



TESIS

Judul:

Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12
Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia

Disusun oleh:

YETMIATY
NIM. 217222025

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**PENERAPAN PERSYARATAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12
TAHUN 2021 PADA PERUSAHAAN PROPERTI INDONESIA**

TESIS

**Diajukan untuk Mengambil Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Magister
Kenotariatan Universitas Tarumanagara**

Disusun oleh :

YETMIATY

NIM. 217222025

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2025

Pengesahan

Nama : YETMIATY
NIM : 217222025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia
Title : Implementation of Sales and Purchase Agreement (PPJB) Requirements According to Government Regulation Number 12 of 2021 in Indonesian Property Companies.

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 29-Oktober-2024.

Tim Penguji:

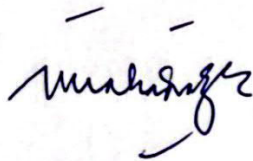
1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. TUNDJUNG HERNING SITABUANA, S.H., C.N., M.Hum., Dr., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 29-Oktober-2024
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum., Dr.

Persetujuan

Nama : YETMIATY
NIM : 217222025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
(PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun
2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia

Proposal Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 05-September-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

(A) Nama : Yetmiaty, NIM: 217222025
(B) Judul : PENERAPAN PERSYARATAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021
PADA PERUSAHAAN PROPERTI INDONESIA

(C) Halaman : x + 167 halaman

(D) Kata Kunci : Properti, Peraturan Pemerintah, Persetujuan Bangunan
Gedung (PBG), PPJB

(E) Isi Abstrak :

Penelitian yang berjudul “Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia” ini dilatarbelakangi oleh banyaknya perusahaan properti yang melakukan *pre project selling* dengan tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang tertera di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan ini adalah untuk mengkaji penerapan persyaratan PPJB menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 pada Perusahaan Properti Indonesia dan untuk menganalisis Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dan Perusahaan Properti dalam hal penerapan persyaratan PPJB yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tidak terpenuhi (*not comply*). Metode penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa penerapan Peraturan Pemerintah nomor 12 Tahun 2021 tentang persyaratan sistem PPJB kurang efektif jika diterapkan pada Perusahaan Properti Indonesia, apalagi jika Perusahaan Properti atau Pelaku Pembangunan menggunakan konsep *pre project selling*, dimana dalam konsep ini pelaku pembangunan dapat melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti dibangun atau belum terpenuhinya persyaratan perizinan, yang mengakibatkan Pasal 22 ayat (5) tentang persyaratan sistem PPJB tidak dapat memenuhi praktik yang terjadi dalam usaha properti. dunia di Indonesia.

(F) Daftar Acuan : 69 buku (1982-2021), 10 Perundang-undangan, 13 Artikel, 3 Kamus, 11 Internet dan 3 Wawancara.

(G) Pembimbing : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.

(H) Penulis : Yetmiaty

ABSTRACT

- (A) Name : Yetmiaty, NIM: 217222025
(B) Judul : ANALYSIS OF GOVERNMENT REGULATION NUMBER 12 OF 2021 REGARDING PPJB REQUIREMENTS FOR IMPLEMENTATION IN INDONESIAN PROPERTY COMPANIES
(C) Pages : x + 167 pages
(D) Keywords : Property, Government Regulations, Building Approval (PBG), Sale and Purchase Deed (PPJB).
(E) Contents :

The research entitled “Analysis of Government Regulation Number 12 of 2021 Regarding a Sale and Purchase Agreement (PPJB) Requirements for Implementation in Indonesian Property Companies” is motivated by the large number of property companies that carry out pre-project selling without fulfilling the requirements as stated in Government Regulation Number 12 of 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas. The aim to be achieved in this writing is to examine the application of PPJB requirements according to Government Regulation Number 12 of 2021 in Indonesian Property Companies and to analyze legal protection for consumers and property companies in the event that the implementation of PPJB requirements as regulated in Government Regulation Number 12 of 2021 is not fulfilled (not complied with). This research method uses an empirical normative legal approach. The results of this research show that the implementation of Government Regulation number 12 of 2021 concerning PPJB system requirements is not very effective when applied to Indonesian Property Companies, especially if Property Companies or Development Actors use the Pre Project Selling concept, where in this concept, development actors can carry out sales or marketing before the property product is built or the licensing requirements have not been met, which results in Article 22 paragraph (5) regarding the PPJB system requirements not being able to comply with practices that occur in the property business world in Indonesia.

- (F) Reference List : 69 books (1982-2021), 10 Regulations, 13 Articles, 3 Dictionaries, 11 Internet and 3 interviews.
(G) Mentor : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.
(H) Author : Yetmiaty

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas rahmat-Nya tesis dengan judul “Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia” ini dapat diselesaikan dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S2) Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara.

Tesis ini diharapkan dapat membantu pembaca dalam memahami mengenai penerapan persyaratan PPJB menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 pada Perusahaan Properti Indonesia serta Perlindungan Hukum Konsumen dan Perusahaan Properti dalam hal penerapan persyaratan PPJB yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tidak terpenuhi (*not comply*). Tesis ini tidak dapat terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu pada kesempatan ini Penulis ingin berterimakasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Rektor Universitas Tarumanagara.
2. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Universitas Tarumanagara sekaligus Dosen Pembimbing tesis Penulis yang telah banyak meluangkan waktunya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik.

3. Mia Hadiati S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan.
4. Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum., selaku Kepala Laboratorium Hukum yang banyak membantu Penulis dalam memeriksa dan memberikan informasi terkait Turnitin Tesis yang wajib dilakukan oleh seluruh Mahasiswa/Mahasiswi Universitas Tarumanagara.
5. Dosen-dosen Kenotariatan Universitas Tarumanagara : Dr. Marta Sri Wahjuni, S.H., Sp.N., M.H.; Dr. Benny Djaja, S.H., M.M. M.Hum.; MKn., Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., MH.; Prof. Dr. Mella Ismelina F. Rahayu S.H., M.Hum.; Dr. Tjempaka, S.H., M.H., M.Kn. yang telah banyak memberikan ilmu kepada Penulis selama masa perkuliahan berlangsung.
6. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi S2 Kenotariatan yang telah banyak membantu penulis dalam memberikan informasi-informasi terupdate yang dibutuhkan oleh penulis selama perkuliahan berlangsung.
7. Kepala Tata Usaha dan Team Program Pascasarjana Magister Kenotariatan (Pak Dili, Kak Della, Kak Rini) yang telah membantu Penulis dalam hal administrasi Akademik Kemahasiswaan Universitas Tarumanagara.
8. Suwandi dan Yeni selaku orang tua Penulis yang dengan sangat tulus memberikan dukungan dan doa selama Penulis melanjutkan Pendidikan S2 Program Studi Magister Kenotariatan hingga terselesaikannya tesis ini.’
9. Gunawan dan Novriyanti selaku saudara kandung Penulis yang telah memberikan *support* dan doa kepada Penulis sehingga Penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan sangat baik.

10. Yetmiaty, S.H., M.Kn., yaitu diri saya sendiri, yang tidak menyerah, terus belajar dan mengejar apa yang menjadi keinginan sejak dulu, yang selalu berdiri di atas kedua kaki sendiri dan yang selalu menyelesaikan apa yang telah dimulai. *Thank you for never giving up and always pushing forward. Thank you for investing in your personal growth by constantly seeking knowledge and experiences that enrich your life and broaden your horizons.*
11. PT. Modernland Realty Tbk., yang telah memberikan ijin untuk melanjutkan Pendidikan Sarjana (S2) Program Studi Magister Kenotariatan kepada Penulis hingga selesai, serta untuk teman-teman ex-Modernland dan Modernland: Ci Steffi Grace Darmawan, Ibu Laura, Novani, Bapak Salim, Michelle, Sunyar Prayudi dan Evie terima kasih atas dukungannya.
12. Hillary, Dwi Tiara, Pak Made, Bu Vera, Pak Brun, Yeni, Rania, serta teman-teman Magister Kenotariatan Universitas Tarumanagara yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, terima kasih telah mendukung Penulis selama masa perkuliahan.

Untuk semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang turut mendukung tesis ini hingga selesai, Penulis mengucapkan banyak terima kasih. Tesis ini tentu jauh dari kata sempurna, oleh karena itu kritik dan saran dapat diberikan untuk dijadikan sebagai referensi, evaluasi dan perbaikan agar apa yang dilakukan setelahnya dapat menjadi jauh lebih baik dan berguna bagi masyarakat dan bangsa.

Jakarta, 20 Juni 2024

Yetmiaty
NIM. 217222025

Pernyataan

Nama : YETMIATY
NIM : 217222025
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 12-September-2024
Yang menyatakan



YETMIATY
NIM. 217222025

A handwritten signature in black ink, appearing to be "YH", with a horizontal line underneath it.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
ABSTRAK	iii
KATA PENGANTAR	iv
ORISINALITAS	vii
DAFTAR ISI	viii
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Permasalahan.....	13
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	13
1. Tujuan Penelitian.....	14
2. Kegunaan Penelitian.....	14
D. Kerangka Konseptual	15
E. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Spesifikasi Penelitian	21
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	22
4. Pendekatan Penelitian.....	24
5. Teknik Analisis Data	25
F. Sistematika Penulisan.....	26

BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	29
A. Kerangka Teoretis	29
1. Teori Kepastian Hukum	29
2. Teori Perjanjian	36
3. Teori Keadilan	50
4. Teori Perlindungan Hukum	56
B. Tinjauan Mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ...	64
C. Tinjauan Mengenai Perusahaan.....	69
D. Tinjauan Mengenai Properti	79
 BAB III. DATA HASIL PENELITIAN	 88
A. Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia	88
B. Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Tidak Terpenuhi	105
 BAB IV. ANALISIS PERMASALAHAN	 120
A. Penerapan Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Pada Perusahaan Properti Indonesia.....	120
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dan Perusahaan Properti Apabila Persyaratan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Terpenuhi	144
 BAB V. PENUTUP.....	 164
A. Kesimpulan.....	164

B. Saran.....	166
---------------	-----

DAFTAR PUSTAKA	167
-----------------------------	------------

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Daftar Singkat Riwayat Hidup
Lampiran 2	: SK sebagai Dosen Pembimbing Proposal dan Tesis
Lampiran 3	: Rekap Bimbingan Penyusunan Proposal Penelitian Tesis
Lampiran 4	: Surat Keterangan Turnitin Tesis
Lampiran 5	: Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran 6	: <i>Letter of Acceptance</i> Jurnal
Lampiran 7	: Artikel Publikasi Jurnal