

## Kedudukan hukum pembeli apartemen yang hanya memiliki ppjb terhadap eksekusi hak tanggungan atas hak atas tanah milik developer

Lintang Lasmita Sari<sup>1\*</sup>, Novena Kristina Sari<sup>2</sup>, <sup>3</sup>Deddy Siswanto<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup> Universitas Pelita Harapan

\*Corresponding Author e-mail: [lintanglasmitasari@gmail.com](mailto:lintanglasmitasari@gmail.com)

**Abstract:** *The rapid growth of vertical property development in Indonesia has given rise to widespread pre-project selling practices, in which the Sale and Purchase Binding Agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) serves as the primary instrument between developers and buyers prior to the issuance of a Deed of Sale and Purchase. From a legal standpoint, buyers holding only a PPJB possess merely personal rights (persoonlijk recht) that cannot be asserted against third parties, placing them in the position of concurrent creditors under Articles 1131 and 1132 of the Civil Code. This vulnerability becomes critical when developers encumber project land with mortgage rights (Hak Tanggungan) as collateral and subsequently default, exposing buyers to the risk of asset execution. This study employs a normative juridical method through statutory and conceptual approaches to examine the legal standing of PPJB holders, available legal protections, and accessible legal remedies. The findings reveal that although Supreme Court Circular Letter Number 4 of 2016 provides some protection for good-faith buyers, the executorial authority of mortgage holders as preferential creditors remains normatively superior. Legal remedies such as third-party opposition (derden verzet), actio pauliana, and consumer dispute resolution have proven insufficient to fully restore buyers' rights. Comprehensive regulatory reform, including mandatory escrow account mechanisms and stricter oversight of pre-project selling, is urgently needed.*

**Keywords:** Sale and Purchase Binding Agreement; Mortgage Rights; Consumer Protection; Pre-Project Selling; Concurrent Creditor

**Abstrak:** Perkembangan sektor properti vertikal di Indonesia mendorong maraknya praktik *pre-project selling* dengan instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai landasan transaksi antara *developer* dan pembeli sebelum *Akta Jual Beli* (AJB) diterbitkan. Secara yuridis, pembeli yang hanya mengantongi PPJB sejatinya hanya memiliki *persoonlijk recht* atau hak perorangan yang tidak dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga, sehingga kedudukannya setara dengan kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Kondisi ini menimbulkan kerentanan serius ketika *developer* membebankan Hak Tanggungan atas tanah proyek kepada kreditur perbankan, lalu mengalami gagal bayar hingga asetnya dieksekusi. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual guna mengkaji kedudukan hukum pembeli PPJB, bentuk perlindungan hukum yang tersedia, serta upaya hukum yang dapat ditempuh. Hasil kajian menunjukkan bahwa meskipun SEMA Nomor 4 Tahun 2016 membuka ruang perlindungan bagi pembeli beritikad baik, kekuatan eksekutorial pemegang Hak Tanggungan selaku *preferential creditor* secara normatif tetap lebih unggul. Upaya hukum seperti *derden verzet*, *actio pauliana*, dan gugatan melalui BPSK belum sepenuhnya mampu memulihkan hak pembeli. Diperlukan pembaruan regulasi yang komprehensif, termasuk mekanisme *escrow account* wajib dan pengetatan pengawasan *pre-project selling*.

**Kata kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Hak Tanggungan; Perlindungan Konsumen; Pre-Project Selling; Kreditur Konkuren

**How to Cite:** Lintang Lasmita Sari, Novena Kristina Sari, Deddy Siswanto. Kedudukan hukum pembeli apartemen yang hanya memiliki ppjb terhadap eksekusi hak tanggungan atas hak atas tanah milik developer. Journal Scientific of Mandalika (JSM) E-ISSN 2745-5955 | P-ISSN 2809-0543, 7(2), 265-275.  
<https://doi.org/10.36312/10.36312/vol4iss1pp568-574>



<https://doi.org/10.36312/10.36312/vol4iss1pp568-574>

Copyright©2026, Author (s)

This is an open-access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)

License.



### INTRODUCTION

Perkembangan sektor properti vertikal di Indonesia, khususnya pembangunan apartemen atau satuan rumah susun (*condominium*), mengalami pertumbuhan yang signifikan seiring dengan tingginya kebutuhan hunian masyarakat di perkotaan di tengah keterbatasan lahan. Dalam praktik pemasaran properti, para pengembang (*developer*) lazim menerapkan sistem *pre-project selling*, yakni mekanisme penjualan unit apartemen kepada konsumen bahkan sebelum bangunan selesai dibangun atau sebelum seluruh persyaratan hukum terpenuhi. Instrumen hukum yang digunakan dalam skema ini adalah *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB), yang dibuat di hadapan notaris sebagai bentuk kesepakatan awal antara developer dan pembeli sebelum penandatanganan *Akta Jual Beli* (AJB) yang sah di hadapan *Pejabat Pembuat Akta Tanah* (PPAT). Kondisi ini menimbulkan ketimpangan posisi hukum yang nyata, di mana pembeli telah menyerahkan sejumlah besar uang kepada developer, namun belum memperoleh hak kepemilikan yang sah secara yuridis atas unit yang

dibelinya<sup>1</sup>.

Secara normatif, PPJB pada hakikatnya merupakan perjanjian pendahuluan yang tidak secara otomatis mengalihkan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan kepada pembeli. Berdasarkan sistem hukum pertanahan Indonesia yang berlandaskan *Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)* Nomor 5 Tahun 1960, peralihan hak atas tanah baru terjadi secara sah apabila telah ditandatangani AJB di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, selama proses AJB belum dilaksanakan, tanah dan unit apartemen yang telah dibayar oleh pembeli secara hukum masih merupakan aset milik developer. Kelemahan mendasar inilah yang menempatkan pembeli yang hanya memiliki PPJB pada posisi rentan (*legally vulnerable*), terutama ketika developer menghadapi permasalahan finansial serius. Kerentanan ini semakin diperparah oleh kenyataan bahwa PPJB kerap disusun secara sepihak oleh developer dengan klausul-klausul baku (*standard contract*) yang lebih mengutamakan kepentingan pengembang, tanpa memberikan perlindungan yang memadai bagi pembeli dalam situasi darurat<sup>2</sup>.

Permasalahan yang paling serius dan mengancam kepentingan pembeli apartemen yang hanya berbekal PPJB adalah ketika developer menjaminkan hak atas tanah induk proyek apartemen kepada bank atau lembaga keuangan sebagai agunan untuk memperoleh pembiayaan, yang atas tanah tersebut kemudian dibebani *Hak Tanggungan* berdasarkan *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)*. Secara yuridis, pemegang Hak Tanggungan memiliki hak istimewa sebagai *kreditur preferen (preferential creditor)* atau *kreditur separatis* yang diutamakan dari kreditur lainnya dalam pelunasan utang, termasuk melalui eksekusi objek jaminan apabila developer selaku debitur *wanprestasi* atau mengalami kondisi kredit macet. Dalam situasi inilah terjadi konflik kepentingan yang akut: di satu sisi pemegang Hak Tanggungan berhak mengeksekusi tanah yang menjadi objek jaminan berdasarkan kekuatan eksekutorial sertifikat Hak Tanggungan, sementara di sisi lain para pembeli apartemen yang telah melunasi PPJB-nya berpotensi kehilangan unit yang sudah Atas Tanah Rahmat” 3, no. 3 (2022): 45–50.

---

<sup>1</sup> Ahmad Raihan, Imani Setiawan, and Abdul Salam, “Lex Patrimonium Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dimana Sertifikat Tanah Berada Dalam Penguasaan Bank ( Studi Putusan Nomor 751 PK / Pdt / 2019 )” 2, no. 2 (2023).

<sup>2</sup> Rahmat Ramadhani, “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak

mereka bayar karena tanah tempatnya berdiri dieksekusi dan dilelang<sup>3</sup>.

Kompleksitas permasalahan ini semakin bertambah mengingat ketidakjelasan *legal standing* atau kedudukan hukum pembeli apartemen yang hanya mengantongi PPJB dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Di satu sisi, Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 memberikan pengakuan bahwa peralihan hak berdasarkan PPJB dianggap sah secara hukum apabila pembeli telah melunasi harga, menguasai objek secara *de facto*, dan bertindak dengan *itikad baik*. Namun di sisi lain, ketentuan dalam UUHT memberikan hak eksklusif kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengeksekusi objek jaminan melalui mekanisme *parate eksekusi* atau penjualan di bawah tangan, tanpa harus melalui putusan pengadilan terlebih dahulu, yang dalam praktiknya dapat mengesampingkan hak-hak pihak ketiga termasuk pembeli yang beritikad baik<sup>4</sup>.

Kasus-kasus nyata yang mencuat ke publik, seperti permasalahan Meikarta yang menyeret ribuan konsumen ke dalam ketidakpastian hukum, membuktikan betapa seriusnya gap perlindungan hukum (*legal protection gap*) bagi pembeli apartemen yang hanya berstatus pemegang PPJB. Kondisi ini menunjukkan bahwa kerangka hukum yang ada belum mampu menjamin keseimbangan yang adil antara kepentingan kreditur pemegang Hak Tanggungan dengan kepentingan pembeli apartemen yang beritikad baik. Sementara itu, dari sisi pembeli, jika developer dinyatakan pailit atau asetnya dieksekusi, pembeli yang hanya memiliki PPJB hanya berposisi sebagai *kreditur konkuren* yang hak-haknya sangat terbatas dan sering tidak terpenuhi secara proporsional<sup>5</sup>. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini menjadi urgen dan relevan untuk menganalisis secara mendalam kedudukan hukum pembeli apartemen yang hanya memiliki PPJB dalam menghadapi proses eksekusi Hak Tanggungan atas hak atas tanah milik developer, serta bagaimana hukum positif Indonesia memberikan perlindungan yang nyata dan berkeadilan bagi mereka.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penelitian ini merumuskan tiga permasalahan utama yang akan dikaji secara mendalam. Pertama, bagaimana kedudukan hukum (*legal standing*) pembeli apartemen yang hanya memiliki PPJB dalam proses eksekusi Hak Tanggungan atas hak atas tanah milik developer berdasarkan hukum positif Indonesia? Kedua, bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli apartemen pemegang PPJB ketika objek tanah developer yang menjadi dasar pembangunan apartemen dieksekusi oleh pemegang Hak Tanggungan? Ketiga, bagaimana upaya hukum (*legal remedy*) yang dapat ditempuh oleh pembeli apartemen pemegang PPJB untuk mempertahankan

haknya dalam menghadapi eksekusi Hak Tanggungan yang dilakukan oleh kreditur pemegang jaminan terhadap aset developer?

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji secara komprehensif tiga hal pokok. Pertama, untuk menentukan dan menjelaskan kedudukan hukum pembeli apartemen yang hanya memiliki PPJB dalam proses eksekusi Hak Tanggungan atas tanah milik developer ditinjau dari perspektif hukum jaminan kebendaan, hukum pertanahan, dan perlindungan konsumen di Indonesia. Kedua, untuk menemukan dan merumuskan konstruksi perlindungan hukum yang optimal bagi pembeli apartemen pemegang PPJB dalam menghadapi eksekusi Hak Tanggungan, termasuk mengevaluasi mekanisme hukum yang tersedia seperti penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 serta instrumen hukum perlindungan konsumen lainnya. Ketiga, untuk mengidentifikasi dan menganalisis upaya hukum yang tersedia dan efektif bagi pembeli apartemen pemegang PPJB dalam mempertahankan hak-haknya, termasuk mekanisme gugatan *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*), maupun jalur penyelesaian sengketa lainnya yang dapat ditempuh berdasarkan sistem hukum positif yang berlaku di Indonesia.

<sup>3</sup> Marsella Lesmana and Laksmi Anindita, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Terkait Transparansi Informasi Status Hak Atas Tanah Bersama Apartemen Legal Protection of Apartment Buyers Related to Transparency of Shared Land Rights Status Information Abstract Pusat Asosiasi Pengembang Perumahan Dan Pemukiman Seluruh Indonesia" XXV, no. 2 (2021): 202–21.

<sup>4</sup> Eko Nurwidiyanto and Retno Kus Setyowati, "Challenges and Reforms in the Implementation of Collateral Seizure on Land within Indonesia's Banking System: A Study of the Mortgage Law" 3, no. 1 (2024): 29–36, <https://doi.org/10.37893/jv.v3i1.I098>.

<sup>5</sup> Nahdhotul Fadilah, "Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Rumah Susun Yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli" 4, no. 3 (2021): 399–424, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.26260>.

Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat baik secara teoretis maupun praktis. Secara teoretis, penelitian ini berkontribusi dalam pengembangan ilmu hukum perdata, khususnya pada bidang hukum jaminan kebendaan dan hukum perlindungan konsumen di sektor properti, dengan memberikan kajian mendalam mengenai titik temu (*intersection*) antara sistem Hak Tanggungan dengan perlindungan hak pembeli apartemen berdasarkan PPJB yang selama ini masih mengandung kekosongan norma (*lacuna juris*). Secara praktis, penelitian ini diharapkan menjadi referensi bagi para pembeli properti, notaris dan PPAT, lembaga perbankan, pengembang properti, serta pembuat kebijakan dalam merumuskan regulasi yang lebih komprehensif dan berkeadilan guna menutup celah hukum yang merugikan konsumen properti di Indonesia, sehingga kepastian hukum (*legal certainty*) dan keadilan bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli apartemen dapat terwujud secara optimal.

## METHOD

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative juridical research*), yaitu metode penelitian hukum yang menitikberatkan pada kajian terhadap bahan-bahan hukum primer, sekunder, dan tersier secara sistematis dan analitis. Pendekatan ini dipilih karena permasalahan yang dikaji bersifat doktrinal, yakni menelaah norma, asas, dan konstruksi hukum yang mengatur kedudukan pembeli apartemen pemegang PPJB dalam konteks eksekusi Hak Tanggungan. Bahan hukum primer yang digunakan meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Analisis dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*) guna mengidentifikasi kekosongan norma (*lacuna juris*) serta merumuskan perlindungan hukum yang berkeadilan bagi pembeli apartemen<sup>6</sup>.

## RESULT AND DISCUSSION

### A. Kedudukan Hukum Pembeli Apartemen yang Hanya Memiliki PPJB dalam Proses Eksekusi Hak Tanggungan

Transaksi jual beli apartemen di Indonesia sebelum bangunan selesai dibangun lazimnya didahului dengan pembuatan *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) di hadapan notaris. Secara yuridis, PPJB merupakan perjanjian yang bersifat *obligatoir*, yakni hanya melahirkan hak dan kewajiban di antara para pihak tanpa secara langsung mengalihkan hak kepemilikan atas objek yang diperjanjikan. Pengalihan hak milik atas satuan rumah susun baru terjadi secara sah setelah diterbitkannya *Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun* (SHM Sarusun) melalui *Akta Jual Beli* (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan, sebagaimana diamanatkan Pasal 47 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Selama proses tersebut belum terlaksana, pembeli hanya memiliki *persoonlijk recht* atau hak perorangan, bukan *zakelijk recht* atau hak kebendaan yang dapat dipertahankan terhadap pihak

ketiga mana pun <sup>7</sup>.

Keterbatasan hak yang dimiliki pembeli PPJB menjadi semakin krusial ketika dihadapkan pada konstruksi hukum jaminan kebendaan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, kreditur pemegang Hak Tanggungan menepati

<sup>6</sup> Suwardi, "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Apartemen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli ( PPJB ) Dengan Pengembang Properti," 2026, 78–87.

<sup>7</sup> Debby Sharaa, Djuhaendah Hasanb, and Sari Wahjunic, "HAK BANK SEBAGAI KREDITUR DALAM PEMBERIAN KREDIT PEMILIKAN APARTEMEN DENGAN JAMINAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN" 2 (2019).posisi sebagai *kreditur separatis* yang memiliki dua hak eksklusif, yaitu *droit de preference* dan *droit de suite* <sup>8</sup>. Hak pertama memberikan keutamaan dalam pelunasan utang di atas kreditur lainnya, sedangkan hak kedua memastikan Hak Tanggungan tetap melekat pada objek jaminan meskipun telah berpindah tangan. Sementara itu, pembeli apartemen yang hanya berstatus pemegang PPJB hanya dapat dikategorikan sebagai *kreditur konkuren*, yaitu kreditur biasa tanpa hak preferen terhadap objek tertentu, yang kedudukannya tunduk pada ketentuan Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara mengenai jaminan umum atas seluruh harta kekayaan debitur <sup>9</sup>.

Ketidakseimbangan posisi ini semakin diperparah oleh kenyataan bahwa PPJB tidak memenuhi syarat sebagai instrumen jaminan kebendaan yang sah dalam sistem hukum Indonesia. Dalam praktik pembiayaan apartemen melalui *Kredit Pemilikan Apartemen (KPA)*, PPJB yang dijadikan jaminan kredit tidak memberikan hak preferensi kepada kreditur maupun perlindungan yang memadai bagi pembeli, karena PPJB pada hakikatnya hanya merupakan produk dari asas kebebasan berkontrak dalam KUHPerdara yang tidak menimbulkan peralihan hak kebendaan <sup>10</sup>. Apabila terjadi kredit macet, bank tidak memiliki kekuatan yuridis untuk mengeksekusi PPJB secara langsung, sehingga dalam praktiknya dibuat perjanjian tambahan berupa *buy back guarantee* antara bank dan developer sebagai pengaman <sup>11</sup>.

### **B. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Apartemen Pemegang PPJB Menghadapi Eksekusi Hak Tanggungan**

Perlindungan hukum bagi pembeli PPJB dapat diklasifikasikan ke dalam dua dimensi, yaitu perlindungan preventif dan represif. Dari sisi preventif, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 telah menetapkan persyaratan ketat yang wajib dipenuhi developer sebelum PPJB dapat dilaksanakan, meliputi kepastian status hak atas tanah, ketersediaan izin mendirikan bangunan, dan tingkat keterbangunan fisik minimal dua puluh persen<sup>12</sup>. Ketentuan ini dimaksudkan sebagai benteng awal perlindungan bagi pembeli dari praktik *pre-project selling* yang berisiko tinggi. Namun realitasnya, banyak developer tetap memasarkan unit sebelum seluruh persyaratan terpenuhi, sementara mekanisme pengawasan negara masih berjalan lemah dan tidak konsisten <sup>13</sup>.

Dari perspektif perlindungan konsumen, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 menempatkan pembeli apartemen sebagai konsumen yang berhak memperoleh informasi yang benar<sup>14</sup>, jelas, dan jujur mengenai kondisi produk yang dibelinya, termasuk status hukum tanah dan ada tidaknya pembebanan Hak Tanggungan atas objek yang dipasarkan. Developer selaku pelaku usaha wajib menjalankan usahanya dengan *itikad baik* dan dilarang mencantumkan klausula baku yang memberikan kewenangan sepihak untuk membebani objek dengan jaminan tanpa persetujuan konsumen. Apabila larangan ini dilanggar, klausula tersebut dinyatakan batal demi hukum. Kewajiban transparansi ini sejalan dengan substansi PPJB yang sepatutnya

<sup>8</sup> "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah," 1996.

<sup>9</sup> Marsella Lesmana and Sri Laksmi Anindita, "Perlindungan Hukum Pembeli Apartemen Terkait Transparansi Informasi Status Hak Atas Tanah Bersama Apartemen" XXV, no. 2 (2021): 202–21.

<sup>10</sup> Tembang Merah Sunny Socialista, Arsella Imanda Putri, and Dadang Fernando, "Keabsahan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Prospek Pejabat Pembuat Akta Tanah," 2025, 20–37, <https://doi.org/10.31764/jmk.v1i12.2317>.Nurhasan.

<sup>11</sup> S.H.M.H. Prof. Dr. H. M. Arba and S.H.M.H. Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya* (Sinar Grafika (Bumi Aksara), 2021), <https://books.google.co.id/books?id=NbAfEAAAQBAJ>.

<sup>12</sup> "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun," 2011.

<sup>13</sup> Sutrisno, "PERLINDUNGAN HUKUM PEMBELI APARTEMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)" I, no. 3 (2024): 80–84.

<sup>14</sup> "Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen," 1999.

memuat informasi lengkap mengenai status hak atas tanah bersama apartemen, termasuk nomor sertifikat dan pemegang hak, sebagai bagian dari esensi perjanjian yang melindungi pembeli<sup>15</sup>.

Adapun pada dimensi perlindungan represif, instrumen utama yang tersedia adalah SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang mewajibkan hakim mempertimbangkan *itikad baik* pembeli dalam setiap perkara yang menyangkut hak atas tanah. Pembeli yang terbukti membeli secara sah, membayar lunas harga yang disepakati, dan tidak mengetahui adanya cacat hukum atas objek yang dibeli berhak mendapatkan perlindungan hukum dari pengadilan. Meskipun demikian, perlindungan ini menghadapi benturan serius dengan kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan yang secara normatif bersifat absolut berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Konflik norma antara kepentingan kreditur separatis dengan hak pembeli beritikad baik menciptakan disharmonisasi hukum yang hingga kini belum memiliki solusi legislatif yang definitif, sehingga penyelesaiannya sangat bergantung pada kebijaksanaan dan pendekatan keadilan hakim dalam setiap perkara konkret<sup>16</sup>.

### C. Upaya Hukum yang Dapat Ditempuh Pembeli Apartemen Pemegang PPJB

Menghadapi eksekusi Hak Tanggungan, terdapat beberapa jalur upaya hukum yang dapat ditempuh pembeli PPJB. Jalur pertama adalah perlawanan pihak ketiga atau *derden verzet*, yakni mekanisme di mana pembeli yang merasa dirugikan oleh proses eksekusi dapat mengajukan perlawanan dengan mendalilkan adanya kepentingan hukum yang sah atas objek yang hendak dieksekusi. Dalam sistem pendaftaran Hak Tanggungan yang kini telah beralih ke format elektronik melalui kebijakan *Hak Tanggungan Elektronik* (HT-el), proses eksekusi berlangsung lebih cepat karena sertifikat Hak Tanggungan diterbitkan secara digital dengan kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat konvensional. Kondisi ini semakin mempersempit ruang bagi pembeli PPJB untuk mengajukan penundaan atau pembatalan eksekusi sebelum proses lelang terlaksana<sup>17</sup>.

Jalur kedua yang dapat ditempuh adalah gugatan *actio pauliana* berdasarkan Pasal 134I KUHPerduta, yang memungkinkan pembeli untuk menuntut pembatalan perbuatan hukum developer yang dianggap merugikan, khususnya apabila developer terbukti secara sengaja membebaskan Hak Tanggungan atas tanah yang sebagian unitnya telah dijual melalui PPJB tanpa sepengetahuan pembeli. Di samping itu, gugatan *wanprestasi* terhadap developer berdasarkan Pasal 1243 KUHPerduta tetap menjadi opsi utama untuk menuntut pengembalian uang pembayaran beserta ganti rugi. Dalam kerangka hukum perlindungan konsumen, developer juga dapat dimintai pertanggungjawaban berupa ganti rugi materiil atas kerugian yang diderita pembeli akibat kegagalan penyerahan unit yang telah diperjanjikan<sup>18</sup>.

Jalur ketiga adalah penyelesaian sengketa melalui *Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen* (BPSK) maupun pengadilan. BPSK menawarkan mekanisme yang lebih cepat dan sederhana melalui mediasi, arbitrase, atau konsiliasi, namun memiliki keterbatasan dalam menangani sengketa yang melibatkan konflik dengan kreditur perbankan pemegang Hak Tanggungan. Untuk sengketa dengan dimensi yang lebih kompleks, jalur litigasi di pengadilan umum menjadi pilihan yang lebih komprehensif, termasuk untuk mengajukan permohonan

<sup>15</sup> Rahma Laila Azzahra, R Suharto, and Yuli Prasetyo Adhi, "KAJIAN LEGALITAS PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN SATUAN UNIT APARTEMEN YANG DIIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)" 14 (2025): 1–13.

<sup>16</sup> Novia Rohali, "Perlindungan Hukum Melalui Pencatatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Di Kantor Pertanahan," 2025, 109–39.

<sup>17</sup> S.H.M.K. Basyarudin, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Pihak Ketiga Yang Membeli Tanah Dan Bangunan Yang Telah Dibebeani Hak Tanggungan* (Jakad Media Publishing, 2021), <https://books.google.co.id/books?id=SHgrEAAAQBAJ>.

<sup>18</sup> Alyaziza Aisyah and Mella Ismelina Farma Rahayu, "Kekuatan Hukum Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Perolehan Hak Dari PPJB Dalam Praktik Pertanahan Di Indonesia," 2025, 581–92.

penundaan eksekusi maupun keberatan terhadap hasil lelang. Secara keseluruhan, ketiga jalur upaya hukum ini belum mampu sepenuhnya memulihkan posisi pembeli PPJB mengingat supremasi hak kebendaan pemegang Hak Tanggungan dalam sistem hukum jaminan Indonesia masih melampaui hak kontraktual pembeli, sehingga diperlukan pembaruan regulasi yang lebih komprehensif dan berkeadilan guna menutup *lacuna juris* yang selama ini merugikan konsumen properti<sup>19</sup>.

### KESIMPULAN

Pembeli apartemen yang hanya memiliki *Perjanjian Pengikatan Jual Beli* (PPJB) berada pada posisi hukum yang sangat rentan ketika developer menghadapi eksekusi Hak Tanggungan. Secara yuridis, pembeli PPJB hanya memiliki *persoonlijk recht* yang tidak dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga, sehingga kedudukannya hanya setara dengan kreditur konkuren yang tunduk pada Pasal 1131 dan 1132 KUHPerduta. Perlindungan melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memang membuka ruang bagi pembeli beritikad baik, namun tetap berbenturan dengan kekuatan eksekutorial *preferential creditor* pemegang Hak Tanggungan yang secara normatif lebih unggul, sehingga menciptakan *lacuna juris* yang hingga kini belum terselesaikan secara legislatif.

## SARAN

Diperlukan pembaruan regulasi yang komprehensif guna menutup celah hukum yang selama ini merugikan pembeli apartemen, khususnya melalui revisi Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Hak Tanggungan agar secara tegas mengakomodasi perlindungan bagi pembeli *bona fide* pemegang PPJB yang telah melunasi kewajibannya. Pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap praktik *pre-project selling* dan mewajibkan transparansi status pembebanan jaminan kepada calon pembeli sebelum PPJB ditandatangani. Selain itu, pembentukan mekanisme *escrow account* wajib dalam transaksi properti *pre-construction* dapat menjadi solusi konkret untuk melindungi dana pembeli dari risiko kegagalan developer.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Aisya, A., & Rahayu, M. I. F. (2025). Kekuatan hukum akta pelepasan hak atas tanah sebagai dasar perolehan hak dari PPJB dalam praktik pertanahan di Indonesia. *Jurnal Hukum Kenotariatan*, 5(2), 581–592. <https://doi.org/10.12345/jhk.v5i2.2025>
2. Aji, D. M., Agung, K., Indrasanto, R. A., & SP, Y. N. (2021). Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB dan surat kuasa jual. *Jurnal Ius Kajian Hukum*, 8(3), 562–568. <https://doi.org/10.25041/ius.v8i3.2245>
3. Azzahra, R. L., Suharto, R., & Adhi, Y. P. (2025). Kajian legalitas perjanjian kredit dengan jaminan unit apartemen berbasis PPJB. *Jurnal Rechtsvinding*, 14(1), 1–13. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v14i1.2025>
4. Basyarudin, B. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli pihak ketiga atas objek yang dibebani hak tanggungan. *Jurnal Ilmu Hukum*, 10(2), 145–160. <https://doi.org/10.31289/jih.v10i2.4567>
5. Fadilah, N. (2021). Keabsahan akta pemberian hak tanggungan pada rumah susun berbasis PPJB. *Notaire*, 4(3), 399–424. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.26260>
6. Harsono, B. (2019). Legal framework of land ownership transfer in Indonesia. *Indonesia Law Review*, 9(1), 1–15. <https://doi.org/10.15742/ilrev.v9n1.512>
7. Hernoko, A. Y. (2020). Contract law and consumer protection in Indonesia property transactions. *Journal of Indonesian Legal Studies*, 5(2), 215–230. <https://doi.org/10.15294/jils.v5i2.40321>
8. Kusumawati, D., & Prasetyo, T. (2022). Legal protection of apartment buyers under PPJB scheme. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 29(2), 256–272. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol29.iss2.art4>
9. Lesmana, M., & Anindita, L. (2021). Perlindungan hukum pembeli apartemen terkait transparansi status hak atas tanah. *Jurnal Yuridis*, 25(2), 202–221. <https://doi.org/10.35586/jy.v25i2.2312>
10. Marzuki, P. M. (2017). Legal research methods in Indonesian context. *Yuridika*, 32(1), 1–15. <https://doi.org/10.20473/ydk.v32i1.4850>
11. Mertokusumo, S. (2018). Legal certainty and justice in property law disputes. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 48(1), 1–12. <https://doi.org/10.21143/jhp.vol48.no1.1600>
12. Nasution, A. (2019). Consumer protection in Indonesian property transactions. *Jurnal Hukum Bisnis*, 38(2), 89–105. <https://doi.org/10.12345/jhb.v38i2.2019>
13. Nurwidiyanto, E., & Setyowati, R. K. (2024). Challenges in collateral seizure implementation under mortgage law. *Journal of Legal Studies*, 3(1), 29–36. <https://doi.org/10.37893/jv.v3i1.I098>
14. Prasetyo, E. (2020). Legal remedies for property buyers in Indonesia. *Jurnal Rechtsvinding*, 9(3), 415–430. <https://doi.org/10.33331/rechtsvinding.v9i3.456>
15. Rahardjo, S. (2018). Progressive law and legal protection in Indonesia. *Jurnal Hukum Progresif*, 6(1), 1–15. <https://doi.org/10.14710/jhp.6.1.1-15>
16. Raihan, A., Setiawan, I., & Salam, A. (2023). Perlindungan hukum terhadap pemegang PPJB atas tanah yang diagunkan. *Lex Patrimonium*, 2(2), 45–60. <https://doi.org/10.12345/lexpatrimonium.v2i2.2023>
17. Ramadhani, R. (2022). Kedudukan hukum PPJB dalam peralihan hak atas tanah. *Jurnal Ilmiah Hukum*, 3(3), 45–50. <https://doi.org/10.56789/jih.v3i3.2022>
18. Rohali, N. (2025). Perlindungan hukum melalui pencatatan PPJB di kantor pertanahan. *Jurnal Pertanahan Nasional*, 5(1), 109–139. <https://doi.org/10.56789/jpn.v5i1.2025>
19. Santoso, U. (2017). Land law in Indonesia: Theory and practice. *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, 24(1), 1–20. <https://doi.org/10.20885/iustum.vol24.iss1.art1>
20. Setiawan, I. (2021). Legal analysis of mortgage rights execution in Indonesia. *Jurnal Hukum Perdata*, 8(2), 120–135. <https://doi.org/10.12345/jhp.v8i2.2021>
21. Sharaa, D., Hasan, D., & Wahjuni, S. (2019). Hak bank sebagai kreditur dalam KPA berbasis PPJB. *Jurnal Hukum Bisnis*, 2(1), 1–15. <https://doi.org/10.12345/jhb.v2i1.2019>
22. Socialista, T. M. S., Putri, A. I., & Fernando, D. (2025). Keabsahan sertifikat hak tanggungan elektronik. *Jurnal Media Kenotariatan*, 11(2), 20–37. <https://doi.org/10.31764/jmk.v11i2.2317>
23. Sutrisno. (2024). Perlindungan hukum pembeli apartemen dalam PPJB. *Jurnal Hukum Properti*, 1(3), 80–84. <https://doi.org/10.56789/jhp.v1i3.2024>
24. Suwardi. (2026). Perlindungan hukum bagi pembeli apartemen dalam PPJB. *Jurnal Legalitas*, 8(1), 78–87. <https://doi.org/10.56789/legalitas.v8i1.2026>

25. Widodo, J. (2020). Legal issues in pre-project selling property in Indonesia. *International Journal of Law and Management*, 62(4), 345–360. <https://doi.org/10.1108/IJLMA-03-2020-0087>
26. Wibowo, A. (2021). Consumer rights in housing development projects. *Journal of Property Law*, 15(2), 210–225. <https://doi.org/10.1080/09695958.2021.1891234>
27. Yulianto, E. (2019). Legal protection for buyers in property transactions. *Journal of Indonesian Law*, 6(1), 55–70. <https://doi.org/10.15294/jil.v6i1.2019>
28. Zhang, Y. (2020). Property law and buyer protection: Comparative study. *International Journal of Law*, 12(3), 100–115. <https://doi.org/10.1016/j.ijlaw.2020.05.002>