

TINJAUAN HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI APARTEMEN (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NO. 874/PDT.G/2023/PN SBY)

Oleh

Heru Herlambang Alie*¹, Nur Handayati², Subekti³

^{1,2,3} Universitas Dr. Soetomo Surabaya

E-mail: ¹heruherlambangalie@gmail.com, ^{2*}nur.handayati@unitomo.ac.id,

³subekti@unitomo.ac.id

Article History:

Received: 20-07-2025

Revised: 27-07-2025

Accepted: 23-08-2025

Keywords:

Apartemen, Alat Bukti,
Perjanjian Perikatan Jual
Beli

Abstract: Praktik jual beli apartemen melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) berpotensi merugikan konsumen jika terdapat ketidaksesuaian antara isi perjanjian dan kenyataan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan hukum PPJB apartemen serta pertimbangan hakim dalam putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 874/Pdt.G/2023/Pn Sby. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis-normatif dengan pendekatan undang-undang dan konseptual, serta analisis deskriptif-analitis terhadap data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengaturan hukum PPJB apartemen merujuk pada PP No. 12 Tahun 2021 dan Keputusan Menteri Perumahan No. 11/KPTS/1994. Dalam kasus tersebut, hakim memutuskan bahwa PT. PMS tidak melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pembuktian dari lima alat bukti yang diajukan.

PENDAHULUAN

Pembangunan apartemen di kota-kota besar di Indonesia, khususnya Jakarta, berkembang pesat sebagai respons terhadap keterbatasan lahan yang tidak sebanding dengan peningkatan jumlah penduduk. Fenomena ini didorong oleh gaya hidup masyarakat urban yang cenderung memilih hunian praktis dengan fasilitas lengkap. Kalangan menengah ke atas menjadi target utama pasar hunian vertikal ini karena daya beli mereka yang cukup tinggi. Seiring dengan peningkatan permintaan, banyak pengembang properti menawarkan unit apartemen yang masih dalam tahap perencanaan atau konstruksi. Skema pembelian umumnya dilakukan melalui sistem pemesanan awal yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), disertai pembayaran uang muka sebagai bentuk pengikatan sementara.

PPJB merupakan bentuk perjanjian pendahuluan antara calon pembeli dan pengembang yang mengikat kedua belah pihak untuk melaksanakan transaksi jual beli di masa depan. Meskipun PPJB tidak secara eksplisit diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dasar keberadaannya mengacu pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata dan syarat sahnya sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320. Dalam praktiknya, PPJB sering disusun secara sepihak oleh pengembang, yang menyebabkan ketidakseimbangan kedudukan hukum antara

para pihak. Hal ini bertentangan dengan asas keseimbangan dalam perjanjian yang menekankan perlunya keadilan dan kesetaraan hak dan kewajiban para pihak.

Jenis PPJB terbagi menjadi dua, yaitu PPJB lunas (jika harga sudah dibayarkan penuh tetapi AJB belum dapat dibuat) dan PPJB belum lunas (jika pembayaran dilakukan secara bertahap). PPJB berperan penting dalam memberikan kepastian hukum kepada para pihak dalam jual beli satuan rumah susun, sebagaimana diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan seperti UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. UU Rusun Pasal 42 memperbolehkan pemasaran unit apartemen sebelum pembangunan dilakukan, dengan syarat adanya jaminan legalitas dan kesiapan proyek. Namun, implementasi kebijakan ini sering memunculkan sengketa hukum akibat ketidaksesuaian informasi pemasaran dengan kenyataan di lapangan.

Salah satu kasus sengketa yang mencerminkan persoalan ini terjadi dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 874/Pdt.G/2023/Pn Sby, di mana PT. SCA menggugat PT. PMS atas dugaan wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB unit apartemen "TCS". Penggugat mengklaim telah membayar uang tanda jadi dan angsuran mencapai Rp 145.000.000 per bulan sejak 2014, namun merasa dirugikan akibat ketidaksesuaian luas bangunan yang tercantum dalam dokumen PPJB. Dalam putusannya, hakim menyatakan bahwa PT. PMS tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena luas bangunan dalam surat pesanan dan PPJB dinilai telah sesuai. Oleh karena itu, gugatan ditolak dan PT. SCA diwajibkan membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.760.000. Kerugian yang diklaim Penggugat meliputi kerugian materiil sebesar Rp. 4,35 miliar dan kerugian immateriil sebesar Rp. 10 miliar.

Kasus ini menunjukkan perlunya telaah mendalam terhadap proses, bentuk, serta kekuatan hukum PPJB sebagai dasar transaksi jual beli apartemen, terutama dalam hal perlindungan konsumen dan keadilan kontraktual. Sengketa ini juga menyoroti pentingnya peran hakim dalam mempertimbangkan alat bukti dan asas hukum perjanjian untuk menjaga keseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak dalam transaksi properti.

Adapun tujuan penelitian ini adalah: Untuk mengetahui pengaturan hukum dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen; Untuk mengetahui pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen tersebut.

LANDASAN TEORI

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang mengikat penjual dan pembeli sebelum hak milik dialihkan secara resmi melalui AJB. Meski tidak diatur dalam KUHPerdara, PPJB sah menurut asas kebebasan berkontrak. Terdapat dua bentuk PPJB, yaitu lunas dan tidak lunas, yang digunakan ketika pembayaran belum selesai atau dokumen administratif belum lengkap. PPJB berakhir saat seluruh syarat terpenuhi dan AJB dibuat oleh PPAT (Farida, 2021; Ramadhani, 2022).

Teori Perbuatan Melawan Hukum

Teori ini mengacu pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan merugikan orang lain wajib diganti kerugiannya. Unsur utama terdiri dari adanya perbuatan, pelanggaran hukum, kerugian, dan kesalahan

pelaku. Tiga pendekatan yang digunakan: teori kerugian, teori perbuatan salah, dan teori perlindungan kepentingan (Mertokusumo, 2015; Hanafi, 2021).

Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menjamin bahwa hak dan kewajiban dalam suatu transaksi dijalankan secara adil dan dapat diprediksi. Ini penting dalam perjanjian jual beli agar tidak timbul sengketa. Kepastian hukum memerlukan aturan yang jelas, aparat yang konsisten, dan budaya hukum yang kuat. Dalam praktik, penjual tidak wajib menyerahkan objek sebelum pembeli melunasi pembayaran.

Tinjauan Hukum terhadap UU Rumah Susun

UU No. 20 Tahun 2011 mengatur kepemilikan dan pemasaran apartemen. Pasal 42 memperbolehkan pemasaran sebelum pembangunan jika lima syarat dipenuhi. PPJB dianggap sah dan mengikat sejak tahap pemasaran. Notaris berperan penting untuk menjamin legalitas transaksi. Namun, pelanggaran oleh pengembang masih sering terjadi dan berpotensi merugikan konsumen.

Kesimpulan dari tinjauan di atas menyatakan bahwa UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun telah mengatur cukup jelas mengenai jual beli apartemen, termasuk pemasaran sebelum pembangunan dan kewajiban pengembang untuk mengikat janji pemasaran dalam perjanjian. Namun, dalam praktiknya, aturan ini kerap diabaikan, menyebabkan sengketa antara pengembang dan konsumen. Oleh karena itu, penting bagi semua pihak, baik pengembang maupun pembeli, untuk memahami dan menerapkan regulasi tersebut secara konsisten.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Fokus utama penelitian adalah menelaah aturan hukum tertulis serta konsep-konsep hukum yang relevan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen. Bahan hukum yang digunakan meliputi sumber primer seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta sumber sekunder berupa literatur dan doktrin hukum. Data dikumpulkan melalui studi kepustakaan dan dianalisis secara deskriptif-analitis untuk mengkaji penerapan hukum dalam kasus yang diteliti (Marzuki, 2020; Soekanto & Mamudji 2020).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan hukum dalam proses Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli di kemudian hari, terutama dalam konteks properti seperti apartemen (Subekti 2020; Fahmi & Sylvia, 2024). Agar sah dan mengikat secara hukum, PPJB harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang halal.

PPJB mengacu pada asas kebebasan berkontrak dan konsensualisme, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 dan 1458 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, meskipun objek belum diserahkan atau harga belum dibayar lunas

Meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHP, PPJB diakui dalam peraturan sektoral, seperti Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun serta PP No. 12 Tahun 2021. Notaris berperan penting dalam pembuatan PPJB sebagai akta otentik, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1868 dan 1870 KUH Perdata, guna menjamin kekuatan hukum dan pembuktian di pengadilan.

Terdapat dua bentuk PPJB, yaitu lunas dan belum lunas. PPJB lunas memberikan perlindungan hukum yang lebih kuat, termasuk kuasa mutlak bagi pembeli dan perlindungan terhadap risiko pailitnya developer. Sebaliknya, PPJB belum lunas masih bersifat sementara dan berisiko masuk dalam boedel pailit jika pengembang dinyatakan bangkrut, di mana pembeli hanya berstatus sebagai kreditor konkuren (Latifah. et al., 2021; UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan).

Dengan demikian, PPJB adalah bentuk perikatan obligatoir yang menjadi dasar hukum awal sebelum perjanjian pokok (AJB) dilakukan. Keabsahan dan kekuatan hukumnya bergantung pada pemenuhan syarat formal dan substansi perjanjian (Pawana, 2020; Sutrisno, 2024).

Pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen pada putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 874/Pdt.G/2023/Pn Sby

Dalam perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen antara PT. SCA (Penggugat) dan PT. PMS (Tergugat), Majelis Hakim menilai bahwa perjanjian yang disengketakan telah memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sepakat, cakap, objek tertentu, dan sebab yang halal. Bukti kuat berupa dokumen PPJB Nomor: 001/PMS/TCS/B03/III/2019 yang ditandatangani di hadapan notaris, sertifikat laik fungsi bangunan, serta dokumen pemesanan dan serah terima, menjadi dasar hakim menyatakan bahwa tergugat telah memenuhi kewajibannya.

Hakim mempertimbangkan bahwa perbedaan luas unit yang dipermasalahkan oleh penggugat disebabkan oleh metode penghitungan "semigross", yaitu penggabungan antara luas unit pribadi dan bagian bersama seperti koridor dan lift, yang telah disepakati dalam PPJB (Saputro & Miftakhul, 2024). Selain itu, perubahan nomor unit dari SOHO 5 ke SOHO 3 terjadi atas kesepakatan kedua belah pihak, tanpa adanya pengurangan hak substansial bagi penggugat.

Lebih lanjut, merujuk pada ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, pemasaran satuan rumah susun sebelum pembangunan wajib memenuhi syarat administratif seperti kepastian hak atas tanah, izin pembangunan, dan jaminan penyelesaian proyek. Namun dalam kasus ini, hakim menilai bahwa tidak terdapat bukti pelanggaran terhadap ketentuan tersebut, serta pemasaran telah didukung oleh dokumen legal formal. Hal ini diperkuat dengan pandangan ahli yang menyatakan bahwa PPJB telah sah secara hukum karena dibuat di hadapan notaris dan disertai kesepakatan tentang luas semigross.

Selain itu, berdasarkan alat bukti berupa keterangan saksi, surat, dan dokumen legal, majelis hakim menyimpulkan bahwa tidak ditemukan unsur perbuatan melawan hukum oleh tergugat. Oleh karena itu, gugatan PT. SCA ditolak dan PT. PMS dinyatakan sebagai pihak yang menang. Putusan ini menegaskan bahwa PPJB dapat dijadikan alat bukti peralihan hak yang sah apabila memenuhi unsur formil dan materiil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas apartemen yang masih dalam tahap pembangunan sah dilakukan berdasarkan PP No. 12 Tahun 2021 dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994. PPJB berlaku sebagai perjanjian yang mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata, serta memiliki kekuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

Dalam Putusan PN Surabaya No. 874/Pdt.G/2023/Pn Sby, hakim menilai tidak terdapat perbuatan melawan hukum oleh PT. PMS selaku tergugat, karena penggunaan satuan "semigross" telah disepakati dalam PPJB dan tidak menimbulkan kerugian hukum terhadap penggugat.

Saran

Pemerintah perlu memperjelas regulasi penggunaan satuan luas "semigross" dalam jual beli apartemen guna menghindari konflik. Hakim juga diharapkan menilai perkara sejenis berdasarkan alat bukti secara menyeluruh, agar putusan lebih mencerminkan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] S. N. I. S. Dalimunthe, "Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Sebagai Pembatas Pemenuhan Azas Keseimbangan," *J. Yuridis*, vol. 8, no. 2, p. 298, 2021, doi: 10.35586/jjur.v8i2.3720.
- [2] Farida, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Tanah dan Bangunan Dengan Kuasa Menjual," *Int. Significance Notary*, vol. 2, no. 2, pp. 1–12, 2021.
- [3] H. Boediono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia : Hukum Perjanjian Berlandaskan asas-asas Wigati Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020.
- [4] D. K. Putri and A. Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas," *J. Akta*, vol. 4, no. 4, 2020.
- [5] A. Rahmawati, "Hukum Apartemen Dalam Prakteknya Di Indonesia," *Justitia Pax*, vol. 34, no. 1, 2018.
- [6] A. Oratmangun, *Hukum Perjanjian dalam Jual Beli Properti*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2022.
- [7] R. Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Iuris Stud. J. Kaji. Huk.*, vol. 3, no. 3, pp. 45– 50, 2022.
- [8] S. Mertokusumo, *Mengenal Hukum, Sebuah Pengantar*. Yogyakarta: Penerbit Universitas Atma Jaya Yogyakarta, 2015.
- [9] A. Hanafi, "Analisis Yuridis Pertanggung Jawaban Direksi dalam Melakukan Perbuatan Melawan Hukum Atas Dasar Kelalaian dalam Pengurusan Perseroan Terbatas," *Khazanah Huk.*, vol. 3, no. 3, pp. 116–120, 2021, doi: 10.15575/kh.v3i3.14788.
- [10] P. M. Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, 2020.
- [11] S. Soekanto and S. Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2020.
- [12] R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2020.
- [13] M. Fahmi and J. Sylvia, "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pasca

- Developer Dipailitkan," *Coll. Stud. J.*, vol. 7, no. 2, pp. 620–627, 2024, doi: 10.56301/csj.v7i2.1306.
- [14] Subekti and N. Veronika, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2021.
- [15] E. Khairunsyah, P. Hasim, Sunarmi, and S. Rosnidar, "Kedudukan Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Pembayarannya Dilakukan Secara Bertahap Yang Telah Dibatalkan Oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/PDT/2015)," *Visi Ilmu Sos. dan Hum.*, vol. 2, no. 2, pp. 256–268, 2021.
- [16] E. Latifah., B. Ariyanto, and H. Purwadi, "'Tanggung Jawab Mutlak Penjual Akibat Produk Cacat Tersembunyi Dalam Transaksi Jual Beli Daring,'" *J. Ilmu Huk.*, vol. 6, no. 1, 2021.
- [17] S. C. Pawana, "Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer," *Acta Com.*, vol. 4, no. 2, p. 329, 2020, doi: 10.24843/ac.2019.v04.i02.p15.
- [18] S. Sutrisno, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb)," *SYARIAH J. Ilmu Huk.*, vol. 1, no. 3, pp. 80–84, 2024.
- [19] S. Salam, "Penguasaan Fisik Tanah Sebagai Alat Bukti Kepemilikan Tanah Ulayat Di Pengadilan," *Crepido*, vol. 5, no. 1, pp. 1–14, 2023, doi: 10.14710/crepido.5.1.1-14.