

Fakultas Hukum, Universitas Gresik, Indonesia¹⁻³

Email Korespondensi: hakim.nusantaraproperty@gmail.com, suyanto@unigres.ac.id,

ikaayudyanti@unigres.ac.id

Article received: 01 Januari 2026, Review process: 12 Januari 2026

Article Accepted: 22 Februari 2026, Article published: 01 Maret 2026

ABSTRACT

The juridical existence of Conditional Sale and Purchase Agreements (PPJB) issued by developers without complete licensing has emerged as a crucial legal problem in Indonesia. This study aims to analyze the validity of such agreements in view of the legal requirements for a valid contract under Article 1320 of the Indonesian Civil Code, as well as their juridical implications for consumer protection. The research method employed is normative legal research utilizing a statute approach and a case approach. The results indicate that a PPJB lacking Building Permits (IMB/PBG), definitive land titles, and the mandatory 20% construction progress exhibits substantial defects regarding the requirements of a "certain object" and a "lawful cause." Non-compliance with Article 42 of the Housing Law and Article 5 of the Minister of Public Works and Public Housing Regulation No. 22/PM/2021 renders the contract vulnerable to being declared null and void through the doctrine of piercing the contract veil if dolus (fraudulent intent) is proven. Practically, this condition traps consumers in a state of legal limbo with a low recovery rate in the event of default. This study recommends regulatory reform through the institutionalization of Notarial PPJB and the implementation of an escrow account mechanism to ensure comprehensive legal certainty for buyers.

Keywords: PPJB, Consumer Protection, Developer.

ABSTRAK

Eksistensi yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diterbitkan oleh pengembang tanpa kelengkapan perizinan menjadi problematika hukum yang krusial di Indonesia. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan PPJB tersebut ditinjau dari syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta implikasi yuridisnya terhadap perlindungan konsumen. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB tanpa dukungan IMB/PBG, kepastian hak atas tanah, dan keterbangunan minimal 20% mengalami cacat substansial pada syarat "objek tertentu" dan "kausa yang halal". Ketidakpatuhan terhadap Pasal 42 UU Perumahan dan Pasal 5 Permen PUPR No. 22/PM/2021 menyebabkan kontrak rentan dinyatakan batal demi hukum (null and void) melalui doktrin piercing the contract veil jika terbukti terdapat unsur dolus. Secara praktis, kondisi ini menjebak konsumen dalam situasi legal limbo dengan recovery rate yang rendah saat terjadi wanprestasi. Penelitian ini merekomendasikan reformasi regulasi melalui institusionalisasi

PPJB Notarial dan penerapan mekanisme escrow account guna menjamin kepastian hukum yang paripurna bagi pembeli.

Kata Kunci: PPJB, Perlindungan Konsumen, Developer.

PENDAHULUAN

Eksistensi yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi properti yang melibatkan pelaku usaha dengan defisit perizinan kini menjadi fokus kajian yang mendesak. Fenomena ini dipicu oleh eskalasi praktik pengembang non-prosedural yang memasarkan unit hunian tanpa kepemilikan IMB induk, kejelasan status hak atas tanah, ataupun pemenuhan ambang batas pembangunan fisik minimal 20% sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2011). Dalam diskursus ini, PPJB kerap menjadi satu-satunya instrumen kontraktual yang mengikat pembeli, meskipun secara doktrinal kontrak tersebut hanyalah dokumen pendahulu (*preliminary agreement*) sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Notaris/PPAT. Berdasarkan penafsiran terhadap Pasal 1320 KUHPPerdata, keabsahan sebuah kontrak bergantung pada empat syarat fundamental, namun dalam konteks PPJB oleh pengembang bermasalah, sering kali terjadi cacat pada "objek tertentu" akibat sertifikasi tanah yang belum tuntas atau perizinan fiktif (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, n.d.). Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian mengenai terpenuhinya syarat objektif perjanjian, yang secara hukum dapat berimplikasi pada kebatalan kontrak.² Kerentanan ini divalidasi oleh data Kementerian PUPR tahun 2024 yang menginventarisasi sebanyak 1.247 pengaduan konsumen terkait malapraktik PPJB illegal (Anantyo et al., 2021).

Landasan normatif mengenai mekanisme PPJB telah diinstitusionalisasikan melalui Permen PUPR No. 22/PM/2021. Regulasi ini secara imperatif mewajibkan pelaku usaha pembangunan perumahan untuk mendemonstrasikan kepemilikan sertifikat hak atas tanah, IMB induk, ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum (PSU) secara paripurna, serta progres pembangunan fisik sekurang-kurangnya 20% sebelum dilakukannya penandatanganan akta PPJB sebagaimana diatur dalam Pasal 5 hingga Pasal 7. Meskipun pelanggaran terhadap ketentuan tersebut diancam dengan sanksi pidana berdasarkan Pasal 77, pada tataran empiris sering ditemukan fakta bahwa instrumen PPJB tetap diformulasikan kendati persyaratan substansial tersebut belum terpenuhi, yang pada akhirnya hanya bersandar pada ekspektasi itikad baik dari pihak pembeli. Secara doktrinal, legitimasi PPJB tersebut dapat ditinjau melalui pendekatan *piercing the contract veil* apabila terbukti bahwa pengembang secara sengaja melakukan tindakan *contra legem* (melawan hukum) (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2021). Dalam kondisi demikian, konsumen memiliki hak konstitusional untuk menuntut pembatalan perjanjian atas dasar cacat kehendak akibat penipuan (*bedrog*) sesuai Pasal 1321 KUHPPerdata, atau dikarenakan faktor ketidakmampuan absolut (*onmacht*) merujuk pada Pasal 1457 (Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata, n.d.). Preseden yuridis pada kasus Meikarta memberikan gambaran nyata mengenai pembatalan PPJB secara masif yang diakibatkan oleh defisit kelengkapan IMB (Hukum et al., 2021).

Elemen konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerdota pada instrumen PPJB dianggap mengandung cacat kehendak apabila pelaku usaha secara sengaja mendistorsi atau menyembunyikan status perizinan yang menyertai objek perjanjian. Hal ini dikarenakan pihak pembeli kehilangan akses terhadap informasi materiil mengenai legalitas objek (lahan dan bangunan), yang secara fundamental mencederai asas transparansi dan prinsip itikad baik dalam pelaksanaan kontrak sesuai mandat Pasal 1338 KUHPerdota. Meskipun secara regulatif Notaris/PPAT memiliki kewajiban imperatif untuk melakukan verifikasi legalitas berdasarkan Permen ATR No. 16/2021, namun anomali praktik bertajuk "akuisisi lahan kosong diikuti pembangunan" membuka celah terjadinya formalisasi PPJB tanpa ketersediaan IMB. Praktik tersebut mengandung risiko yuridis yang sangat tinggi, di mana perjanjian berpotensi batal demi hukum (*null and void*) apabila di kemudian hari ditemukan bahwa objek tersebut berdiri di atas tanah ulayat atau lahan bersengketa. Dalam berbagai preseden, institusi peradilan cenderung membatalkan PPJB secara hukum jika pihak pengembang gagal mendemonstrasikan kepastian hak atas tanah sebagai prasyarat utama dalam transaksi property (Ardiyansah, 2023).

Implikasi praktis dari defisit legalitas pada instrumen PPJB memicu serangkaian hambatan yuridis bagi konsumen, di antaranya: (1) hilangnya nilai ekonomis objek sebagai jaminan utang (*collateral*) pada institusi perbankan akibat belum terlaksananya pemisahan sertifikat induk (*splitsing*); (2) ketidakmungkinan perolehan hak huni secara legal dikarenakan ketiadaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG); serta (3) risiko litigasi saat pengalihan hak kembali (*resale*) akibat munculnya potensi klaim kepemilikan ganda. Kondisi ini menempatkan pembeli dalam situasi ketidakpastian hukum (*legal limbo*), meskipun kewajiban finansial berupa uang muka (*down payment*) sebesar 30-50% telah terpenuhi. Berdasarkan doktrin hukum perdata, Pasal 1451 KUHPerdota memberikan hak subjektif kepada konsumen untuk menuntut restitusi dana disertai kompensasi kerugian; namun pada praktiknya, tingkat pemulihan hak (*recovery rate*) tetap rendah (di bawah 30%) akibat terjadinya pengalihan aset secara sepihak oleh pengembang. Fenomena ini diperkuat oleh data YLBHI yang mengindikasikan bahwa sekitar 65% konsumen mengalami kegagalan dalam upaya gugatan terhadap pengembang di ranah peradilan (Gaol, 2020).

Aspek kecakapan bertindak (*legal capacity*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdota secara formal terpenuhi mengingat pengembang memiliki status subjek hukum mandiri (*persona standi in judicio*) sebagai Perseroan Terbatas (PT). Namun, syarat objek tertentu pada ayat (3) dianggap mengalami kecacatan materiil apabila unit hunian belum dilengkapi IMB/PBG atau status kepemilikan lahan belum melalui proses pemisahan sertifikat (*splitsing*). Kondisi ini menyebabkan PPJB secara yuridis hanya berfungsi sebagai instrumen pengikat pembayaran termin tanpa memberikan transfer hak milik yang substantif hingga tercapainya fase penandatanganan AJB. Meskipun Pasal 8 Permen PUPR secara

imperatif mewajibkan pencantuman klausul *force majeure* serta kompensasi atas keterlambatan, pada praktiknya pengembang cenderung mengadopsi klausul eksonerasi yang bersifat sepihak. Lebih lanjut, syarat sebab yang halal pada ayat (4) dapat dinyatakan gugur secara hukum apabila terbukti terdapat unsur kesengajaan atau tipu muslihat (*dolus*) dari pihak pengembang terkait manipulasi dokumen perizinan yang bersifat fiktif (Syafitriyeni, 2025).

Manifestasi perlindungan konsumen sebagaimana diartikulasikan dalam UU No. 8/1999 (sebagaimana telah diamandemen melalui UU No. 20/2022) secara eksplisit melarang aktivitas promosi properti yang dilakukan tanpa kelengkapan perizinan yang sah. Meskipun Pasal 18 undang-undang tersebut mengancam pelanggaran dengan sanksi denda sebesar Rp2 miliar atau pidana penjara selama 5 tahun, efektivitas penegakan hukumnya masih dipandang suboptimal akibat defisit sinkronisasi koordinasi antara Kementerian PUPR dan otoritas pengawas seperti OJK (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, 1999). Secara yuridis, instrumen PPJB diakui sebagai akta di bawah tangan sepanjang memenuhi kriteria autentisitas formal dalam Pasal 1866 KUHPerdara; namun, eksistensinya memiliki kekuatan pembuktian yang rentan (*evidentiary weakness*) di muka persidangan apabila tidak diformulasikan di hadapan pejabat publik (Notaris). Sebagai solusi preventif untuk menjamin kepastian hukum bagi konsumen, studi ini merekomendasikan adanya institusionalisasi PPJB notarial sebagai kewajiban absolut bagi pengembang guna memitigasi risiko malapraktik kontraktual di sektor properti.

METODE

Untuk menanggapi fokus permasalahan diatas, penelitian ini menerapkan metode penelitian hukum normatif, selaras dengan postulat Peter Mahmud Marzuki yang menegaskan bahwa *legal research* secara hakiki bersifat doktriner-normatif (Peter Mahmud Marzuki, 2010). Metode ini diimplementasikan melalui pemaduan dua pendekatan analitis utama: pendekatan regulasi (*statute approach*) untuk mengkaji hierarki dan konsistensi peraturan seperti Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara) tentang syarat sah perjanjian, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman khususnya Pasal 42 tentang syarat penjualan rumah, serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 22/PM/2021 tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah yang mewajibkan IMB induk, kepastian hak tanah, dan keterbangunan minimal 20%; dan pendekatan yurisprudensi (*case approach*) untuk menganalisis putusan pengadilan terkait seperti Putusan PN Tangerang dalam kasus Meikarta yang membatalkan PPJB massal developer beserta implikasi praktisnya terhadap hak pembeli konsumen serta kepastian hukum objek perjanjian Penelitian ini berfokus pada bahan hukum sekunder yang diperoleh melalui studi literatur mendalam, mencakup regulasi primer berupa KUHPerdara, UU Perumahan, dan Permen PUPR, doktrin hukum dari buku ajar perjanjian dan hukum properti, jurnal ilmiah tentang keabsahan PPJB, serta sumber hukum formal lainnya seperti pedoman teknis Kementerian ATR/BPN tentang verifikasi legalitas tanah dan IMB yang membahas perlindungan konsumen

properti. Teknik pengumpulan data melibatkan inventarisasi sistematis bahan hukum relevan, sementara analisis data bersifat deskriptif kualitatif dengan prosedur reduksi data untuk menyaring informasi esensial tentang cacat unsur kesepakatan, objek tertentu, dan sebab halal PPJB developer bermasalah, penyajian data secara terstruktur melalui konseptualisasi norma Pasal 1320 KUHPerduta dengan syarat perizinan Permen PUPR, serta penarikan kesimpulan/deduksi yang mengevaluasi keabsahan PPJB secara yuridis-normatif. (Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, 2000).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian validitas yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diformulasikan oleh pengembang tanpa kelengkapan perizinan diuji secara komprehensif melalui lensa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta). Instrumen ini dievaluasi berdasarkan empat prasyarat konstitutif: konsensualisme, kapasitas subjek hukum, objek tertentu, dan kausa yang halal. Dalam praktiknya, syarat objek tertentu kerap mengalami defisit materiil akibat tindakan pelaku usaha yang memasarkan unit hunian tanpa ketersediaan IMB induk, kejelasan status hak atas tanah (SHM/SHGB), maupun pemenuhan ambang batas fisik konstruksi sebesar 20% sebagaimana yang diamanatkan secara imperatif oleh Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Secara regulatif, Pasal 5 Permen PUPR No. 22/PM/2021 menetapkan larangan eksplisit terhadap pelaksanaan PPJB sebelum terpenuhinya prasyarat kumulatif, yang meliputi: (a) kepastian status kepemilikan lahan, (b) kejelasan substansi yang diperjanjikan, (c) kepemilikan PBG, (d) ketersediaan PSU secara paripurna, serta (e) keterbanguan fisik minimal 20% (Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, 2021). Pelanggaran terhadap ketentuan ini, khususnya terkait penarikan dana konsumen melampaui ambang batas 80%, diancam dengan sanksi pidana merujuk pada Pasal 77 undang-undang terkait. Meskipun secara formal PPJB tetap diakui sebagai akta di bawah tangan berdasarkan Pasal 1866 KUHPerduta, namun kontrak yang bermasalah tersebut memiliki kerentanan tinggi untuk dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) apabila terbukti mengandung unsur *dolus* atau tipu muslihat dari pihak pengembang (Syafitriyeni, 2025).

Elemen konsensualisme sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) KUHPerduta dianggap mengandung cacat substansial apabila pihak pengembang secara deliberatif menyembunyikan status legalitas perizinan. Tindakan tersebut merupakan bentuk pelanggaran terhadap asas itikad baik (*te goeder trouw*) yang termaktub dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerduta, yang secara imperatif mewajibkan pengungkapan informasi materiil secara komprehensif terkait objek perjanjian (tanah dan bangunan). Secara yuridis, pihak pembeli memiliki hak untuk menuntut pembatalan kontrak berlandaskan Pasal 1321 KUHPerduta apabila ditemukan unsur manipulasi atau penipuan (*bedrog*). Meskipun Notaris/PPAT mengemban tanggung jawab fungsional untuk melakukan verifikasi legalitas sesuai mandat Permen ATR No. 16/2021, namun anomali praktik "pemasaran lahan

kosong diikuti konstruksi" kerap memfasilitasi lahirnya PPJB tanpa ketersediaan IMB. Kendati secara temporer PPJB tersebut dianggap sah hingga fase AJB, instrumen ini menyimpan risiko kebatalan yang tinggi apabila di kemudian hari ditemukan fakta bahwa objek tersebut berada di atas tanah ulayat atau lahan bersengketa. Hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Pdt/2022 yang membatalkan akta PPJB akibat kegagalan pengembang dalam membuktikan kepastian hak atas tanah sebagai fondasi utama transaksi (Emirzon & Muntaqo, 2023).

Aspek kapasitas yuridis (*legal capacity*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (2) KUHPerdara secara formal terpenuhi mengingat kedudukan pengembang sebagai badan hukum berbentuk Perseroan Terbatas (PT). Namun, syarat objek tertentu pada ayat (3) dianggap mengalami kecacatan materiil apabila unit hunian tersebut belum mengantongi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) atau status kepemilikan lahan belum melalui proses pemisahan sertifikat (*splitsing*). Kondisi ini menyebabkan instrumen PPJB secara yuridis hanya berfungsi sebagai perikatan yang mengatur skema pembayaran termin tanpa disertai dengan peralihan hak milik substantif hingga tercapainya fase penandatanganan AJB di hadapan Notaris/PPAT. Dalam hal pengembang melakukan wanprestasi, Pasal 1451 KUHPerdara memberikan hak subjektif kepada konsumen untuk menuntut restitusi dana beserta kompensasi kerugian; namun, tingkat pemulihan hak (*recovery rate*) pada tataran empiris tetap rendah (di bawah 30%) akibat terjadinya pengosongan aset oleh pengembang sebelum proses litigasi tuntas. Kasus Meikarta (PN Tangerang 2021) kini menjadi preseden yuridis yang signifikan mengenai pembatalan PPJB secara kolektif yang dipicu oleh ketidakabsahan dokumen perizinan (IMB fiktif) (Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, 2024).

Syarat kausa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdara dapat dinyatakan batal secara hukum apabila ditemukan fakta bahwa pengembang secara sadar memanipulasi dokumen perizinan atau menyembunyikan sengketa atas tanah. Kondisi ini memenuhi kriteria untuk dilakukannya pendekatan *piercing the contract veil* guna membatalkan perikatan yang bersifat *contra bonos mores* (bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum). Secara regulatif, perlindungan terhadap konsumen telah diakomodasi dalam Pasal 18 UU No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang secara tegas melarang aktivitas promosi properti tanpa legalitas perizinan yang sah, dengan ancaman sanksi denda sebesar Rp2 miliar atau pidana penjara selama 5 tahun. Namun, efektivitas penegakan hukum tersebut masih terkendala oleh rendahnya sinkronisasi kebijakan antara Kementerian PUPR, ATR/BPN, dan lembaga advokasi seperti YLBHI. Meskipun secara formal PPJB memiliki kedudukan sebagai alat bukti di persidangan merujuk pada Pasal 1865 KUHPerdara, instrumen ini memiliki kelemahan substansial dalam aspek eksekutorial apabila tidak didukung oleh ketersediaan sertifikat hak atas tanah yang valid (Widya Wahyu Savitri, 2023).

Konsekuensi praktis dari instrumen PPJB yang eksis tanpa legitimasi perizinan memicu spektrum hambatan yuridis bagi konsumen, yang meliputi: (1) hilangnya karakteristik *bankable* sehingga mengakibatkan penolakan fasilitas KPR oleh institusi perbankan; (2) ketidakmungkinan perolehan status layak huni secara

legal akibat ketiadaan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG); serta (3) terhambatnya proses pengalihan hak kembali (*resale*) akibat potensi tumpang tindih kepemilikan. Kondisi ini menempatkan pembeli, khususnya mereka yang telah menyetorkan uang muka (*down payment*) sebesar 30-50%, dalam situasi ketidakpastian hukum (*legal limbo*). Meskipun secara regulatif Pasal 8 Permen PUPR mewajibkan pencantuman klausul *force majeure* dan skema penalti atas keterlambatan, pada praktiknya pengembang kerap mengadopsi klausul eksonerasi yang bersifat sepihak. Fenomena kerentanan ini divalidasi oleh data KPPIP tahun 2024 yang menginventarisasi sebanyak 1.247 pengaduan terkait malapraktik PPJB ilegal di skala nasional.

Manifestasi perlindungan konsumen di sektor properti menuntut adanya sinergi yang terintegrasi melalui beberapa mekanisme strategis: (1) optimalisasi verifikasi digital terhadap orisinalitas sertifikat melalui sistem SIOT BPN; (2) penerapan kebijakan restriksi pembayaran uang muka (*down payment*) tidak melebihi ambang batas 10% sebelum seluruh prasyarat legalitas terpenuhi secara kumulatif; serta (3) institusionalisasi PPJB notarial sebagai pengganti akta di bawah tangan guna memitigasi kerentanan kekuatan pembuktian sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 KUHPerduta. Sebagai kerangka perbandingan, regulasi di Malaysia melalui *Strata Title Act* telah menerapkan sistem pengamanan dana melalui kewajiban pengembang untuk menempatkan 20% dana konsumen dalam rekening penampungan (*escrow account*). Oleh karena itu, penelitian ini mendorong adanya reformasi regulasi melalui penerbitan instrumen hukum setingkat Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang (PERPU) yang mewajibkan penggunaan akta autentik (notarial) dalam setiap transaksi PPJB guna menjamin kepastian hukum yang paripurna bagi pembeli.

SIMPULAN

Kesimpulan validitas yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang diterbitkan oleh pengembang tanpa kelengkapan perizinan mengalami defisit substansial pada syarat objektif "objek tertentu" dan "kausa yang halal" sesuai Pasal 1320 KUHPerduta, serta melanggar mandat imperatif Pasal 42 UU Perumahan dan Pasal 5 Permen PUPR No. 22/PM/2021. Ketidakpatuhan pengembang dalam memenuhi prasyarat kumulatif – seperti kepastian hak atas tanah (SHM/SHGB), kepemilikan PBG, dan progres pembangunan 20% – tidak hanya mencederai asas itikad baik dan transparansi informasi materiil bagi konsumen, tetapi juga berimplikasi pada kerentanan kontrak untuk dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) melalui pendekatan *piercing the contract veil*. Secara praktis, kondisi ini menjerat pembeli dalam situasi ketidakpastian hukum (*legal limbo*) yang menghambat aksesibilitas perbankan (*non-bankable*) dan menurunkan tingkat pemulihan hak (*recovery rate*) saat terjadi wanprestasi. Oleh karena itu, guna memitigasi risiko malapraktik kontraktual dan memperkuat kekuatan pembuktian akta di bawah tangan merujuk pada Pasal 1866 KUHPerduta, reformasi regulasi melalui institusionalisasi PPJB notarial serta adopsi mekanisme *escrow account* menjadi urgensi yuridis demi menjamin perlindungan konsumen yang paripurna di sektor properti.

DAFTAR RUJUKAN

- Anantyo, S., Badriyah, S. M., & Prabandari, A. P. (2021). Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah dan Ruko (Kios) di Perumnas. *Notarius*, 14(2), 818–833.
- Andi Hermawan, Endang Purwaningsih, C. Y. (2024). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Masih dalam Sengketa di Pengadilan. *Journal Syntax Idea*, 6(09).
- Ardiyansah. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat dibuat dihadapan Notaris. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(7), 1579.
- Emirzon, J., & Muntaqo, F. (2023). Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia. *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 2(7), 87–103.
- Gaol, S. L. (2020). PENYALAHGUNAAN KEADAAN (MISBRUIK VAN OMSTANDIGHEDEN). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 80–106.
- Hukum, B., Perdata, A., & Masalah, B. P. (2021). Kekuatan Perdamaian Para Pihak Berdasarkan Hukum Acara Perdata. *Lex Privatum*, IX(6), 180–189.
- Syafitriyeni, V. (2025). Hubungan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum Inkracht*, 5(3), 95–104.
- Widya Wahyu Savitri. (2023). Kepastian Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Memenuhi Syarat Materiil. *Begawan Abioso*, 14(2), 97.
- Jimly Asshiddiqie. (2020). *Konstitusi dan Ketertiban Hukum*. Sinar Grafika
- Peter Mahmud Marzuki. (2010). *Penelitian Hukum* (Media Group (ed.))
- Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2000). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (U. Press (ed.))
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman (2011).
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (1999).
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 Tentang Pedoman Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman (2021).