



Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perlindungan Konsumen Pada Kasus Kepailitan Developer Perumahan

Miftahur Rachman^{1*}, Mulia Akbar Santoso¹, Zulherman Idris², Ragil Ibnu Hajar¹

¹Fakultas Hukum, Universitas Muhammadiyah Riau

²Fakultas Hukum, Universitas Islam Riau

*Corresponding Author's e-mail: miftahurrachman@umri.ac.id

Article History:

Received: October 29, 2025

Revised: November 20, 2025

Accepted: November 30, 2025

Keywords:

Perjanjian, Perumahan, Kepailitan,
Perlindungan Konsumen

***Abstract:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sering sekali digunakan pihak developer perumahan terlebih bagi mereka yang tanah yang dijadikan untuk perumahan belum lunas dilakukan peralihan dari pemilik asli tanah kepada pihak developer perumahan. Namun potensi masalah akan muncul mengenai adanya ancaman kepailitan yang dialami oleh pihak developer, mengingat bisnis perumahan merupakan salah satu bisnis yang memberikan keuntungan yang tinggi namun juga diiringi dengan resiko yang tinggi pula. Ketika developer perumahan mengalami proses kepailitan, maka akan berdampak kepada konsumen perumahan yang sudah terlanjur menjadi bagian dari proyek developer tersebut, terlebih banyak para konsumen ini hanya mendapatkan PPJB dari developer meskipun lunas dibayar dalam proses pembelian rumah dan tanah, maka penting melihat aspek perlindungan hukum pada permasalahan ini. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan data sekunder. Hasil pembahasan yang didapat peneliti antara lain, pertama, kedudukan hukum PPJB dalam sistem hukum perdata Indonesia masih bersifat ambigu karena secara formil hanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan (voorovereenkomst) yang tidak mengalihkan hak milik, namun dalam praktik memiliki peran penting sebagai dasar transaksi properti. Walaupun sah dan mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata, PPJB kerap menimbulkan ketidakseimbangan posisi antara developer dan konsumen, terlebih dalam pembagian budel pailit developer perumahan. Kedua, meskipun Mahkamah Agung melalui yurisprudensi terbaru mulai melindungi pembeli beritikad baik dengan mengeluarkan rumah dari budel pailit, sifat yurisprudensi yang kasuistik belum menjamin kepastian hukum menyeluruh. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi yang menegaskan hak konsumen atas rumah yang dibayar lunas agar perlindungan hukum lebih kuat dan kepastian hukum benar-benar terwujud.*

Copyright © 2025, The Author(s).

This is an open access article under the CC-BY-SA license



How to cite: Rachman, M., Santoso, M. A., Idris, Z., & Hajar, R. I. (2025). Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perlindungan Konsumen Pada Kasus Kepailitan Developer Perumahan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(11), 3556–3567. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i11.4874>

PENDAHULUAN

Perlindungan terhadap konsumen dalam transaksi properti menjadi isu yang sangat relevan di Indonesia, terutama terkait dengan penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai bentuk komitmen awal dalam transaksi jual beli properti. Di Indonesia, dengan meningkatnya pembangunan properti di kawasan perkotaan, PPJB digunakan untuk menjamin pembeli memperoleh hak atas properti yang mereka beli. Namun, ketidakpastian hukum sering kali terjadi, terutama ketika developer yang terlibat dalam transaksi mengalami kepailitan. Hal ini menyulitkan konsumen yang telah membayar lunas namun belum menerima unit atau sertifikat kepemilikan tanah dan bangunan yang telah mereka beli.

PPJB pada dasarnya berfungsi untuk mengikat pihak developer dan konsumen sebagai dasar hukum transaksi dalam dunia properti. Pada dasarnya peralihan hak milik atas property yang terdiri tanah dan bangunan tersebut baru terjadi setelah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun potensi permasalahan akan muncul jika developer menghadapi kepailitan yang dimana aset developer yang melingkupi tanah dan bangunan perumahan yang diangsur atau dibayar lunas oleh konsumen juga masuk dalam boedel pailit si developer. Status hukum atas properti yang dibeli oleh konsumen inipun menjadi masalah besar. Tanah dan bangunan yang sudah ditransaksikan kepada konsumen atau bahkan sudah di tempati oleh konsumen ini yang senyatanya menjadi bagian dari boedel pailit tadi menyebabkan hak konsumen atas properti tersebut menjadi terganggu dan berpotensi sulit untuk dipulihkan dalam proses hukum yang panjang (Setyawan, 2024).

Isu ketidakpastian hukum ini semakin rumit karena kurangnya pengaturan yang jelas mengenai bagaimana status properti yang telah dibeli melalui PPJB dalam kasus kepailitan developer. Jika transaksi sudah dilakukan, namun properti belum diserahkan atau sertifikat belum balik nama, konsumen seringkali terjebak dalam kebingungannya terkait hak milik atas properti yang mereka beli (Syifa, 2025). Hal ini memunculkan kesulitan dalam memperoleh kepastian hukum mengenai siapa yang berhak atas properti tersebut di tengah proses hukum yang berlangsung. Hal ini menambah kompleksitas bagi konsumen yang telah memenuhi kewajibannya dalam transaksi properti.

Sebagai contoh, banyak kasus di mana konsumen seperti membeli unit apartemen atau bahkan rumah mewah melalui sistem PPJB disebabkan pembayaran belum lunas, sehingga diharuskan menunggu selama bertahun-tahun untuk menerima unit mereka, sementara developer mengalami masalah finansial dan bahkan pailit. Hal ini mengarah pada kerugian bagi konsumen yang telah beritikad baik dalam memenuhi kewajiban pembayaran mereka, namun tidak mendapatkan hak mereka atas properti tersebut (Nurwulan, 2021). Kondisi ini juga memperburuk kepercayaan konsumen terhadap pasar properti, karena mereka merasa terjebak dalam situasi yang tidak memihak mereka, meskipun telah memenuhi kewajiban pembayaran sesuai perjanjian.

PPJB sendiri yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna karena akta tersebut dibuat oleh dan/atau dihadapan pejabat publik yang dalam hal ini adalah notaris, yang menjamin keaslian dan keabsahannya. Namun, meskipun PPJB dihadapan notaris memberikan bukti yang lebih kuat dalam hukum, itu masih tidak cukup untuk mengatasi masalah terkait kepailitan developer karena sejatinya peralihan hak belumlah terjadi. Jika properti yang dibeli masuk dalam boedel pailit, PPJB tidak secara otomatis mengalihkan hak milik kepada konsumen, yang memerlukan tindakan lebih lanjut untuk memastikan hak konsumen tetap terjaga (Dewantara, 2025).

Hal ini menambah kerumitan bagi konsumen yang sudah menunggu bertahun-tahun, karena mereka harus menempuh proses hukum yang memakan waktu dan biaya untuk memperoleh hak atas properti mereka.

Tantangan hukum lainnya muncul dari penggunaan klausul eksonerasi dalam PPJB yang dapat menghindarkan developer dari tanggung jawab hukum atas ketidakmampuan mereka dalam menyelesaikan pembangunan atau menyerahkan properti yang telah dibayar lunas. Klausul eksonerasi, yaitu klausul yang membebaskan salah satu pihak dari tanggung jawab tertentu, merupakan elemen yang kerap ditemukan dalam kontrak kerja sama bisnis (Agnes Maria, 2025). Klausul eksonerasi ini sering kali tidak memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen, yang dapat merugikan pihak pembeli yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya (Wibisana, 2024). Dalam banyak kasus, konsumen yang terjebak dengan ketentuan ini menjadi pihak yang dirugikan, karena meskipun telah memenuhi kewajibannya sesuai perjanjian, mereka tetap tidak mendapatkan hak atas properti yang telah dibayar. Hal ini juga menciptakan ketidakadilan dalam transaksi properti, di mana konsumen tidak memiliki banyak pilihan atau perlindungan hukum untuk menuntut pemenuhan kewajiban dari developer.

Selain itu, dalam praktiknya, banyak developer yang tidak memenuhi kewajibannya berdasarkan PPJB, yang menyebabkan terjadinya sengketa hukum antara developer dan konsumen. Dalam kasus kepailitan developer, pembeli yang telah melakukan pembayaran penuh tidak dapat dengan mudah mendapatkan hak mereka. Ini memperburuk kondisi konsumen yang tergantung pada kebijakan developer yang ternyata tidak dapat memenuhi janjinya (Setyawan, 2024). Akibatnya, konsumen terpaksa menghadapi ketidakpastian hukum yang panjang dan berpotensi merugikan, bahkan jika mereka sudah berusaha untuk mematuhi seluruh ketentuan yang berlaku dalam perjanjian.

Meskipun PPJB sebagai instrumen hukum sudah diterima secara luas dalam transaksi properti, ketidakpastian hukum muncul karena PPJB tidak memberikan ketentuan yang jelas terkait kepemilikan properti dalam hal developer pailit. Dalam beberapa kasus, konsumen terpaksa menggugat pengembalian uang atau menggugat developer untuk memaksa pemenuhan kewajiban mereka, meskipun konsumen sudah melakukan pembayaran penuh dan menunggu unit mereka diserahkan (Wahyuni, 2021). Proses hukum yang panjang dan penuh ketidakpastian ini sering kali membuat konsumen merasa terjebak dalam situasi yang merugikan, di mana mereka harus mengeluarkan biaya tambahan untuk memperjuangkan hak mereka, sementara developer yang pailit tidak mampu memenuhi kewajibannya.

Salah satu masalah utama yang muncul adalah ketidakjelasan status hak konsumen yang telah membayar lunas namun tidak menerima unit yang dibeli atau sertifikat hak milik. Pembeli yang hanya mengandalkan PPJB seringkali tidak memperoleh perlindungan hukum yang setara dengan pembeli yang sudah memiliki AJB dan telah melakukan pendaftaran properti di kantor pertanahan (Syifa, 2025). Hal ini menciptakan ketidakseimbangan antara hak-hak konsumen, di mana meskipun sudah memenuhi kewajiban pembayaran, mereka tidak mendapatkan jaminan yang sama dalam hal kepemilikan properti. Ketidakjelasan ini dapat memperburuk posisi konsumen, terutama jika developer mengalami masalah finansial atau pailit, karena mereka tidak memiliki dasar hukum yang cukup kuat untuk mengklaim properti yang telah dibayar.

Situasi ini mengindikasikan perlunya adanya revisi terhadap undang-undang yang mengatur PPJB, agar memberikan perlindungan yang lebih kuat kepada konsumen. Hal ini termasuk memastikan bahwa hak konsumen tidak terhambat jika developer

menghadapi masalah keuangan atau kepailitan. Salah satu solusi yang mungkin adalah penambahan klausul dalam PPJB yang menjamin properti yang telah dibeli tidak masuk dalam boedel pailit developer jika konsumen telah memenuhi kewajibannya sebelum developer dinyatakan pailit (Wibisana, 2024). Dengan demikian, konsumen akan mendapatkan kepastian hukum mengenai hak mereka atas properti tersebut, bahkan jika developer mengalami kesulitan finansial. Revisi ini akan memberikan perlindungan yang lebih adil, mengingat konsumen sudah memenuhi kewajiban mereka dalam transaksi properti tersebut.

Kepailitan developer juga menunjukkan pentingnya adanya regulasi yang lebih jelas mengenai bagaimana status properti yang sudah dibayar oleh konsumen diatur dalam konteks hukum kebangkrutan. Konsumen yang telah memenuhi kewajibannya berhak untuk mendapatkan ganti rugi atau melanjutkan proses peralihan hak properti mereka, bahkan jika developer menghadapi kepailitan. Hal ini menunjukkan bahwa pengaturan hukum yang lebih ketat diperlukan untuk melindungi hak-hak konsumen dalam transaksi properti yang melibatkan PPJB (Setyawan, 2024). Regulasi yang lebih jelas dan tegas akan memastikan bahwa konsumen tidak dirugikan hanya karena kesalahan atau masalah finansial yang dihadapi oleh developer, serta memberikan kepastian hukum yang lebih baik dalam penyelesaian sengketa yang mungkin terjadi.

Perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti yang melibatkan PPJB sangat diperlukan agar tidak terjadi ketidakpastian hukum yang merugikan pihak konsumen. Melalui penyempurnaan regulasi dan penguatan ketentuan dalam PPJB, konsumen dapat lebih terlindungi dalam menghadapi kondisi-kondisi yang tidak terduga, seperti kepailitan developer. Hal ini akan memberikan rasa aman bagi konsumen yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Oleh karena itu, penting untuk merumuskan aturan yang jelas dalam PPJB untuk menjamin hak konsumen dalam kondisi kepailitan developer, sehingga konsumen yang telah beritikad baik dan memenuhi kewajibannya dapat memperoleh kepastian hukum yang lebih kuat dalam transaksi properti mereka. Dengan adanya aturan yang lebih terperinci, diharapkan hak-hak konsumen dapat lebih dilindungi dan mengurangi potensi kerugian yang timbul akibat ketidakpastian hukum dalam kasus kepailitan developer. Selain itu, pengaturan yang lebih komprehensif juga dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap transaksi properti di masa depan, karena adanya jaminan perlindungan yang lebih jelas dan kuat bagi konsumen.

LANDASAN TEORI

Dalam membahas berbagai aspek hukum yang terkait dengan kontrak, perlindungan konsumen, kepastian hukum, hak, dan perlindungan hukum, sejumlah teori penting dapat diidentifikasi untuk memberikan pemahaman yang mendalam. Salah satunya adalah teori keadilan kontrak yang dikembangkan oleh John Rawls, yang berfokus pada pembentukan prinsip-prinsip keadilan dalam masyarakat yang bebas dan sederajat. Rawls mengajukan konsep "posisi asli" (original position) yang dilindungi oleh "veil of ignorance", di mana individu membuat keputusan tanpa mengetahui posisi sosial atau atribut pribadi mereka. Prinsip utama dalam teori Rawls meliputi kebebasan dasar yang harus dijamin secara setara untuk setiap individu, serta ketidaksetaraan sosial dan ekonomi yang hanya diperbolehkan jika mereka menguntungkan pihak yang paling kurang beruntung (Rawls, 1971). Teori ini bertujuan untuk memastikan distribusi sumber daya yang adil dan mengurangi ketidaksetaraan.

Teori kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menekankan pada pentingnya hukum yang bersifat positif, jelas, terperinci, dan stabil. Bagi Radbruch, kepastian hukum sangat penting dalam menciptakan ketertiban dalam masyarakat, mencegah kekacauan sosial, dan menjaga agar hukum dapat dijadikan pedoman perilaku yang dapat diprediksi. Radbruch mengemukakan bahwa hukum harus merujuk pada fakta yang ada dalam masyarakat dan dirumuskan dengan jelas agar tidak menimbulkan tafsir ganda (Tata Wijayanta, 2014).

Teori hak menurut Rudolf von Jhering mengartikan hak sebagai kepentingan yang dilindungi hukum (*das subjektive Recht ist rechtlich geschütztes Interesse*). Von Jhering membedakan antara hak absolut dan hak relatif. Hak absolut adalah hak yang dapat dilaksanakan terhadap siapa pun tanpa batasan, sementara hak relatif hanya berlaku dalam hubungan hukum antara individu tertentu, seperti hubungan antara kreditur dan debitur. Dengan teori ini, von Jhering menekankan bahwa hak memberikan kekuasaan kepada pemiliknya, tetapi juga menuntut kewajiban pihak lain untuk menghormati hak tersebut (Rumokoy & Maramis, 2014).

Terakhir, teori perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo menggarisbawahi peran negara dalam memberikan pengayoman terhadap hak-hak individu, terutama hak asasi manusia. Perlindungan hukum ini bersifat preventif dan represif, yaitu untuk mencegah pelanggaran hak sejak awal serta menyediakan sarana penyelesaian sengketa yang efektif. Negara berperan dalam menjaga keadilan, keamanan, dan kesejahteraan masyarakat dengan memastikan hak-hak individu tidak dilanggar dan memberikan ruang bagi masyarakat untuk menyuarakan pendapat mereka sebelum keputusan final diambil (Satjipto Rahardjo, 2000).

Secara keseluruhan, teori-teori tersebut memberikan landasan penting dalam memahami kontrak, perlindungan konsumen, hak-hak individu, dan pentingnya kepastian hukum dalam menciptakan sistem hukum yang adil dan melindungi kepentingan seluruh pihak yang terlibat.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan, asas, serta teori hukum yang relevan terkait kedudukan hukum PPJB dalam sistem hukum perdata Indonesia, khususnya dalam konteks perlindungan konsumen, serta ketidakpastian hukum yang dihadapi konsumen ketika developer mengalami kepailitan. Fokus penelitian diarahkan pada evaluasi terhadap peraturan hukum yang berlaku, praktik peradilan, serta doktrin hukum, untuk menilai efektivitas perlindungan konsumen dalam transaksi properti melalui PPJB (Soerjono, 2009).

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari dua jenis, yaitu data sekunder, berupa bahan hukum non-pemerintah seperti buku-buku hukum, artikel jurnal akademik, hasil penelitian sebelumnya, serta literatur yang membahas PPJB, perlindungan konsumen, hukum kepailitan, dan teori hukum yang relevan.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menghimpun dan menelaah bahan hukum primer maupun sekunder. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan pendekatan deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan secara sistematis norma hukum yang berlaku, menguraikan penerapannya dalam praktik, serta menilai efektivitasnya dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Analisis ini juga mempertimbangkan teori-teori

hukum seperti teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum, dan fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial, untuk memberikan dasar konseptual yang kuat dalam menjawab rumusan masalah penelitian (Mertokusumo, 2005).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Hukum PPJB Dalam Sistem Hukum Perdata Indonesia, Khususnya Dalam Konteks Perlindungan Konsumen

PPJB merupakan praktik hukum yang lazim digunakan dalam transaksi properti di Indonesia, terutama pada tahap pra-jual beli. Dalam sistem hukum perdata, PPJB dipandang sebagai *voorovereenkomst* atau perjanjian pendahuluan yang mempersiapkan para pihak untuk menuju pada perjanjian pokok, yakni AJB. Hal ini sejalan dengan pandangan bahwa peralihan hak milik atas tanah atau bangunan hanya dapat dilakukan melalui AJB yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bukan dengan PPJB itu sendiri (Amir, 2022).

PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik. Yang dimana akta autentik ditegaskan pada Pasal 1870 KUH Perdata yang menyatakan bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. PPJB seringkali dibuat oleh para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan AJB. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti peralihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli (Alusianto Hamonangan, 2021).

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. PPJB pada dasarnya belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual ke pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*), yaitu ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta tersebut. PPJB terdapat 2 (dua) macam, yaitu PPJB Lunas dan PPJB belum lunas. Pada akta PPJB lunas, terdapat klausul kuasa menjual dalam akta tersebut yang bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPperdata. Hal tersebut bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pihak pembeli, sehingga minim risiko dari kerugian. Sedangkan untuk PPJB belum lunas, masih terdapat kemungkinan berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dan menimbulkan kerugian, maka dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan perdata (Gusti Bagus, 2022).

Meskipun PPJB hanya mengikat para pihak, dalam praktiknya perjanjian ini memiliki peran yang cukup penting dalam industri properti. Banyak developer menggunakan PPJB untuk menjual unit rumah atau apartemen yang masih dalam tahap pembangunan. Hal ini menimbulkan potensi kerentanan bagi konsumen perumahan, karena pembayaran seringkali telah dilakukan secara penuh, sementara hak kepemilikan belum berpindah. Situasi inilah yang menempatkan konsumen pada posisi lemah dan

berpotensi mengalami kerugian ketika developer wanprestasi atau mengalami kepailitan (Harahap, 2022).

Aspek perlindungan konsumen dalam PPJB menjadi semakin penting karena sifatnya sebagai perjanjian baku. Dalam banyak kasus, PPJB telah disiapkan sepihak oleh developer tanpa negosiasi berarti dengan konsumen. Hal ini berpotensi melahirkan klausul-klausul yang merugikan konsumen, terutama klausul eksonerasi yang membebaskan pelaku usaha dari tanggung jawab hukum. Padahal, menurut Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, klausul semacam ini dilarang karena bertentangan dengan asas keadilan dan kepastian hukum.

Penggunaan PPJB sering kali hanya menguntungkan pihak developer, sedangkan konsumen tidak memperoleh jaminan perlindungan hukum yang memadai, khususnya terkait kepastian memperoleh hak atas sertifikat kepemilikan. Kondisi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar dalam perjanjian antara developer dan konsumen.

Dalam teori hukum kontrak, kedudukan PPJB dapat dianalisis menggunakan *teori keadilan kontrak*. Teori ini menekankan bahwa kebebasan berkontrak tidak boleh digunakan untuk mengeksploitasi pihak yang lebih lemah. Konsumen yang membeli unit properti melalui PPJB pada dasarnya berada pada posisi yang tidak setara dengan developer. Oleh karena itu, keadilan kontraktual menuntut adanya perlindungan hukum agar konsumen tidak dirugikan secara sepihak.

Lebih lanjut, dalam konteks perlindungan konsumen, Asmin mendasarkan pandangannya pada *teori perlindungan konsumen* yang menyatakan bahwa hukum harus berpihak kepada pihak yang lebih lemah dalam hubungan hukum, yaitu konsumen. Dalam kasus PPJB, ketidakpastian kepemilikan dan lemahnya jaminan perlindungan menjadi bukti bahwa intervensi hukum diperlukan untuk menyeimbangkan posisi para pihak (Asnan, 2022).

Di sisi lain, terdapat perkembangan penting dalam yurisprudensi yang memperkuat kedudukan PPJB. Putusan Mahkamah Agung Nomor 644 K/Pdt.Sus-Pailit/2017 misalnya, menegaskan bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris dan telah dilaksanakan secara itikad baik dapat dianggap sebagai dasar peralihan hak, sehingga objek yang diperjanjikan tidak termasuk dalam harta pailit developer. Putusan ini menunjukkan adanya pengakuan terhadap fungsi substantif PPJB dalam melindungi hak-hak konsumen meski secara formal belum berbentuk AJB (Amir, 2022).

Namun, implementasi putusan tersebut tidak selalu mudah di lapangan. Kantor pertanahan tetap mensyaratkan AJB sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah, sehingga meskipun konsumen telah memenangkan perkara di pengadilan, mereka masih menghadapi hambatan administratif untuk memperoleh sertifikat kepemilikan. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum, putusan pengadilan, dan praktik administratif.

Dalam perspektif *teori kepastian hukum* sebagaimana dikemukakan Gustav Radbruch, hukum harus memberikan kepastian yang jelas bagi para pihak. Ketidakjelasan kedudukan PPJB, apakah hanya sebatas perjanjian pendahuluan atau dapat melahirkan hak kepemilikan, justru menimbulkan ketidakpastian hukum bagi konsumen. Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu nilai fundamental hukum selain keadilan dan kemanfaatan.

Oleh karena itu, PPJB dalam sistem hukum perdata Indonesia memiliki kedudukan yang ambigu. Di satu sisi, ia sah sebagai perjanjian yang mengikat para pihak, namun di sisi lain tidak memberikan jaminan kepemilikan yang kuat bagi konsumen. Ambiguitas ini

menempatkan konsumen pada posisi rawan ketika terjadi sengketa atau kepailitan developer.

Jika ditinjau dari fungsi hukum sebagai alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) menurut Roscoe Pound, seharusnya hukum mampu mendorong praktik PPJB yang tidak hanya menguntungkan developer, tetapi juga memberikan kepastian dan perlindungan bagi konsumen. Dengan kata lain, regulasi mengenai PPJB perlu diperkuat agar tidak lagi menjadi instrumen yang melemahkan kedudukan konsumen.

Sampai saat ini, kedudukan konsumen dalam PPJB properti masih sangat lemah dan belum maksimal, meski sudah ada Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pasal 64 UUPK harusnya sudah menjadi “jaminan” kepada konsumen terhadap perindungannya di mata hukum dan jaminan terhadap hak konsumen dan bagaimana hubungan antar pelaku usaha dan konsumen diatur. Dengan demikian, dibutuhkan adanya usaha dari pemerintah untuk membentuk suatu pengaturan yang spesifik mengatur mengenai PPJB, perjanjian pemesanan, kewajiban developer, serta sanksi apabila ditemukan perusahaan developer melakukan wanprestasi atau ingkar janji (Evelyn Millechen, 2024).

Upaya penguatan dapat dilakukan dengan revisi regulasi yang secara tegas mengatur kewajiban developer untuk menjamin hak konsumen dalam PPJB. Misalnya, dengan mewajibkan penggunaan rekening penampungan (*escrow account*) bagi dana konsumen hingga unit benar-benar siap untuk dialihkan kepemilikannya. Ketentuan semacam ini akan memperkecil risiko kerugian konsumen jika developer wanprestasi atau pailit.

Dengan demikian, kedudukan hukum PPJB dalam sistem hukum perdata Indonesia memang masih berada pada area abu-abu, namun pergeseran interpretasi melalui yurisprudensi dan penguatan regulasi dapat menjadikannya sebagai instrumen yang lebih adil. Bagi konsumen, perlindungan hukum melalui PPJB menjadi kebutuhan mendesak agar transaksi properti tidak lagi menimbulkan kerugian akibat kelemahan posisi tawar mereka dalam perjanjian.

Ketidakpastian Hukum Yang Dihadapi Konsumen Yang Telah Membayar Lunas Melalui PPJB Ketika Developer Mengalami Kepailitan

Ketidakpastian hukum dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) menjadi problem utama yang dihadapi konsumen ketika developer mengalami kepailitan. Meskipun konsumen telah membayar lunas harga rumah melalui PPJB, kedudukannya masih lemah karena hak kepemilikan belum berpindah secara sah tanpa adanya Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Kondisi ini menimbulkan dilema, sebab dari sisi perdata konsumen merasa telah memenuhi prestasinya, namun dari sisi hukum agraria hak kepemilikan masih berada pada developer (Sedy Anantyo, 2021).

Ketidakpastian ini diperparah ketika developer dinyatakan pailit. Menurut Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, seluruh harta kekayaan debitur pailit masuk ke dalam boedel pailit untuk kemudian dikelola kurator. Rumah yang masih atas nama developer, meskipun sudah dibayar lunas oleh konsumen, dianggap bagian dari harta pailit. Akibatnya, konsumen tidak memiliki posisi hukum yang jelas untuk menuntut hak kepemilikan atas objek yang telah dibayarnya.

Dalam praktik, konsumen yang dirugikan oleh kondisi ini kerap kali hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren. Artinya, mereka harus bersaing dengan kreditor lain, termasuk bank, untuk mendapatkan pelunasan piutang dari boedel pailit. Posisi sebagai kreditor konkuren jelas merugikan konsumen karena pembayaran ganti rugi yang

mereka terima seringkali jauh di bawah nilai rumah yang telah mereka bayar. Hal ini menunjukkan lemahnya perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen.

Menurut teori hak yang dikemukakan Rudolf von Jhering, hak pada dasarnya adalah kepentingan yang dilindungi hukum. Dalam konteks PPJB, konsumen memiliki kepentingan untuk mendapatkan rumah sebagai hak atas tempat tinggal yang layak. Namun, karena hukum agraria masih mensyaratkan AJB untuk peralihan hak, maka kepentingan konsumen tidak mendapatkan perlindungan efektif. Di sinilah ketidakpastian hukum terlihat, karena kepentingan yang semestinya dilindungi justru terabaikan (Anantyo, 2021).

Masalah ketidakpastian hukum ini sesungguhnya sudah lama mendapat perhatian. Pemerintah pernah mengeluarkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Akan tetapi, regulasi tersebut tidak cukup memberikan perlindungan ketika terjadi kepailitan, sebab ketentuan pokok peralihan hak tetap harus melalui AJB. Dengan demikian, regulasi yang ada belum sepenuhnya menjawab kerentanan hukum konsumen.

Dalam beberapa kasus, perjanjian tambahan berupa *buy back guarantee* digunakan sebagai mekanisme perlindungan. Buy back guarantee pada prinsipnya adalah perjanjian antara bank dan developer untuk menjamin bahwa apabila debitur atau konsumen gagal bayar, developer berkewajiban membeli kembali rumah tersebut. Namun, penelitian Dinar Intan Milentina dan Suwarno Abadi menunjukkan bahwa praktik *buy back guarantee* sering kali justru merugikan konsumen karena klausul perjanjian cenderung menguntungkan bank dan developer, sementara hak konsumen tidak dijamin secara proporsional (Milentina, 2023).

Kelemahan *buy back guarantee* dalam memberikan perlindungan hukum menegaskan bahwa konsumen yang telah membayar lunas melalui PPJB tetap berada dalam posisi yang tidak pasti. Meskipun terdapat instrumen kontraktual tambahan, posisi konsumen tetap lemah karena tidak memperoleh kepastian hak kepemilikan. Hal ini juga sejalan dengan kritik yang menyatakan bahwa PPJB sering kali dibuat secara sepihak oleh developer, dengan bentuk perjanjian baku yang memuat klausul-klausul merugikan konsumen (Anantyo, 2021).

Jika dianalisis dari perspektif perlindungan konsumen, ketidakpastian hukum yang timbul dalam PPJB saat developer pailit bertentangan dengan Pasal 4 UU Perlindungan Konsumen yang menjamin hak konsumen atas kenyamanan, keamanan, dan kepastian hukum dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa. Ketika konsumen telah membayar lunas namun tidak memperoleh rumah akibat kepailitan, maka hak konstitusional mereka sebagai konsumen telah dilanggar.

Sementara itu, dari sisi praktik peradilan, terdapat putusan-putusan Mahkamah Agung yang menegaskan bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris dan telah dilaksanakan dengan itikad baik dapat menjadi dasar untuk melindungi hak konsumen. Salah satu contohnya adalah yurisprudensi Mahkamah Agung terbaru yang melindungi pembeli beritikad baik atas rumah yang belum balik nama dalam kepailitan developer. Dalam perkara tersebut, rumah yang telah dibayar lunas dan dihuni oleh pembeli awalnya dimasukkan ke dalam boedel pailit oleh kurator. Namun, Mahkamah Agung memutuskan bahwa tindakan tersebut keliru dan rumah harus dikeluarkan dari boedel pailit karena pembeli telah beritikad baik dan melaksanakan kewajibannya sesuai PPJB (Jarmoko, M. N., 2025).

Pertimbangan Mahkamah Agung ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tetap dapat diberikan kepada konsumen meskipun aturan perundang-undangan belum sepenuhnya memadai. Yurisprudensi tersebut memperkuat posisi konsumen dalam sengketa kepailitan, sekaligus mengafirmasi bahwa asas itikad baik dapat menjadi dasar bagi pengadilan untuk melindungi hak konsumen. Namun, sifat yurisprudensi yang kasuistik membuat perlindungan hukum belum sepenuhnya pasti, karena masih bergantung pada interpretasi hakim dan fakta-fakta konkret di persidangan.

Teori perlindungan hukum yang dikemukakan Satjipto Rahardjo relevan untuk memahami kondisi ini. Menurutnya, hukum harus berpihak pada pihak yang lemah. Konsumen sebagai pihak yang telah memenuhi kewajibannya dengan membayar lunas, seharusnya memperoleh jaminan hukum yang lebih kuat. Putusan MA tersebut mencerminkan upaya untuk mengisi kekosongan norma demi melindungi konsumen, meskipun secara normatif masih terdapat kelemahan regulasi.

Oleh karena itu, ketidakpastian hukum yang dialami konsumen dalam PPJB saat developer pailit mencerminkan adanya kekosongan norma dalam sistem hukum Indonesia. Kekosongan ini muncul karena belum adanya aturan tegas yang menempatkan konsumen sebagai pemegang hak preferen atas rumah yang telah dibayar lunas. Dalam banyak kasus, konsumen yang beritikad baik justru harus kehilangan haknya karena keterbatasan instrumen hukum.

Dalam kerangka *law as a tool of social engineering* menurut Roscoe Pound, seharusnya hukum perdata dan hukum kepailitan mampu mendorong terciptanya mekanisme yang lebih adil bagi konsumen. Misalnya, dengan menempatkan konsumen yang telah melunasi pembayaran melalui PPJB sebagai kreditor preferen dalam kepailitan, atau bahkan sebagai pemilik sah atas rumah yang dibayarnya. Tanpa reformasi hukum semacam ini, ketidakpastian hukum akan terus terjadi.

KESIMPULAN

Kedudukan hukum PPJB dalam sistem hukum perdata Indonesia masih bersifat ambigu karena secara formil hanya dianggap sebagai perjanjian pendahuluan (*voorovereenkomst*) yang tidak mengalihkan hak milik, namun dalam praktik memiliki peran penting sebagai dasar transaksi properti. Walaupun sah dan mengikat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdata, PPJB kerap menimbulkan ketidakseimbangan posisi antara developer dan konsumen. Ketentuan baku yang disusun sepihak seringkali melemahkan perlindungan konsumen, sehingga diperlukan intervensi hukum untuk menjamin kepastian dan keadilan, baik melalui yurisprudensi maupun penguatan regulasi, agar PPJB benar-benar berfungsi sebagai instrumen perlindungan bagi konsumen yang beritikad baik.

Ketidakpastian hukum yang dihadapi konsumen dalam PPJB saat developer pailit terjadi karena ketidaksinkronan antara hukum perdata, agraria, dan kepailitan, di mana konsumen yang telah melunasi pembayaran tetap belum diakui sebagai pemilik sah sebelum adanya AJB. Akibatnya, rumah yang dibeli konsumen dapat dimasukkan ke dalam boedel pailit, sehingga konsumen hanya diposisikan sebagai kreditor konkuren yang lemah. Meskipun Mahkamah Agung melalui yurisprudensi terbaru mulai melindungi pembeli beritikad baik dengan mengeluarkan rumah dari boedel pailit, sifat yurisprudensi yang kasuistik belum menjamin kepastian hukum menyeluruh. Oleh karena itu, diperlukan pembaruan regulasi yang menegaskan hak konsumen atas rumah yang dibayar lunas agar perlindungan hukum lebih kuat dan kepastian hukum benar-benar terwujud.

DAFTAR REFERENSI

1. Agnes Maria Janni Widyawati, et al. (n.d.). Analisis hukum terhadap klausul eksonerasi dalam perjanjian kerja sama. *Jurnal Kolaboratif Sains*, 8(6).
2. Alusianto Hamonangan, et al. (2021). Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. *Jurnal Rectum*, 3(2).
3. Amir. (2022). Status hak atas yang diikat perjanjian pengikatan jual beli sebelum developer pailit. *Indonesian Notary*.
4. Anantyo, S., dkk. (2021). Kekuatan hukum pada PPJB baik rumah dan ruko di Perumnas. *Notarius*.
5. Asnan. (2022). Kajian yuridis perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun. *Diponegoro Law Journal*.
6. Dewantara. (2025). Kepastian hukum PPJB dengan developer atas tanah yang menjadi objek sengketa boedel pailit. *Jurnal Bisnis Mahasiswa*.
7. Evelyn Millechen & Rasji. (2024). Tanggung jawab hukum developer properti yang dinyatakan pailit terhadap pemenuhan kewajiban kepada konsumen ditinjau dari teori kepastian hukum. *Unes Law Review*, 6(4).
8. Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha, & Agus Sugiarto. (2022). Kedudukan hukum akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi jual beli tanah. *Jurnal Education and Development*, 11(1).
9. Harahap. (2022). Tanggung jawab developer dalam perolehan sertifikat hak milik satuan rumah susun berdasarkan PPJB. *Jurnal Normatif*.
10. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
11. Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Yurisprudensi MA: Perlindungan Pembeli Beriktikad Baik atas Rumah yang Belum Balik Nama dalam Kepailitan Developer*. <https://marinews.mahkamahagung.go.id/putusan/yurisprudensi-ma-perlindungan-pembeli-beriktikad-baik-0zs>, diakses 26 September 2025.
12. Mertokusumo, S. (2005). Penelitian hukum dalam praktek. PT Gramedia.
13. Milentina, D. I., & Abadi, S. (2023). Penerapan buy back guarantee bagi pembeli dan developer berdasarkan UUPK. *Jurnal Law and Humanity*.
14. Nurwulan. (2021). Kekuatan hukum pembuktian akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. *Jurnal Notary*.
15. Rawls, J. (1971). *A Theory Of Justice*. London: Cambridge Mass Harvard University Press
16. Rumokoy, Donald Albert., & Maramis, Frans. (2014). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
17. Satjipto Rahardjo. (2000). *Ilmu Hukum*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
18. Sendy Anantyo, S., Badriyah, S. M., & Prabandari, A. P. (2021). Kekuatan hukum pada PPJB baik rumah dan ruko di Perumnas. *Notarius*.
19. Setyawan. (2024). Kajian yuridis upaya hukum bagi konsumen atas pembelian unit apartemen yang tidak menjalankan prestasinya. *Kabilah: Journal of Social Community*.
20. Soerjono, S. (2009). *Metode penelitian hukum*. PT Rineka Cipta.
21. Syifa. (2025). Perlindungan hukum pembeli dalam PPJB lunas dalam hal objek PPJB masuk dalam daftar harta pailit developer. *Jurnal Hukum Indonesia*.

22. Tata Wijayanta. (2014). Asas Kepastian Hukum, Keadilan Dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Pengadilan Niaga, dalam Jurnal Dinamika Hukum. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, 14 (2).
23. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
24. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
25. Wahyuni. (2021). Kekuatan hukum pembuktian akta perjanjian pengikatan jual beli tanah. Indonesian Notary.
26. Wibisana. (2024). Penggunaan klausula eksonerasi dalam PPJB rumah susun dalam perspektif perlindungan konsumen. Jurnal Hukum Ius Publicum.