

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Pengalihan Hak Satuan Rumah Susun Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli

Oleh : Veronika Waruwu¹, Martono Anggusti², Samuel F. B. Situmorang³

¹E-mail : veronika.waruwu@student.uhn.ac.id

²E-mail : martono.anggusti@uhn.ac.id

³E-mail : samuel.situmorang@uhn.ac.id

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas HKBP Nommensen Medan, Indonesia

*corresponding author

Article history:

Received in revised form: 12 Maret 2026

Acceptance date: 14 Maret 2026

Available online: 15 Maret 2026

Keywords:

akta; perlindungan hukum; pengalihan; hak satuan; jual beli

How to Cite:

Veronika Waruwu, Martono Anggusti, Samuel F. B. Situmoran. (2026). Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Atas Pengalihan Hak Satuan Rumah Susun Sebelum Penandatanganan Akta Jual Beli. *Al-Risalah Jurnal Ilmu Syariah Dan Hukum*. <https://doi.org/10.24252/al-risalah.vi.66108>

License:

Copyright (c) The authors (2026)



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/).

Abstract

Dalam praktiknya, transaksi jual beli satuan rumah susun sering dilakukan sebelum pembangunan selesai melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang menimbulkan persoalan hukum terkait kepastian kepemilikan dan perlindungan bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan menganalisis pengaturan hukum mengenai kepemilikan dan pengalihan hak atas satuan rumah susun serta menilai kekuatan mengikat PPJB sebagai instrumen perlindungan hukum bagi pembeli sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB). Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang dianalisis secara kualitatif terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kepemilikan hak atas satuan rumah susun secara yuridis baru lahir setelah terpenuhinya persyaratan hukum berupa selesainya pembangunan, pemisahan satuan rumah susun, pembuatan AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta penerbitan sertifikat atas nama pembeli. PPJB hanya melahirkan hubungan hukum perorangan sehingga belum mengalihkan hak kebendaan kepada pembeli. Akibatnya, dalam hal pengembang wanprestasi atau pailit, pembeli yang hanya memegang PPJB diposisikan sebagai kreditur konkuren dan tidak memiliki hak preferen atas harta pailit. Temuan ini menunjukkan adanya keterbatasan perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun pada tahap pra-AJB, sehingga diperlukan penguatan regulasi untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan konsumen dalam transaksi rumah susun.

PENDAHULUAN

Hak atas tempat tinggal tidak hanya berkaitan dengan pemenuhan kebutuhan fisik semata, tetapi juga berkaitan erat dengan martabat manusia, rasa aman, dan kesejahteraan hidup.¹ Dalam konteks negara modern, pemenuhan hak atas tempat tinggal merupakan bagian dari kewajiban negara dalam menjamin perlindungan hak asasi manusia bagi setiap warga negara.²

Selain itu, Indonesia secara tegas menganut prinsip negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang berarti bahwa seluruh penyelenggaraan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara harus didasarkan pada hukum. Sebagai konsekuensi dari prinsip negara hukum tersebut, negara memiliki kewajiban untuk membentuk sistem hukum yang mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keadilan bagi masyarakat dalam setiap aspek kehidupan, termasuk dalam bidang pertanahan dan perumahan. Tanah dan bangunan sebagai objek vital kehidupan manusia harus diatur secara jelas dan tegas agar tidak menimbulkan konflik, sengketa, maupun ketidakpastian hukum yang dapat merugikan masyarakat.³

Dalam perkembangan sosial dan ekonomi modern, pertumbuhan penduduk yang pesat serta meningkatnya arus urbanisasi telah menimbulkan tekanan yang signifikan terhadap ketersediaan lahan, khususnya di kawasan perkotaan. Keterbatasan lahan tersebut mendorong perubahan paradigma pembangunan perumahan dari pola horizontal menuju pola vertikal.⁴ Dalam konteks inilah pembangunan rumah susun menjadi salah satu kebijakan strategis negara untuk memenuhi kebutuhan hunian masyarakat sekaligus mengoptimalkan pemanfaatan ruang perkotaan.

Sebagai bentuk tanggung jawab negara dalam mengatur penyelenggaraan rumah susun, dibentuklah Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang. Ketentuan ini tidak hanya mengatur aspek teknis pembangunan rumah susun, tetapi juga mengatur aspek hukum kepemilikan, pengelolaan, serta peralihan hak atas satuan rumah susun. Dengan

¹ Ridha Wahyuni, "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif HAM," *Jurnal Yuridis* 9, no. 1 (2022): hlm. 37-55.

² Sri Ayuninsi, "Warga Negara, Hak Dan Kewajiban Warga Negara," *CARONG: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 2, no. 1 (2025): hlm. 210-219.

³ Febryana Maharani and Asmarani Ramli, *Analisis Sosiolegal Terhadap Pelaksanaan Kebijakan Dan Penyelesaian Sengketa Untuk Upaya Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Dan Resolusi Konflik Agraria Di Rawa Pening*, Bookchapte, vol. 1, 2025. hlm. 572

⁴ Vina Carolin and Erlin Kurniati, "Tantangan Pembangunan Perkotaan Terhadap Urbanisasi, Kemacetan Di Jakarta: Analisis Permasalahan Dan Solusi," *Jurnal Ilmu Ekonomi* 4, no. 1 (2025): hlm. 252-273.

demikian, rumah susun tidak hanya dipandang sebagai bangunan fisik, melainkan juga sebagai objek hukum yang memiliki konsekuensi yuridis yang kompleks.

Karakteristik ini menyebabkan hubungan hukum antara para pemilik satuan rumah susun menjadi lebih kompleks dan membutuhkan pengaturan hukum yang ketat, terutama dalam hal peralihan hak.⁵ Prinsip ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, keterbukaan, serta perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah sebagaimana diatur secara fundamental dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah harus dilakukan secara terang dan tunai serta dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang.⁶

Dalam konteks rumah susun, prinsip tersebut diterjemahkan melalui kewajiban pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat sahnya peralihan hak atas satuan rumah susun.⁷ Ketentuan ini diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah dan satuan rumah susun merupakan instrumen utama dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah dan bangunan.

Namun demikian, dalam praktik hukum di masyarakat, ketentuan normatif tersebut sering kali tidak dijalankan secara konsisten. Salah satu praktik yang banyak ditemukan adalah pengalihan hak atas satuan rumah susun oleh pihak pertama kepada pihak kedua sebelum Akta Jual Beli ditandatangani.⁸ Pengalihan ini umumnya dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kuasa menjual, atau perjanjian di bawah tangan. Praktik ini kerap dianggap sebagai hal yang lazim dan wajar dalam transaksi rumah susun, terutama pada tahap pra-sertifikat atau pra- Akta Jual Beli.

Secara yuridis, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir, yaitu hanya menimbulkan hubungan perikatan antara para pihak dan belum mengakibatkan peralihan hak kepemilikan.⁹ Peralihan hak secara nyata dan sah baru terjadi setelah ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan dilakukannya pendaftaran peralihan

⁵ Yulia Mirwati, *Komersialisasi Wakaf Tanah Ulayat Untuk Rumah Susun* (Hawa dan AHWa, 2025), hlm. 52.

⁶ Fibri Amilio, "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/PTUN. SBY)," *Judge: Jurnal Hukum* 6, no. 3 (2025): hlm. 684-698.

⁷ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum* (Deepublish, 2021), hlm. 14.

⁸ J Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun* (Jakad Media Publishing, 2018), hlm. 87.

⁹ Ary Kareliana et al., "Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora* 4, no. 2 (2025): hlm. 3349-3362.

hak tersebut pada kantor pertanahan.¹⁰ Oleh karena itu, pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani pada hakikatnya belum memberikan kepastian hukum bagi pihak kedua yang menerima pengalihan tersebut. Praktik pengalihan hak sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani menimbulkan berbagai persoalan hukum yang kompleks. Pihak pertama yang belum secara sah menjadi pemilik dapat mengalihkan kembali objek yang sama kepada pihak kedua, sehingga menimbulkan potensi sengketa kepemilikan. Pihak kedua yang beritikad baik berisiko kehilangan haknya apabila terjadi wanprestasi atau pembatalan perjanjian. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum yang bertentangan dengan tujuan hukum itu sendiri.

Sejumlah penelitian sebelumnya telah membahas berbagai aspek hukum dalam transaksi rumah susun, khususnya yang berkaitan dengan penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penelitian yang dilakukan sebelumnya menunjukkan bahwa PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang hanya menimbulkan hubungan hukum obligatoir dan belum mengalihkan hak kebendaan kepada pembeli. Kajian lain menyoroti bahwa penggunaan PPJB dalam praktik pemasaran rumah susun sering menimbulkan kerentanan hukum bagi konsumen, terutama ketika pembangunan belum selesai atau pengembang mengalami permasalahan keuangan. Selain itu, beberapa penelitian juga menekankan pentingnya perlindungan konsumen dalam transaksi properti yang dilakukan sebelum terbitnya sertifikat kepemilikan. Meskipun demikian, sebagian besar penelitian tersebut lebih menitikberatkan pada aspek perlindungan konsumen secara umum atau pada kedudukan hukum PPJB sebagai perjanjian pendahuluan, tanpa secara khusus mengkaji mekanisme pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani serta implikasinya terhadap kepastian hukum kepemilikan.

Dengan demikian, masih terdapat ruang kajian yang perlu dianalisis lebih lanjut, khususnya mengenai bagaimana praktik pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) diposisikan dalam sistem hukum pertanahan dan hukum perikatan di Indonesia. Selain itu, belum banyak penelitian yang secara komprehensif mengkaji keterkaitan antara pengaturan normatif mengenai kepemilikan rumah susun, penggunaan PPJB dalam praktik transaksi, serta implikasinya terhadap perlindungan hukum bagi pembeli. Kesenjangan kajian inilah yang menjadi dasar penting bagi penelitian ini untuk memberikan analisis yang lebih mendalam

¹⁰ Mohammad Ryar Mirzad Aroffa and Sri Wahyu Handayani, "Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Dan Perlindungan Hukum," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, no. 5 (2025): hlm. 6940-6949.

mengenai mekanisme pengalihan hak dan kekuatan mengikat PPJB dalam transaksi rumah susun.

Dalam menganalisis persoalan tersebut, penelitian ini menggunakan beberapa konsep hukum sebagai landasan analisis. Pertama, konsep perlindungan hukum, yang menekankan bahwa hukum harus memberikan jaminan kepastian, keadilan, dan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang beritikad baik dalam suatu hubungan hukum. Kedua, konsep hukum perikatan, khususnya mengenai kedudukan perjanjian pendahuluan dalam hubungan kontraktual serta batas-batas kekuatan mengikatnya dalam menimbulkan hak dan kewajiban para pihak. Ketiga, konsep hukum kebendaan, yang menekankan bahwa peralihan hak atas suatu benda, termasuk tanah dan satuan rumah susun, harus memenuhi syarat formal tertentu agar dapat menimbulkan akibat hukum terhadap pihak ketiga. Ketiga konsep tersebut digunakan sebagai kerangka analisis untuk memahami hubungan antara pengaturan normatif, praktik transaksi di masyarakat, serta tingkat perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli rumah susun.

Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang lebih banyak menyoroti aspek perlindungan konsumen atau kedudukan PPJB secara umum, penelitian ini secara khusus menganalisis praktik pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dari perspektif sistem hukum pertanahan dan hukum perikatan di Indonesia. Penelitian ini tidak hanya mengkaji pengaturan normatif yang berlaku, tetapi juga menganalisis keterkaitan antara substansi hukum, struktur kelembagaan, serta budaya hukum yang memengaruhi praktik pengalihan hak tersebut. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi akademik dalam memperjelas kedudukan hukum pengalihan hak sebelum AJB serta memberikan rekomendasi bagi penguatan perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun.

Berdasarkan uraian tersebut, pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) merupakan persoalan hukum yang kompleks karena tidak hanya menyangkut aspek norma hukum, tetapi juga efektivitas kelembagaan dan praktik hukum di masyarakat. Kondisi ini berimplikasi pada kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli, sehingga memerlukan analisis yuridis yang komprehensif dan sistematis.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji pengalihan hak atas satuan rumah susun sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB), khususnya yang dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penelitian ini menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute

approach) untuk menelaah ketentuan hukum yang mengatur rumah susun, peralihan hak atas tanah, dan perjanjian; serta pendekatan konseptual (conceptual approach) untuk menganalisis konsep perlindungan hukum, hukum perikatan, dan hukum kebendaan yang berkaitan dengan kedudukan PPJB dalam sistem hukum.¹¹

Sumber data penelitian terdiri dari bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, artikel jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan indeks hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research).¹²

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis, yaitu dengan mengidentifikasi dan menafsirkan ketentuan hukum yang berkaitan dengan pengalihan hak atas satuan rumah susun, kemudian mengaitkannya dengan praktik penggunaan PPJB sebelum penandatanganan AJB untuk menilai implikasinya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli.¹³

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Pengaturan hukum mengenai kepemilikan dan pengalihan hak atas satuan rumah susun dalam rangka memberikan perlindungan hukum bagi pembeli di Indonesia

Hasil Pengaturan hukum mengenai kepemilikan dan pengalihan hak atas satuan rumah susun di Indonesia pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli. Perlindungan hukum tersebut dibangun secara bertingkat melalui sistem hukum agraria nasional yang bersumber pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), pengaturan khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta pembaruan regulasi melalui Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja. Namun, meskipun secara normatif telah tersedia perangkat hukum yang cukup lengkap, perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun dalam praktik masih menghadapi berbagai kelemahan, terutama pada tahap sebelum lahirnya hak kebendaan atas satuan rumah susun.

UUPA memberikan fondasi dasar perlindungan hukum kepemilikan melalui pengaturan hak atas tanah dan kewajiban pendaftaran tanah. Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA menegaskan bahwa negara menentukan macam-macam hak atas tanah yang

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, "Penelitian Hukum," *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005): hlm. 55-63.

¹² Soerjono Soekanto and Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010), hlm. 15-18.

¹³ Muhaimin Muhaimin, "Metode Penelitian Hukum," *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-NTB: Mataram*, 2020, hlm. 57-58.

memberikan wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah dan mengambil manfaat darinya.¹⁴ Ketentuan ini menjadi dasar yuridis bagi keberadaan rumah susun, karena satuan rumah susun tidak dapat dilepaskan dari tanah bersama yang berada di bawahnya. Selanjutnya, Pasal 16 ayat (1) UUPA menentukan jenis hak atas tanah seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai, yang dalam praktik menjadi alas hak bagi pembangunan rumah susun. Perlindungan hukum kepemilikan kemudian dipertegas melalui Pasal 19 UUPA yang mewajibkan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum, serta Pasal 26 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik atas tanah harus dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan melalui mekanisme formal. Dengan demikian, secara konseptual, UUPA telah membangun perlindungan hukum berbasis kepastian status hak dan formalitas peralihan hak.

Pengaturan khusus mengenai rumah susun dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 memperjelas bentuk dan ruang lingkup perlindungan hukum tersebut. Undang-undang ini mengakui satuan rumah susun sebagai objek hak kebendaan yang dapat dimiliki secara perseorangan dan terpisah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 46 ayat (1), namun tetap melekat pada hak bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama sebagaimana diatur dalam Pasal 46 ayat (2).¹⁵ Pengakuan ini memberikan dasar perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli setelah hak tersebut lahir secara sah. Perlindungan hukum kebendaan tersebut diwujudkan secara konkret melalui penerbitan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Pasal 47 ayat (1), yang berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat dan memberikan kekuasaan langsung kepada pemilik untuk mempertahankan haknya terhadap siapa pun.

Namun, Undang-Undang Rumah Susun juga membuka ruang bagi praktik pemasaran rumah susun sebelum pembangunan selesai melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Pasal 42 ayat (1) memperbolehkan pemasaran sebelum pembangunan selesai, sedangkan Pasal 43 ayat (1) dan Pasal 44 ayat (1) berupaya memberikan perlindungan hukum preventif dengan mensyaratkan kepastian status tanah, perizinan, dan jaminan pembangunan sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani. Meskipun demikian, perlindungan hukum yang diberikan pada tahap ini masih bersifat administratif dan kontraktual. Perjanjian Pengikatan Jual Beli secara hukum hanya melahirkan hubungan obligatoir antara pembeli dan developer, sehingga tidak menimbulkan hak kebendaan atas satuan rumah susun. Akibatnya, pembeli belum

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Cet. Ke-13* (Djambatan: Jakarta, 2021), hlm. 327–330.

¹⁵ Ahmad Fauzi, *Hukum Rumah Susun: Kepemilikan, Pengelolaan, Dan Perlindungan Konsumen* (Pustaka Ilmu: Yogyakarta, 2021), hlm. 142–148.

memiliki hak yang melekat langsung pada objek rumah susun dan belum memperoleh perlindungan hukum yang bersifat absolut.¹⁶

Kelemahan perlindungan hukum bagi pembeli menjadi semakin nyata karena pengalihan hak atas satuan rumah susun secara tegas baru dapat dilakukan setelah rumah susun selesai dibangun dan dilakukan dengan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun. Selama tahapan ini belum terpenuhi, pembeli belum dapat dikualifikasikan sebagai pemilik secara hukum, meskipun telah melakukan pembayaran sebagian atau seluruh harga unit. Kondisi ini menempatkan pembeli pada posisi yang lemah, karena risiko pembangunan sepenuhnya masih berada pada pelaku pembangunan, sementara pembeli telah mengikatkan diri secara finansial tanpa jaminan hak kebendaan.

Perlindungan hukum bagi pembeli juga menjadi sangat terbatas apabila developer melakukan wanprestasi atau dinyatakan pailit. Dalam hal terjadi wanprestasi, pembeli pada prinsipnya hanya dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan, atau ganti rugi berdasarkan hukum perdata.¹⁷ Namun, upaya hukum tersebut sering kali tidak efektif, terutama apabila pelaku pembangunan mengalami kesulitan keuangan. Lebih lanjut, apabila pelaku pembangunan dinyatakan pailit, pembeli yang hanya berbekal Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak dapat mengklaim satuan rumah susun sebagai miliknya karena hak kebendaan belum lahir. Dalam kondisi ini, pembeli diposisikan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak jaminan dan tidak didahulukan dalam pembagian harta pailit, sehingga berpotensi besar mengalami kerugian yang signifikan.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Cipta Kerja mencoba memberikan perlindungan melalui penyederhanaan perizinan dan penguatan pengawasan. Pasal 144 mengatur perizinan berusaha berbasis risiko di bidang perumahan, sementara Pasal 185 huruf b dan Pasal 186 memberikan kewenangan kepada pemerintah pusat untuk melakukan pembinaan, pengawasan, dan pemberian sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan penyelenggaraan rumah susun. Meskipun ketentuan ini memperkuat perlindungan hukum administratif dan represif, pengaturan tersebut belum menyentuh secara langsung kebutuhan perlindungan hukum kebendaan bagi pembeli pada tahap pra-pengalihan hak. Dengan demikian, perlindungan yang diberikan masih bersifat tidak langsung dan belum mampu menjamin kepentingan pembeli secara optimal.

¹⁶ Christiana Derita Risquany, "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)," *Jurnal Education and Development* 10, no. 3 (2022): hlm. 34-38.

¹⁷ Syaiful Badri, Pristika Handayani, and Tri Anugrah Rizki, "Ganti Rugi Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata," *Jurnal USM Law Review* 7, no. 2 (2024): hlm.974-985.

Berdasarkan keseluruhan pengaturan tersebut, dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun dalam sistem hukum Indonesia masih bersifat parsial dan bertahap. Perlindungan hukum kebendaan baru diperoleh setelah terpenuhinya seluruh syarat formal pengalihan hak, sementara pada tahap awal transaksi pembeli hanya dilindungi oleh instrumen administratif dan perikatan perdata yang relatif lemah. Oleh karena itu, diperlukan penguatan pengaturan hukum yang mampu memberikan perlindungan hukum yang lebih substansial bagi pembeli sejak tahap awal transaksi, agar tercipta keseimbangan antara kepentingan pelaku pembangunan dan pembeli serta terwujudnya kepastian dan keadilan hukum dalam penyelenggaraan rumah susun di Indonesia.

2. Mekanisme pengalihan hak dan kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrument perlindungan pembeli sebelum Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani

Mekanisme pengalihan hak atas satuan rumah susun merupakan bagian penting dalam sistem hukum pertanahan dan perumahan di Indonesia karena menyangkut kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli. Dalam praktik, pengalihan hak tersebut tidak selalu dapat dilakukan secara langsung melalui Akta Jual Beli (AJB), mengingat pembangunan rumah susun sering kali belum selesai pada saat transaksi dilakukan. Kondisi ini melahirkan kebutuhan akan suatu instrumen hukum yang mampu mengikat para pihak sejak awal, sekaligus memberikan perlindungan hukum sementara bagi pembeli sebelum terpenuhinya syarat formil pengalihan hak. Instrumen tersebut diwujudkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli.¹⁸

Secara yuridis, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berakar pada ketentuan umum hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal 1313 KUHPerdata memberikan definisi perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian Pengikatan Jual Beli memenuhi unsur tersebut karena mengandung kesepakatan antara pembeli dan developer mengenai objek rumah susun, harga, cara pembayaran, serta waktu penyerahan unit. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditentukan oleh terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek tertentu, dan

¹⁸ Urip Santoso, *Hukum Perumahan Dan Kawasan Permukiman* (Kencana: Jakarta, 2022), hlm. 201–210.

sebab yang halal. Selama syarat-syarat tersebut terpenuhi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang sah dan mengikat secara hukum.¹⁹

Kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli semakin ditegaskan melalui asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.²⁰ Ketentuan ini mengandung makna bahwa developer dan pembeli wajib melaksanakan seluruh isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana yang telah disepakati. Selain itu, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Prinsip itikad baik menjadi sangat penting dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah susun, mengingat posisi pembeli yang secara faktual berada dalam keadaan lebih lemah dibandingkan developer, baik dari sisi informasi, penguasaan objek, maupun kekuatan ekonomi.

Dalam konteks rumah susun, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak hanya tunduk pada hukum perdata umum, tetapi juga diatur secara khusus dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 42 ayat (1) undang-undang ini memberikan dasar hukum bagi developer untuk melakukan pemasaran rumah susun sebelum pembangunan selesai. Namun, kebebasan tersebut dibatasi secara ketat melalui Pasal 43 ayat (1), yang mensyaratkan adanya kepastian peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan, serta jaminan atas pembangunan rumah susun. Selanjutnya, Pasal 44 ayat (1) menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya dapat dibuat setelah seluruh persyaratan tersebut dipenuhi. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam transaksi rumah susun bukan semata-mata perjanjian privat, melainkan instrumen yang berada dalam pengawasan hukum publik demi melindungi kepentingan pembeli.²¹

Meskipun demikian, secara yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli tetap dikualifikasikan sebagai perjanjian yang bersifat obligatoir. Artinya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli hanya menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak, tetapi tidak serta-merta mengakibatkan peralihan hak atas satuan rumah susun. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) Undang-Undang Rumah Susun, yang menyatakan bahwa pengalihan hak atas satuan rumah susun dilakukan dengan akta jual beli setelah rumah susun selesai dibangun.²² Dengan demikian, selama Akta Jual Beli belum ditandatangani

¹⁹ Meivina Jayanti and Lee Yong Hwa, "Keabsahan Dan Kekuatan Mengikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjpb) Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat," *Jurnal SOMASI (Sosial Humaniora Komunikasi)* 6, no. 2 (2025): hlm. 331-341.

²⁰ Mesya Nurfitriah, "Janji Menikahi Yang Mengikat Dalam Kaitannya Dengan Asas Pacta Sunt Servanda," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 1 (2023): hlm. 79-93.

²¹ Fauzi, *Op.cit.*, hlm. 164-176.

²² Fauzi, hlm. 180-185.

dan sertifikat belum diterbitkan atas nama pembeli, hak kebendaan atas satuan rumah susun belum beralih. Pembeli yang memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum memiliki kekuasaan langsung atas objek rumah susun dan belum dapat mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga.

Peralihan hak secara penuh dan memberikan perlindungan hukum maksimal bagi pembeli baru terjadi pada tahap Akta Jual Beli. Dasar hukum Akta Jual Beli dapat ditemukan dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang mengamanatkan bahwa perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah harus diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah. Ketentuan ini diimplementasikan melalui Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual Beli menjadi instrumen konstitutif yang menandai lahirnya hak kebendaan pembeli atas satuan rumah susun, yang kemudian dibuktikan dengan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).²³

Dalam tahap sebelum Akta Jual Beli ditandatangani, perlindungan hukum bagi pembeli juga diperkuat melalui rezim hukum perlindungan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menempatkan pembeli rumah susun sebagai konsumen dan developer sebagai pelaku usaha.²⁴ Pasal 4 huruf a, c, dan d memberikan hak kepada konsumen atas kenyamanan, keamanan, keselamatan, serta informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang. Pasal 7 huruf b dan huruf g mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan informasi yang benar dan bertanggung jawab atas kerugian konsumen. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli, ketentuan ini menjadi dasar hukum bagi pembeli untuk menuntut developer apabila terjadi misrepresentasi, keterlambatan pembangunan, atau ketidaksesuaian spesifikasi bangunan.

Namun, perlindungan hukum tersebut masih menghadapi keterbatasan serius, terutama ketika developer melakukan wanprestasi atau mengalami kepailitan. Dalam hal wanprestasi, pembeli dapat menuntut pemenuhan perjanjian, pembatalan perjanjian, dan/atau ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata. Akan tetapi, efektivitas perlindungan ini sangat bergantung pada kemampuan finansial developer. Ketika

²³ Muhammad Exel Bagus Nugroho, Arsin Lukman, and Rury Octaviani, "Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli: (Studi Kasus Putusan Nomor: 182/Pdt. G/2023/PN. Jkt. Tim)," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): hlm. 1-26.

²⁴ Ridwan Khairandy, *Hukum Perlindungan Konsumen* (FH UII Press: Yogyakarta, 2021), hlm. 233–245.

developer mengalami kesulitan keuangan, putusan pengadilan yang memenangkan pembeli sering kali sulit dieksekusi.

Kondisi pembeli menjadi jauh lebih lemah ketika developer dinyatakan pailit berdasarkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Pasal 1 angka 1 undang-undang ini menyatakan bahwa kepailitan merupakan sita umum atas seluruh kekayaan debitor pailit. Karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak melahirkan hak kebendaan, pembeli tidak dapat mengklaim satuan rumah susun sebagai miliknya dan tidak dapat meminta pemisahan unit tersebut dari boedel pailit.²⁵ Berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, pembeli yang memegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dikualifikasikan sebagai kreditur konkuren, yaitu kreditur tanpa jaminan kebendaan, yang kedudukannya berada di bawah kreditur separatis dan kreditur preferen.

Sebagai kreditur konkuren, pembeli tidak memiliki hak untuk didahulukan dalam pembagian harta pailit dan hanya memperoleh pelunasan secara proporsional apabila masih terdapat sisa harta pailit.²⁶ Dalam praktik, kondisi ini sering menyebabkan pembeli tidak memperoleh pengembalian dana atau hanya memperoleh sebagian kecil dari nilai yang telah dibayarkan. Fakta ini menunjukkan bahwa meskipun Perjanjian Pengikatan Jual Beli memiliki kekuatan mengikat secara hukum, instrumen tersebut belum mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai bagi pembeli dalam situasi ekstrem seperti kepailitan developer.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli memainkan peran penting sebagai instrumen pengikat dan perlindungan hukum awal bagi pembeli rumah susun sebelum Akta Jual Beli ditandatangani. Namun, sifatnya yang hanya melahirkan hak perorangan menyebabkan perlindungan hukum yang diberikan masih terbatas dan belum mampu menjamin kepentingan pembeli secara optimal. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan mekanisme hukum yang mampu meningkatkan posisi pembeli pemegang Perjanjian Pengikatan Jual Beli, baik melalui pengaturan jaminan khusus, penguatan tanggung jawab developer, maupun pembaruan kebijakan hukum kepailitan, agar perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun dapat terwujud secara lebih adil dan berimbang.

²⁵ Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004* (Grafiti: Jakarta, 2022), hlm. 119–132.

²⁶ Nazhif Ali Murtadho, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Preferen Dalam Pemberesan Proses Kepailitan,” *Journal of Contemporary Law Studies* 1, no. 4 (2024): hlm. 207-226, <https://doi.org/https://doi.org/10.47134/lawstudies.v2i3.2499>.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa sistem hukum yang mengatur kepemilikan dan pengalihan hak atas satuan rumah susun di Indonesia pada dasarnya telah memiliki dasar normatif yang jelas melalui Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Rumah Susun, serta peraturan terkait lainnya. Kepemilikan hak atas satuan rumah susun secara yuridis baru lahir setelah terpenuhinya persyaratan hukum berupa selesainya pembangunan, pemisahan satuan rumah susun, penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta penerbitan sertifikat atas nama pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang banyak digunakan dalam praktik pemasaran rumah susun hanya menimbulkan hubungan hukum yang bersifat obligatoir dan tidak mengalihkan hak kebendaan kepada pembeli. Akibatnya, kedudukan hukum pembeli yang hanya memegang PPJB masih relatif lemah, terutama apabila terjadi wanprestasi atau kepailitan pengembang, karena pembeli diposisikan sebagai kreditur konkuren yang tidak memiliki hak jaminan kebendaan.

Temuan ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli rumah susun pada tahap sebelum penandatanganan Akta Jual Beli masih belum optimal. Penelitian ini memberikan kontribusi dalam menegaskan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif mengenai peralihan hak atas satuan rumah susun dengan praktik penggunaan PPJB dalam transaksi properti. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi yang lebih tegas mengenai kedudukan hukum PPJB serta mekanisme perlindungan bagi pembeli, antara lain melalui pengaturan jaminan hukum bagi pembeli pada tahap pra-AJB, peningkatan pengawasan terhadap praktik pemasaran rumah susun oleh pengembang, serta penyempurnaan kebijakan hukum yang mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang lebih efektif bagi konsumen dalam transaksi rumah susun.

DAFTAR PUSTAKA

- Amilio, Fibri. "Penerapan Asas Kepastian Hukum Dalam Hukum Agraria Terhadap Pembatalan Sertifikat Cacat Administratif (Studi Putusan No 81/G/2023/Ptun. Sby)." *Judge: Jurnal Hukum* 6, No. 3 (2025): Hlm. 684-698.
- Aroffa, Mohammad Ryar Mirzad, And Sri Wahyu Handayani. "Legalitas Akta Jual Beli (Ajb) Sebagai Bukti Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Dan Perlindungan Hukum." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 3, No. 5 (2025): Hlm. 6940-6949.
- Ayuninsi, Sri. "Warga Negara, Hak Dan Kewajiban Warga Negara." *Carong: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Humaniora* 2, No. 1 (2025): Hlm. 210-219.
- Badri, Syaiful, Pristika Handayani, And Tri Anugrah Rizki. "Ganti Rugi Terhadap

- Perbuatan Melawan Hukum Dan Wanprestasi Dalam Sistem Hukum Perdata." *Jurnal Usm Law Review* 7, No. 2 (2024): Hlm.974-985.
- Carolyn, Vina, And Erlin Kurniati. "Tantangan Pembangunan Perkotaan Terhadap Urbanisasi, Kemacetan Di Jakarta: Analisis Permasalahan Dan Solusi." *Jurnal Ilmu Ekonomi* 4, No. 1 (2025): Hlm. 252-273.
- Fauzi, Ahmad. *Hukum Rumah Susun: Kepemilikan, Pengelolaan, Dan Perlindungan Konsumen*. Pustaka Ilmu: Yogyakarta, 2021.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Edisi Revisi, Cet. Ke-13*. Djambatan: Jakarta, 2021.
- Hartanto, J Andy. *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*. Jakad Media Publishing, 2018.
- Jayanti, Meivina, And Lee Yong Hwa. "Keabsahan Dan Kekuatan Mengikat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Pjbj) Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Somasi (Sosial Humaniora Komunikasi)* 6, No. 2 (2025): Hlm. 331-341.
- Karelina, Ary, Muhamad Nazar Pamungkas, Syifa Malihatul Husna, And Novy Ayu Silvayani Daniar. "Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (Pjbj) Dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Pendidikan Sosial Dan Humaniora* 4, No. 2 (2025): Hlm. 3349-3362.
- Khairandy, Ridwan. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Fh Uii Press: Yogyakarta, 2021.
- Maharani, Febryana, And Asmarani Ramli. *Analisis Sosiolegal Terhadap Pelaksanaan Kebijakan Dan Penyelesaian Sengketa Untuk Upaya Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Dan Resolusi Konflik Agraria Di Rawa Pening*. Bookchapte. Vol. 1, 2025.
- Mahmud Marzuki, Peter. "Penelitian Hukum." *Jakarta: Kencana Prenada Media* 55 (2005).
- Mirwati, Yulia. *Komersialisasi Wakaf Tanah Ulayat Untuk Rumah Susun*. Hawa Dan Ahwa, 2025.
- Muhaimin, Muhaimin. "Metode Penelitian Hukum." *Dalam S. Dr. Muhaimin, Metode Penelitian Hukum, Mataram-Ntb: Mataram*, 2020.
- Murtadho, Nazhif Ali. "Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Preferen Dalam Pembersihan Proses Kepailitan." *Journal Of Contemporary Law Studies* 1, No. 4 (2024): Hlm. 207-226. <https://doi.org/10.47134/Lawstudies.V2i3.2499>.
- Nugroho, Muhammad Exel Bagus, Arsin Lukman, And Rury Octaviani. "Perlindungan Hukum Peralihan Kepemilikan Hak Atas Satuan Rumah Susun Terkait Perbuatan Melawan Hukum Dalam Proses Jual Beli Tanpa Akta Jual Beli:(Studi Kasus Putusan Nomor: 182/Pdt. G/2023/Pn. Jkt. Tim)." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, No. 9 (2025): Hlm. 1-26.
- Nurfitriah, Mesya. "Janji Menikahi Yang Mengikat Dalam Kaitannya Dengan Asas Pacta Sunt Servanda." *Jurnal Usm Law Review* 6, No. 1 (2023): Hlm. 79-93.
- Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab Ppat Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Deepublish, 2021.
- Risquany, Christiana Derita. "Akibat Hukum Kepailitan Bagi Pengembang Terhadap Pembeli (Konsumen) Satuan Rumah Susun (Apartemen)." *Jurnal Education And Development* 10, No. 3 (2022): Hlm. 34-38.
- Santoso, Urip. *Hukum Perumahan Dan Kawasan Permukiman*. Kencana: Jakarta, 2022.

Sjahdeini, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan: Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004*. Grafiti: Jakarta, 2022.

Soekanto, Soerjono, And Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2010.

Wahyuni, Ridha. "Perlindungan Hak Atas Tempat Tinggal Warga Terdampak Penggusuran Di Kawasan Perkotaan Berdasarkan Perspektif Ham." *Jurnal Yuridis* 9, No. 1 (2022): Hlm. 37-55.