
Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Pengembang Properti

Suwardi

Program Studi Hukum, Universitas Narotama, Indonesia

maswad0634@gmail.com

Article History:

Received : 22-01-2026

Accepted : 28-01-2026

Keywords: *Perlindungan Hukum; Konsumen Sistem PPJB; Pengembang; Kepastian Hukum*

Abstract: *Perkembangan meningkatnya permintaan dalam hunian apartemen dalam segi bisnis penjualan apartemen dengan sistem pre-selling melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan fenomena yang lazim dalam sektor properti di Indonesia. PPJB digunakan sebagai instrumen hukum awal yang mengikat antara pengembang dan pembeli sebelum dilakukannya Akta Jual Beli. Namun, dalam praktiknya, posisi pembeli sering kali berada pada kondisi yang lemah akibat ketidakseimbangan posisi tawar dan dominasi klausula baku yang disusun sepihak oleh pengembang. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi pembeli, khususnya apabila pengembang melakukan wanprestasi seperti keterlambatan pembangunan, perubahan spesifikasi bangunan, atau kegagalan proyek. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli apartemen dalam hubungan kontraktual PPJB dengan pengembang properti serta mengkaji kepastian hukum yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil kajian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen secara normatif telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Meskipun demikian, implementasi perlindungan hukum tersebut belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum yang efektif bagi pembeli. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengawasan, penegakan hukum, serta perbaikan substansi PPJB agar*

PENDAHULUAN

Perkembangan pesat sektor properti di Indonesia dalam dua dekade terakhir menunjukkan adanya pergeseran gaya hidup dan pola kebutuhan masyarakat, khususnya di wilayah perkotaan. Pertumbuhan penduduk yang tinggi, keterbatasan lahan, serta urbanisasi yang terus meningkat menyebabkan hunian vertikal seperti apartemen menjadi pilihan yang semakin populer di kalangan masyarakat menengah dan menengah ke atas. Apartemen dianggap sebagai solusi efektif untuk mengatasi keterbatasan lahan dan memberikan kemudahan akses terhadap pusat-pusat kegiatan ekonomi serta fasilitas publik di kawasan perkotaan.¹ Dalam praktik transaksi jual beli apartemen, mekanisme yang umum digunakan antara pihak pengembang dan calon pembeli adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan (*preliminary agreement*) yang dibuat sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB dimaksudkan untuk mengikat para pihak agar melaksanakan jual beli di kemudian hari apabila syarat-syarat yang telah disepakati—seperti pelunasan harga atau penyelesaian pembangunan—telah terpenuhi.²

Namun dalam praktiknya, tidak sedikit pengembang yang lalai atau bahkan tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan yang tertuang dalam PPJB. Banyak kasus menunjukkan bahwa pembangunan apartemen sering kali terlambat, tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang dijanjikan, atau bahkan proyeknya gagal diselesaikan. Kondisi ini tentu menimbulkan kerugian besar bagi pembeli, baik secara materiil maupun immateriil, karena pembayaran telah dilakukan sebagian besar atau bahkan secara penuh sebelum unit diserahkan.³ Fenomena tersebut memperlihatkan adanya ketimpangan kedudukan hukum antara pengembang (*developer*) dan pembeli (*konsumen*). Dalam PPJB, pengembang biasanya berada pada posisi dominan dalam menentukan klausul-klausul perjanjian, sementara pembeli hanya memiliki ruang terbatas untuk bernegosiasi. Klausul baku (*standard clause*) yang digunakan sering kali mengandung ketentuan yang cenderung merugikan konsumen, seperti hak sepihak bagi pengembang untuk menunda penyerahan, membatalkan perjanjian, atau menolak pengembalian dana apabila terjadi pembatalan dari pihak pembeli.⁴

Kondisi tersebut bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang secara tegas melarang pelaku usaha mencantumkan klausul baku yang meniadakan tanggung jawab atau mengalihkan risiko kepada konsumen. Oleh karena itu, diperlukan analisis mendalam

¹ Sihombing, Jonker. *Hukum Rumah Susun dan Permasalahannya di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2018, hlm. 12.

² Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 49.

³ Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 217/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tentang Sengketa PPJB Apartemen.

⁴ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987, hlm. 34

mengenai sejauh mana PPJB dapat memberikan perlindungan hukum yang efektif terhadap pembeli apartemen sebagai konsumen dalam transaksi properti. Lebih lanjut, keberadaan Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Satuan Rumah Susun menjadi instrumen hukum penting yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan melindungi kepentingan pembeli. Permen tersebut mengatur bahwa PPJB hanya dapat dilakukan setelah pembangunan mencapai sedikitnya 20% dari total keseluruhan proyek. Ketentuan ini dimaksudkan untuk mencegah penjualan fiktif yang merugikan konsumen.⁵ Namun, dalam praktiknya masih banyak pengembang yang melanggar ketentuan ini, baik karena lemahnya pengawasan pemerintah maupun karena rendahnya kesadaran hukum masyarakat. Perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dalam konteks PPJB menjadi isu penting dalam hukum perdata dan hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Permasalahan ini bukan hanya menyangkut hubungan kontraktual antar individu, tetapi juga mencerminkan tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil.⁶ Oleh karena itu, kajian yuridis mengenai perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen berdasarkan PPJB dengan pengembang properti menjadi penting untuk dilakukan, agar dapat menemukan model perlindungan hukum yang lebih komprehensif dan berkeadilan.

Dalam praktiknya, PPJB yang digunakan dalam transaksi pembelian apartemen sering kali tidak memenuhi asas keseimbangan (*equity principle*) antara para pihak. Pengembang sebagai pelaku usaha memiliki posisi yang dominan karena menguasai bentuk dan isi perjanjian, sedangkan pembeli tidak memiliki pilihan lain selain menyetujui seluruh klausul tersebut apabila ingin melanjutkan transaksi. Situasi ini menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar yang pada akhirnya melanggar prinsip keadilan kontraktual sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 jo. 1338 KUH Perdata.⁷ Banyak PPJB juga tidak mencantumkan sanksi yang tegas apabila pengembang terlambat menyerahkan unit, sehingga pembeli kehilangan dasar hukum yang kuat untuk menuntut ganti rugi. Bahkan dalam beberapa kasus, pengembang justru memasukkan klausul yang membatasi tanggung jawabnya terhadap keterlambatan atau kegagalan proyek. Hal ini tentu bertentangan dengan prinsip *good faith* (itikad baik) dalam pelaksanaan kontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, yang mewajibkan para pihak untuk melaksanakan perjanjian secara jujur dan sesuai dengan rasa keadilan.⁸ Masalah lainnya adalah lemahnya pengawasan pemerintah terhadap pelaksanaan PPJB di lapangan. Meskipun Permen PUPR telah mengatur batasan dan mekanisme PPJB, namun pengembang yang melanggar ketentuan tersebut jarang dikenai sanksi tegas. Akibatnya, pembeli yang

⁵ Lihat Pasal 43 ayat (2) Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem PPJB Rumah dan Satuan Rumah Susun

⁶ Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28D ayat (1)

⁷ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320 dan Pasal 1338

⁸ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III tentang Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung: Alumi, 2001, hl 72

dirugikan sulit memperoleh perlindungan hukum yang efektif, baik melalui jalur administratif maupun perdata. Kasus sengketa antara pembeli dan pengembang dalam PPJB telah banyak terjadi di berbagai kota besar di Indonesia. Misalnya, kasus keterlambatan pembangunan apartemen di Jakarta Selatan dan Surabaya menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap pembeli belum berjalan optimal.⁹ Oleh karena itu, perlu dianalisis lebih lanjut bentuk-bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli, baik secara preventif (melalui regulasi) maupun represif (melalui mekanisme penyelesaian sengketa). Berdasarkan uraian di atas, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen berdasarkan PPJB apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan perjanjian.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang berfokus pada norma-norma hukum positif yang berlaku, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum primer yang digunakan meliputi KUH Perdata, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku teks, jurnal ilmiah, pendapat ahli, serta dokumen hukum yang relevan, sedangkan bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia untuk mendukung penafsiran konsep hukum yang digunakan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Properti. Dalam praktik jual beli apartemen, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli setelah terpenuhinya syarat-syarat tertentu, seperti penyelesaian pembangunan dan pelunasan harga. Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.¹⁰ Oleh karena itu, PPJB memiliki kekuatan hukum yang mengikat sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPperdata.¹¹ Namun demikian, dalam konteks transaksi apartemen, kedudukan hukum antara pembeli dan pengembang sering kali tidak seimbang. Pengembang sebagai pihak yang memiliki kekuatan ekonomi dan keahlian hukum cenderung menyusun klausul-klausul baku (*standard contract*) yang merugikan pembeli. Hal ini bertentangan dengan prinsip kebebasan berkontrak yang harus tetap memperhatikan asas keadilan dan itikad baik.¹² Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 telah mengatur bahwa PPJB hanya boleh dilakukan setelah pembangunan apartemen

⁹ Tempo.co, "Pembeli Apartemen Gugat Developer karena Gagal Bangun", diakses 4 November 2025

¹⁰ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata).

¹¹ Pasal 1320 KUHPperdata.

¹² Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 59.

mencapai sekurang-kurangnya 20% dari progres fisik dan telah memiliki izin mendirikan bangunan (IMB).¹³ Namun, dalam praktiknya, banyak pengembang yang melanggar ketentuan tersebut dengan menawarkan PPJB kepada masyarakat sejak tahap awal pembangunan, sehingga menimbulkan potensi wanprestasi apabila proyek gagal diselesaikan.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi Pembeli Apartemen Berdasarkan PPJB. Perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan dalam bentuk pengaturan hukum yang bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak konsumen. Dalam hal ini, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) menegaskan hak konsumen untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas, dan jujur tentang kondisi barang dan jasa, termasuk proyek properti.¹⁴ Selain itu, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga mengatur bahwa pengembang wajib melaksanakan pembangunan sesuai dengan spesifikasi yang tercantum dalam perjanjian.¹⁵ Dengan demikian, apabila pengembang tidak memenuhi kewajiban tersebut, pembeli memiliki dasar hukum untuk menuntut pemenuhan prestasi atau ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUHPerdota.¹⁶

Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan melalui mekanisme penyelesaian sengketa, baik melalui pengadilan (litigasi) maupun lembaga alternatif penyelesaian sengketa, seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Melalui BPSK, konsumen dapat memperoleh penyelesaian yang lebih cepat dan biaya ringan dibandingkan gugatan di pengadilan.¹⁷ Dalam beberapa putusan pengadilan, misalnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1796 K/Pdt/2017, hakim menegaskan bahwa pengembang wajib mengembalikan seluruh dana pembelian kepada konsumen apabila proyek tidak selesai sesuai PPJB. Putusan tersebut memperkuat prinsip keadilan kontraktual dalam transaksi properti antara pengembang dan pembeli.¹⁸

Ketidakseimbangan Posisi Hukum dan Kebutuhan Rekonstruksi Regulasi. Meskipun PPJB telah diakui sah secara hukum, hubungan hukum antara pembeli dan pengembang masih menunjukkan adanya ketimpangan posisi (*inequality of bargaining power*). Pengembang biasanya menyusun PPJB dengan klausul yang menguntungkan dirinya, seperti klausul pembatalan sepihak atau pembatasan tanggung jawab jika terjadi keterlambatan pembangunan.¹⁹ Kondisi ini menimbulkan urgensi untuk melakukan rekonstruksi regulasi agar memberikan perlindungan hukum yang lebih proporsional bagi pembeli apartemen. Pemerintah perlu memperkuat mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan PPJB serta mewajibkan

¹³ Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Satuan Rumah Susun.

¹⁴ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 4.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Pasal 42.

¹⁶ Pasal 1243 KUHPerdota.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 114

¹⁸ Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1796 K/Pdt/2017.

¹⁹ I Ketut Artadi, *Hukum Perikatan dan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2016), hlm. 92.

pengembang untuk menempatkan dana konsumen dalam rekening escrow (rekening penampungan) guna mencegah penyalahgunaan dana pembeli sebelum proyek selesai.²⁰ Selain itu, diperlukan peran aktif notaris/PPAT dalam memastikan bahwa setiap klausul PPJB sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, serta menjelaskan isi perjanjian secara transparan kepada calon pembeli.²¹ Dengan demikian, keseimbangan hukum antara para pihak dapat diwujudkan melalui sinergi antara perlindungan hukum privat dan publik.

Analisis Normatif Terhadap Kekuatan Hukum dan Akibat Wanprestasi. Secara normatif, PPJB memiliki kekuatan mengikat yang sama dengan perjanjian pada umumnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta, namun kekuatan eksekutorialnya baru timbul setelah dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Apabila pengembang wanprestasi, maka pembeli dapat menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, atau pembatalan perjanjian. Dalam konteks perlindungan hukum konsumen, wanprestasi oleh pengembang dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) apabila menimbulkan kerugian akibat pelanggaran terhadap hak-hak pembeli sebagaimana dijamin oleh UUPK.²² Oleh karena itu, penyelesaian sengketa dapat dilakukan baik berdasarkan asas perdata umum maupun hukum perlindungan konsumen, tergantung pada substansi pelanggaran yang terjadi. Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap pembeli apartemen berdasarkan PPJB harus dilihat secara komprehensif, mencakup aspek substansi hukum, struktur hukum, dan kultur hukum agar tercapai kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Aspek Normatif Kekuatan Hukum PPJB dan Implementasinya di Lapangan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang secara yuridis diakui dalam sistem hukum Indonesia sebagai bagian dari asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).²³ Asas tersebut memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat dan menentukan isi perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan.²⁴ Namun, praktik jual beli apartemen melalui PPJB menunjukkan adanya ketimpangan kekuasaan kontraktual (inequality of bargaining power) antara pengembang dan pembeli. Pengembang sering kali menempatkan klausul-klausul baku yang merugikan konsumen, seperti pembatasan hak pembeli untuk membatalkan perjanjian atau pengalihan risiko sepihak kepada pembeli sebelum pembangunan selesai.²⁵ Hal ini berpotensi bertentangan dengan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang melarang pencantuman klausula baku yang meniadakan tanggung jawab pelaku usaha.²⁶ Selain itu, Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/ 2019 mengatur bahwa PPJB hanya boleh dilakukan setelah

²⁰ Ahmad Yani, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020), hlm. 133.

²¹ Ahmad Yani, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020), hlm. 133.

²² M. Yahya Harahap, *Hukum Perikatan dalam KUHPerduta*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 87.

²³ Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).

²⁴ Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2018), hlm. 45.

²⁵ I Ketut Artadi, *Hukum Perikatan dan Kontrak*, (Denpasar: Udayana University Press, 2016), hlm. 92.

²⁶ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 18.

pembangunan mencapai 20% dan pengembang telah memenuhi izin mendirikan bangunan (IMB).²⁷ Ketentuan ini merupakan upaya preventif untuk melindungi pembeli dari risiko kehilangan dana apabila proyek gagal atau mangkrak. Namun, fakta di lapangan menunjukkan bahwa banyak pengembang menawarkan PPJB sejak tahap perencanaan awal tanpa memenuhi ketentuan tersebut, yang menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka peluang terjadinya wanprestasi.²⁸ Oleh karena itu, dari sisi normatif, meskipun PPJB sah dan mengikat secara hukum, kekuatan eksekutorialnya masih terbatas. PPJB belum dapat digunakan sebagai dasar balik nama sertifikat satuan rumah susun (strata title) karena belum memenuhi unsur penyerahan hak milik sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta.²⁹ Artinya, posisi hukum pembeli dalam PPJB masih bersifat sementara hingga dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT.

Upaya Perlindungan Hukum dan Urgensi Rekonstruksi Kebijakan. Dalam perspektif perlindungan hukum, terdapat dua bentuk perlindungan terhadap pembeli apartemen, yakni preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif dilakukan melalui pengaturan hukum yang melindungi hak-hak konsumen sebelum terjadinya sengketa.³⁰ Misalnya, dengan mewajibkan pengembang memiliki izin pembangunan dan sertifikat laik fungsi, serta mengatur kewajiban untuk menempatkan dana pembeli dalam rekening escrow (rekening penampungan) agar dana tersebut tidak disalahgunakan.³¹ Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan ketika telah terjadi pelanggaran perjanjian atau wanprestasi. Pembeli dapat mengajukan gugatan perdata berdasarkan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum (PMH) sesuai dengan Pasal 1243 KUHPerduta.³² Dalam kasus tertentu, pembeli juga dapat mengajukan pengaduan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) atau menggunakan jalur litigasi melalui pengadilan negeri.³³ Dalam praktiknya, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1796 K/Pdt/2017 menjadi preseden penting yang menguatkan perlindungan konsumen dalam transaksi properti. Dalam putusan tersebut, Mahkamah Agung menegaskan bahwa pengembang yang gagal membangun sesuai perjanjian wajib mengembalikan seluruh dana konsumen berikut kompensasi atas keterlambatan.³⁴ Putusan ini memperkuat penerapan asas keadilan kontraktual dan itikad baik (good faith) dalam hubungan hukum antara pengembang dan pembeli.³⁵ Dari perspektif kebijakan hukum, diperlukan rekonstruksi terhadap pengaturan PPJB agar mencerminkan keadilan substantif. Negara melalui Kementerian PUPR dan Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dapat berperan lebih aktif

²⁷ Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Satuan Rumah Susun.

²⁸ Ahmad Yani, *Hukum Perumahan dan Permukiman di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2020), hlm. 131.

²⁹ Pasal 1457 KUHPerduta.

³⁰ Rachmadi Usman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 114.

³¹ Kementerian PUPR, *Pedoman Perlindungan Konsumen Properti di Indonesia*, (Jakarta: PUPR Press, 2021), hlm. 42.

³² Pasal 1243 KUHPerduta.

³³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris*, (Bandung: Refika Aditama, 2019), hlm. 77.

³⁴ Putusan Mahkamah Agung Nomor 1796 K/Pdt/2017.

³⁵ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 59.

dalam melakukan pengawasan dan sertifikasi terhadap proyek apartemen sebelum ditawarkan melalui PPJB.³⁶ Selain itu, pemerintah perlu mewajibkan keterlibatan notaris/PPAT dalam setiap tahapan transaksi untuk menjamin transparansi dan keseimbangan posisi hukum para pihak.³⁷

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil kajian normatif dan analisis terhadap ketentuan hukum yang berlaku, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sah menurut hukum perdata sepanjang memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPerduta, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.³⁸ PPJB memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta, namun belum memiliki kekuatan eksekutorial seperti Akta Jual Beli (AJB).³⁹ Oleh karena itu, posisi hukum pembeli dalam PPJB masih bersifat mengikat secara perdata tetapi belum menjamin kepemilikan hak atas satuan rumah susun. Perlindungan hukum preventif terhadap pembeli apartemen dilakukan melalui pengaturan regulatif, seperti Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang mewajibkan pengembang memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) dan progres pembangunan minimal 20% sebelum PPJB ditandatangani.⁴⁰ Sementara itu, perlindungan hukum represif diberikan apabila terjadi wanprestasi atau pelanggaran, yaitu melalui gugatan perdata, penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), maupun melalui mekanisme litigasi.⁴¹ Dengan demikian, secara yuridis, PPJB memang sah dan mengikat, namun efektivitas perlindungan hukum bagi pembeli apartemen sangat bergantung pada penerapan prinsip itikad baik (good faith), keseimbangan kontraktual, dan pengawasan negara dalam pelaksanaan transaksi properti.⁴²

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2019). *Hukum notaris Indonesia: Tafsir tematik terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris*. Refika Aditama.
- Artadi, I. K. (2016). *Hukum perikatan dan kontrak*. Udayana University Press.
- Bella, Y., Noor, A., & Chandra, T. (2025). Legal enforceability of preliminary sale agreements on mortgaged strata title units. *International Journal of Latin Notary*, 5(2), 31–37. <https://doi.org/10.61968/journal.v5i2.102>
- Dalimunthe, S. N. I. S. (n.d.). Penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen sebagai pembatas pemenuhan asas keseimbangan. *Jurnal Yuridis*, 8(2), 3720. <https://doi.org/10.35586/jyur.v8i2.3720>

³⁶ Budi Santoso, *Kebijakan Hukum Perlindungan Konsumen Properti*, (Yogyakarta: UII Press, 2022), hlm. 85.

³⁷ M. Yahya Harahap, *Hukum Perikatan dalam KUHPerduta*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 87

³⁸ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerduta).

³⁹ Pasal 1338 KUHPerduta.

⁴⁰ Permen PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Satuan Rumah Susun.

⁴¹ Rachmadi Usman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2018), hlm. 117.

⁴² M. Yahya Harahap, *Hukum Perikatan dalam KUHPerduta*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 87.

- Fauzansyah, T., Yahya, A., & Jauhari, I. (n.d.). Perlindungan hukum terhadap konsumen pembelian rumah melalui perjanjian pengikatan jual beli. *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 7(2), 619. <https://doi.org/10.29303/ius.v7i2.619>
- Giovana, N. P. T. (n.d.). Standing commitment of sale and purchase agreement (PPJB) in purchasing flats unit as legal protection for consumers. *Substantive Justice International Journal of Law*, 2(1), 28. <https://doi.org/10.33096/substantivejustice.v2i1.28>
- Gunafi, A., & Sinaga, N. A. (2025). Perlindungan konsumen dalam perjanjian jual beli condotel dengan sistem pre-project selling. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum*, 5(3), 202–208. <https://doi.org/10.56128/jkih.v5i3.546>
- Harahap, M. Y. (2017). *Segi-segi hukum perjanjian*. Sinar Grafika.
- Harahap, M. Y. (2021). *Hukum perikatan dalam KUHPerdota*. Sinar Grafika.
- Hidayat, A. (2021). *Aspek perlindungan konsumen dalam transaksi properti di Indonesia*. Airlangga University Press.
- Indria Maria, V., Koeswahyono, I., Suhariningsih, S., & Amiputra, S. (n.d.). Consumer's legal protection in the sale and purchase of flats in the pre-project selling system. *International Journal of Research in Business and Social Science*, 11(2), 1690. <https://doi.org/10.20525/ijrbs.v11i2.1690>
- Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2021). *Pedoman perlindungan konsumen properti di Indonesia*. PUPR Press.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [KUHPerdota].
- Lesmana, M., & Anindita, S. L. (n.d.). Perlindungan hukum pembeli apartemen terkait transparansi informasi status hak atas tanah bersama apartemen. *Reformasi Hukum*, 25(2), 286. <https://doi.org/10.46257/jrh.v25i2.286>
- Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2017). *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1796 K/Pdt/2017 tentang sengketa konsumen antara pembeli dan pengembang properti*.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*. Kencana Prenada Media Group.
- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. (2019). *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 245/Pdt.G/2019/PN.JKT.SEL tentang sengketa perjanjian pengikatan jual beli apartemen*.
- Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2017 tentang Syarat dan Tata Cara Pendaftaran Perjanjian Fidusia.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Satuan Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Rachman, E. M. A., & Kirana, D. A. C. (2023). Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam praktik pre project selling di Indonesia. *Jurnal Education and Development*, 11(1), 94–100.
- Rahardjo, S. (2014). *Ilmu hukum*. Citra Aditya Bakti.
- Salim, H. S. (2016). *Perkembangan hukum kontrak di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.
- Santoso, B. (2022). *Kebijakan hukum perlindungan konsumen properti*. UII Press.

- Satrio, J. (2015). *Hukum perikatan: Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Citra Aditya Bakti.
- Sjaifurrachman. (2018). *Aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta*. Mandar Maju.
- Soekanto, S. (2019). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press.
- Subekti. (2018). *Hukum perjanjian*. Intermasa.
- Sulistyowati, E. (2020). *Hukum perlindungan konsumen dan tanggung jawab produk*. Setara Press.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42.
- Usman, R. (2018). *Hukum perlindungan konsumen*. Sinar Grafika.
- Widjaja, V., & Soemartono, R. M. G. P. (n.d.). Implementasi UU Perlindungan Konsumen dan UU Kepailitan terhadap konsumen properti pemegang PPJB. *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(10), 13773. <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i10.13773>
- Widjaja, Y. N., Martien, D., & Kencanawati, E. (n.d.). Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi oleh pengembang pada perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) apartemen. *Journal of Innovation Research and Knowledge*, 5(5), 11437. <https://doi.org/10.53625/jirk.v5i5.11437>
- Yani, A. (2020). *Hukum perumahan dan permukiman di Indonesia*. Raja Grafindo Persada.