

KEPASTIAN HUKUM DALAM PENYELESAIAN SENGKETA WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) APARTEMEN

Oleh

Yoice Natalia Widjaja¹, Dhoni Martien², Erny Kencanawati³

^{1,2,3} Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹ joyce.wijayaa@gmail.com, ² dhonimartien75@gmail.com,

³ ernynotaris@gmail.com.

Article History:

Received: 14-08-2025

Revised: 20-08-2025

Accepted: 17-09-2025

Keywords:

Legal Certainty, Default,
Agreement, PPJB

Abstract: *The dispute of default (wanprestasi) in Apartment Sale and Purchase Agreement (PPJB) is evident from numerous construction delays and buyer losses caused by the developer's breach of promise (Dasein). Ideally, legal certainty should be upheld through the application of the Indonesian Civil Code (KUH Perdata) and related regulations so that the rights and obligations of the parties are fairly and securely protected (Dassollen). This raises two main issues: (1) How to resolved breach of contract disputes by developers in Apartment Sale and Purchase Agreement (PPJB)? and (2) How to ensure legal certainty in resolving breach of contract disputes by developers in Apartment Sale and Purchase Agreements (PPJB)? These questions are examined using Yahya Harahap's Dispute Resolution Theory and Jan Michiel Otto's Theory of Legal Certainty. The method used in this research is normative juridical research, specifically a legal library study or secondary data analysis. The legal sources include primary, secondary, and tertiary sources. The research approaches used are statute, case, conceptual, and analytical. The legal materials were collected by identifying and inventorying positive law, journals, and other legal sources. The legal materials were analyzed using grammatical, systematic, teleologis interpretations. The legal construction was carried out using analogy and argumentum a contrario methods. The result of this study is that the settlement of ppjb apartment default disputes is generally taken through litigation in court, although non-litigation options are available but rarely used and that legal certainty has been guaranteed by the Civil Code, The Flats law and the legal certainty of PPJB apartment default disputes have been regulated in the Civil Code, The Flats law, and the consumer protection law, but the implementation is still*

hampered by the execution of decisions, disparity in compensation, and standard clauses, so it is necessary to strengthen regulation and supervision so that consumer protection is more real.

PENDAHULUAN

Proses jual beli apartemen yang masih dalam tahap pembangunan dituangkan dalam dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen. Negara hukum menjamin bahwa setiap warga negara memiliki hak atas perlindungan hukum yang adil, termasuk dalam kegiatan perjanjian perdata seperti jual beli apartemen. Dalam perjanjian sebagai sumber hukum perdata telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), khususnya Pasal 1313 Pasal 1320 tentang syarat sahnya Perjanjian dan kekuatan hukum PPJB sebagai dokumen yang mengikat.¹ Sementara itu, Pasal 1338, menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Undang-Undang -Undang No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, Surat Edaran Mahkamah Agung No 4 tahun 2016 tentang Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang Dilakukan Secara Berjenjang dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/ PRT/ M/ 2019 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual beli Rumah dan/ atau Satuan Rumah Susun telah memberikan kerangka hukum yang cukup dalam mengatur proses jual beli apartemen dan tanggung jawab pengembang.

Belakangan, banyak penjualan rumah susun melalui PPJB yang menimbulkan persoalan hukum yang biasanya dilakukan pihak pengembang dan merugikan masyarakat calon pembeli rumah susun.² Hal ini disebabkan oleh keterlambatan pembangunan, kegagalan serah terima unit, hingga tidak terpenuhinya spesifikasi sebagaimana tercantum dalam perjanjian. Padahal calon pembeli berhak untuk mendapatkan kepastian atas barang atau jasa yang telah dibayarkan.

Hal ini dapat menyebabkan sengketa hukum yang memerlukan penyelesaian yang jelas dan tegas. Tanpa adanya kepastian hukum yang mengatur cara penyelesaian sengketa tersebut, kedua pihak yang terlibat akan mengalami kerugian yang lebih besar. Sehingga penting untuk memahami kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi pada PPJB apartemen yang diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, serta memastikan tercapainya keadilan yang seimbang.

Dengan adanya kepastian hukum yang jelas, pihak pengembang dan pembeli akan memahami hak dan kewajibannya, serta mengetahui dengan pasti mekanisme penyelesaian sengketa yang dapat diakses apabila terjadi wanprestasi. Penyelesaian sengketa yang efektif dan efisien diharapkan dapat memberikan rasa aman dan kepercayaan, serta mendorong pertumbuhan sektor properti di Indonesia.

Dalam kasus wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang yang berkaitan dengan

¹ Erizon Khairunsyah, Hasim Purba, Sunarmi, dan Rosnidar Sembiring, "Kedudukan Hukum atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Pembayaranannya Dilakukan Secara Bertahap yang Telah Dibatalkan oleh Mahkamah Agung (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 1650 K/PDT/2015)," *Visi Sosial Humaniora (VSH)*, Volume 02, No. 02, Desember 2021

² Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB," <https://ejournal.trisakti.ac.id>, diakses pada Tanggal 23 November 2024

penyerahan unit kepada konsumen, terdapat beberapa contoh kasus sebagai berikut :

1. Putusan Nomor 89/PDT/2023/PT BTN jo. Nomor 933/Pdt.G/2022/PN.Tng.³
2. Putusan Nomor 697/Pdt.G/2021/PN Tng.⁴
3. Putusan No. 487/Pdt./2021/PT.DKI jo. Nomor 697/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt.⁵

Kasus Putusan Nomor 89/Pdt/2023/PT BTN, Kasus ini berawal dari pembelian satu unit apartemen di Spring Residences Tangerang, dengan nilai Rp. 195.000.000. Pengembang baru menyelesaikan pembangunan 1 tower dari rencana pembangunan yang dijadwalkan sejumlah 4 tower.

Kasus Putusan Nomor 697/Pdt.G/2021/PN Tng, Kasus ini bermula dari pembelian satu unit apartemen di Bintaro Pavilion Apartemen, dengan nilai Rp. 360.000.000. Pengembang belum melakukan serah terima unit dan beberapa proyek yang dibangun oleh pengembang dalam kondisi mangkrak/ belum terealisasi.

Kasus No. 487/Pdt./2021/PT.DKI, Kasus ini melibatkan pembelian satu unit apartemen West Point Jakarta Barat, pembeli sudah membayar lunas dan pengembang belum melakukan serah terima unit sesuai dengan perjanjian

LANDASAN TEORI

a. Teori Penyelesaian Sengketa

Yahya Harahap dalam karyanya Hukum Acara Perdata dan Arbitrase menegaskan bahwa penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui dua jalur utama, yaitu⁶:

1) Litigasi (melalui pengadilan)

- a) Sengketa diselesaikan berdasarkan mekanisme formal yang diatur dalam hukum acara perdata.
- b) Hakim berwenang memutuskan sengketa secara final dan mengikat.
- c) Penekanan pada kepastian hukum (*legal certainty*).

2) Non-Litigasi (Alternatif Penyelesaian Sengketa/ADR)

- a) Meliputi negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.
- b) Prinsipnya menekankan musyawarah, kesepakatan para pihak, efisiensi waktu, dan menjaga hubungan baik.
- c) Putusan arbitrase bersifat final dan mengikat serta memiliki kekuatan eksekutorial.

Yahya Harahap juga menekankan pentingnya efektivitas penyelesaian sengketa, yaitu bagaimana putusan atau kesepakatan benar-benar dapat dijalankan dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak.⁷

b. Teori Kepastian Hukum

³ Indonesia, Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Tinggi Banten, No. 89/Pdt/2023/PT BTN jo. No. 933/Pdt.G/2022/PN. Tng

⁴ Indonesia, Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, No.697/Pdt.G/2021/PN Tng

⁵ Indonesia, Mahkamah Agung, Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 487/Pdt/2021/ PT.DKI jo No. 697/ Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt

⁶ Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hlm. 45.

⁷ Yahya Harahap, *Arbitrase: Penyelesaian Sengketa secara Damai, di dalam dan di luar Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 101.

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- 1) Tersedia aturan -aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- 2) Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- 3) Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturanaturan tersebut.

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, khususnya penelitian hukum perpustakaan atau data sekunder dengan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan, studi kasus, konseptual, dan pendekatan analisis. Dan metode pengumpulan bahan-bahan hukum tersebut dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi hukum positif, jurnal, dan sumber hukum lainnya. Metode yang digunakan dalam menganalisis bahan hukum Gramatikal, Sistematis dan Teleologis. Dan konstruksi hukum menggunakan metode Konstruksi Analogi dan *Argumentum A Contrario*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Oleh Pengembang Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen

Penyelesaian sengketa wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen dianalisis dengan menggunakan Teori Penyelesaian Sengketa Yahya Harahap. Menurut Yahya Harahap, terdapat dua jalur penyelesaian sengketa, yakni litigasi dan non-litigasi. Litigasi menekankan kepastian hukum melalui putusan pengadilan yang final dan mengikat, sementara non-litigasi lebih mengutamakan musyawarah, kesepakatan, efisiensi, dan keberlangsungan hubungan hukum antar pihak.

Wanprestasi dalam PPJB apartemen sering muncul karena pengembang tidak menyerahkan unit sesuai jadwal atau tidak memenuhi spesifikasi. Hal ini merupakan pelanggaran terhadap prinsip *pacta sunt servanda* sebagaimana ditegaskan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. PPJB meski tidak wajib dibuat oleh notaris, namun dianjurkan agar memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan jelas.

Peran notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Jabatan Notaris (UUJN). Notaris berwenang membuat akta otentik PPJB yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana Pasal 1868 KUH Perdata. Dengan demikian, notaris wajib memastikan PPJB dibuat sesuai ketentuan hukum baik secara formil maupun materiil.

Apabila notaris lalai, misalnya tidak memverifikasi keabsahan dokumen tanah atau perizinan, maka kelalaian itu dapat merugikan konsumen. Hal ini termasuk pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mewajibkan notaris untuk bertindak jujur, seksama, mandiri, dan tidak berpihak. Konsumen berhak menuntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata.

Kelalaian notaris bisa berbentuk tidak memeriksa status kepemilikan tanah, mengabaikan izin mendirikan bangunan, atau tidak mencantumkan klausula perlindungan

konsumen. Akibatnya, konsumen berada pada posisi lemah dan tidak memiliki *informed consent* yang memadai dalam menandatangani PPJB.

Dalam penyelesaian sengketa, jalur non-litigasi seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase sejalan dengan gagasan Yahya Harahap. Mekanisme ini dapat lebih efisien serta menjaga hubungan hukum antar pihak. Namun bila jalur ini gagal, penyelesaian melalui pengadilan tetap ditempuh.

Dalam jalur litigasi, keabsahan PPJB diuji berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata. Jika tidak memenuhi syarat objektif, seperti objek tidak jelas atau tidak memiliki dasar hukum sah, maka PPJB batal demi hukum. Konsumen dapat menuntut pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

Sengketa kerap muncul akibat status hukum tanah yang tidak jelas. Bila pengembang tidak memiliki sertifikat tanah, hal itu dapat dituntut dengan Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam penelitian ini, beberapa kasus menjadi contoh penerapan aturan.

Kasus pertama, Putusan Nomor 89/PDT/2023/PT BTN jo. Nomor 933/Pdt.G/2022/PN.Tng, menunjukkan pengembang wanprestasi karena tidak menyerahkan unit tepat waktu. Pengadilan Tinggi Banten menghukum pengembang mengembalikan dana, denda, dan biaya.

Kasus kedua, Putusan Nomor 697/Pdt.G/2021/PN Tng, juga menunjukkan wanprestasi karena pengembang tidak menyerahkan unit dan tidak hadir di persidangan. Hakim memutus PPJB batal demi hukum dan menghukum pengembang membayar kerugian materiil.

Kasus ketiga, Putusan Nomor 487/Pdt/2021/PT DKI jo. Nomor 697/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt, menegaskan wanprestasi pengembang yang tidak menyerahkan unit meski pembeli sudah membayar. Pengembang dihukum membayar ganti rugi.

Ketiga kasus ini memperlihatkan pola wanprestasi yang sama: PPJB dibuat tanpa melibatkan notaris dan hanya berupa perjanjian di bawah tangan. Padahal, dengan akta otentik notaris, masalah tersebut dapat diminimalisasi.

Notaris memiliki tanggung jawab etik melalui Majelis Pengawas Notaris. Sanksi administratif diatur dalam Pasal 85 UUJN, mulai dari teguran hingga pemberhentian. Kedudukan notaris sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam PPJB.

PPJB harus mengandung klausula perlindungan konsumen yang bersifat imperatif, sebagaimana Pasal 18 UU Perlindungan Konsumen. Klausula ini mencakup hak konsumen membatalkan perjanjian, kewajiban pengembang mengembalikan dana, serta kompensasi keterlambatan.

Selain itu, notaris wajib memberikan *legal counseling* sebagaimana Pasal 15 ayat (1) UUJN. Penjelasan hukum ini memastikan konsumen sadar penuh atas hak dan kewajibannya sebelum menandatangani PPJB.

Peran notaris juga memperkuat prinsip kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto. Kepastian hukum hanya tercapai jika norma jelas, konsisten diterapkan, dan dipercaya masyarakat. Dengan demikian, notaris menjadi penjaga utama kepastian hukum dalam transaksi PPJB.

Jika ditinjau dari putusan-putusan, hakim konsisten memposisikan PPJB sebagai perjanjian sah menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan menyatakan pengembang wanprestasi. Namun, kelemahan ADR dalam kasus ini menunjukkan struktur perlindungan hukum yang

belum efektif.

Menurut teori Jan Michiel Otto, kepastian hukum tidak dapat dipahami secara sempit hanya sebagai keberadaan norma hukum tertulis, melainkan harus mencakup tiga elemen utama: adanya norma yang jelas, konsistensi aparat penegak hukum dalam penerapannya, serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum itu sendiri. Norma hukum yang mengatur PPJB memang sudah tersedia secara lengkap, baik dalam KUH Perdata, UU Rumah Susun, maupun UU Perlindungan Konsumen. Demikian pula, putusan-putusan pengadilan telah menunjukkan konsistensi dalam menilai wanprestasi pengembang, sehingga dari sisi normatif, konsumen mendapatkan perlindungan hukum yang cukup kuat.

Namun demikian, realitas pelaksanaan putusan sering kali menghadirkan problematika baru. Eksekusi putusan pengadilan, khususnya yang terkait dengan pengembalian uang dan pembayaran ganti rugi, tidak jarang mengalami hambatan karena pengembang mengalami kesulitan keuangan, melakukan pengalihan aset, atau bahkan mengulur-ulur kewajiban dengan berbagai alasan prosedural. Kondisi ini menyebabkan perlindungan normatif yang sudah diberikan pengadilan tidak sepenuhnya dapat dirasakan manfaatnya oleh konsumen. Ketika putusan tidak dapat dieksekusi secara efektif, maka kepercayaan masyarakat terhadap aparat penegak hukum dan lembaga peradilan menjadi melemah.

Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kepastian hukum formal sesungguhnya telah tercapai, karena aturan hukum dan putusan hakim telah memberikan landasan normatif yang jelas. Akan tetapi, kepastian hukum substantif—yaitu kepastian yang benar-benar dirasakan oleh masyarakat dalam bentuk perlindungan hak dan pemulihan kerugian—masih belum kuat. Di sinilah pentingnya memastikan bahwa norma hukum tidak berhenti pada teks peraturan atau amar putusan, tetapi juga diwujudkan dalam kenyataan sosial melalui mekanisme pelaksanaan yang efektif.

Perlindungan konsumen dalam PPJB akan lebih optimal apabila seluruh instrumen hukum yang ada dijalankan secara penuh. Notaris, misalnya, memiliki peran vital sebagai pejabat umum yang menjamin keabsahan formil dan materiil dari PPJB. Dengan menjalankan fungsi pengawasan, verifikasi, dan pemberian *advice* hukum secara menyeluruh, notaris dapat mencegah lahirnya sengketa sejak awal. Di samping itu, klausula penyelesaian sengketa alternatif (ADR) dalam PPJB harus ditegakkan, karena mekanisme seperti mediasi atau arbitrase dapat memberikan solusi yang lebih cepat, efisien, dan mengurangi beban pengadilan.

Dengan kombinasi antara penegakan norma, konsistensi aparat hukum, keterlibatan notaris, dan keberfungsian ADR, kepastian hukum yang substantif akan lebih mudah terwujud. Konsumen tidak hanya memperoleh kepastian di atas kertas, tetapi juga jaminan nyata atas perlindungan haknya dalam praktik.

Dari analisis keseluruhan, dapat disimpulkan bahwa litigasi tetap dominan dalam penyelesaian sengketa wanprestasi PPJB. Akan tetapi, non-litigasi perlu diperkuat agar sengketa tidak selalu berakhir di pengadilan, dan konsumen lebih terlindungi secara substantif.

Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Oleh Pengembang Pada

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen

Analisis kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa wanprestasi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen didasarkan pada teori kepastian hukum Jan Michiel Otto. Teori ini menekankan bahwa kepastian hukum bukan sekadar keberadaan aturan tertulis, tetapi juga implementasi nyata secara konsisten oleh aparat hukum dan lembaga terkait.

Otto menyatakan bahwa kepastian hukum mencakup beberapa dimensi penting, yaitu adanya norma hukum tertulis yang jelas, penerapan hukum yang konsisten, prediktabilitas hasil, penegakan hukum yang efektif, dan pemahaman hukum oleh masyarakat. Semua dimensi ini relevan dalam konteks PPJB apartemen.

KUH Perdata menjadi dasar utama, khususnya Pasal 1320 tentang syarat sah perjanjian, Pasal 1338 tentang *pacta sunt servanda*, dan Pasal 1243 mengenai wanprestasi. Ketiga pasal ini menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak, dan pelanggaran terhadapnya menimbulkan konsekuensi ganti rugi.

Selain KUH Perdata, PPJB juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. UU ini memberikan dasar hukum eksplisit terkait mekanisme jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan selesai. Persyaratan seperti status tanah, perizinan, dan keterbangunan minimal harus dipenuhi.

UU Rumah Susun menegaskan bahwa PPJB bukan sekadar perjanjian perdata biasa, melainkan bagian dari sistem hukum pertanahan, perdata, dan administrasi negara. Dengan demikian, PPJB hanya sah apabila seluruh syarat yuridis dan administratif terpenuhi.

Selain itu, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk menuntut haknya apabila dirugikan pengembang. Hal ini menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam PPJB juga terkait erat dengan perlindungan pihak yang lebih lemah.

Wanprestasi pengembang sering terjadi dalam bentuk keterlambatan pembangunan, ketidaksesuaian spesifikasi, dan kegagalan menyerahkan unit tepat waktu. Kondisi ini melanggar asas kepastian hukum dan merugikan konsumen. Sebaliknya, konsumen juga bisa wanprestasi apabila lalai membayar kewajibannya.

Dalam kerangka teori Otto, wanprestasi harus diselesaikan dengan mekanisme yang konsisten dan prediktabel. Artinya, konsumen dapat memperkirakan bahwa jika pengembang wanprestasi, mereka berhak atas ganti rugi. Demikian juga, pengembang dapat menuntut konsumen yang ingkar.

PPJB seringkali dibuat dalam bentuk kontrak baku, sehingga klausul banyak ditentukan sepihak oleh pengembang. Hal ini melemahkan posisi konsumen. Dari sudut pandang Otto, kondisi ini mereduksi kepastian hukum karena kontrak tidak lahir dari kesepakatan yang bebas.

Beberapa kasus yurisprudensi memperlihatkan pola yang konsisten. Pertama, Putusan Nomor 89/PDT/2023/PT BTN jo. Nomor 933/Pdt.G/2022/PN.Tng., pengembang tidak menyerahkan unit tepat waktu dan berdalih *force majeure*. Pengadilan Tinggi Banten menolak dalil tersebut dan menyatakan pengembang wanprestasi.

Kedua, Putusan Nomor 697/Pdt.G/2021/PN Tng., menyatakan PPJB batal demi hukum karena pengembang tidak menyerahkan unit sesuai jadwal. Meskipun pengembang tidak hadir (verstek), hakim tetap menghukum pengembang untuk mengganti kerugian.

Ketiga, Putusan Nomor 487/Pdt./2021/PT.DKI jo. Nomor 697/Pdt.G/2020/PN Jkt.Brt., PN Jakarta Barat dan PT DKI konsisten menyatakan pengembang wanprestasi dan menghukum pengembang membayar ganti rugi. Konsistensi ini menunjukkan penerapan hukum yang selaras.

Dari tiga kasus tersebut, terlihat bahwa teori kepastian hukum Otto terwujud melalui norma yang jelas, penegakan hukum yang konsisten, serta prediktabilitas hasil. Konsumen yang dirugikan mendapatkan perlindungan nyata dari pengadilan.

Namun, kepastian hukum substantif belum sepenuhnya tercapai. Masalah eksekusi putusan sering menjadi hambatan, karena pengembang mengalami kesulitan keuangan atau melakukan pengalihan aset. Otto menekankan bahwa kepastian hukum juga menuntut realisasi putusan.

Selain itu, regulasi PPJB masih menyisakan klausul baku yang tidak seimbang. Pengawasan pemerintah terhadap praktik PPJB juga dinilai lemah, sehingga konsumen tetap dalam posisi tawar yang rendah.

Dalam praktik, disparitas amar putusan dalam perkara wanprestasi PPJB apartemen kerap menimbulkan problematika tersendiri, khususnya terkait dengan besaran ganti rugi yang ditetapkan oleh hakim. Pada beberapa putusan, hakim hanya memerintahkan pengembang untuk mengembalikan sejumlah uang yang telah dibayarkan oleh konsumen. Akan tetapi, dalam putusan lain, hakim menambahkan kewajiban pembayaran denda sebagai bentuk kompensasi atas keterlambatan atau kelalaian pengembang. Lebih jauh lagi, ada pula putusan yang secara tegas menolak tuntutan atas kerugian *immateriil* dengan alasan tidak memenuhi kriteria pembuktian yang sah menurut hukum acara perdata. Variasi amar ini menunjukkan bahwa meskipun norma hukum yang dijadikan dasar sudah sama, namun implementasinya di ruang pengadilan dapat berbeda-beda sesuai dengan penilaian majelis hakim terhadap fakta dan alat bukti di persidangan.

Keberagaman putusan ini pada satu sisi mencerminkan fleksibilitas hakim dalam menilai perkara secara kasuistik, tetapi pada sisi lain juga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum baru bagi para pihak yang berperkara. Konsumen sebagai pihak yang dirugikan dapat merasa ragu dalam memperkirakan hasil putusan, karena dalam kasus yang serupa dimungkinkan terdapat disparitas dalam amar putusan. Hal ini sesungguhnya berimplikasi pada berkurangnya prediktabilitas yang menjadi salah satu dimensi penting dari asas kepastian hukum.

Namun demikian, meskipun disparitas tersebut muncul, arah putusan-putusan pengadilan pada dasarnya telah menunjukkan komitmen untuk menegakkan asas kepastian hukum. Para hakim secara konsisten menolak dalil-dalil yang diajukan pengembang tanpa dukungan bukti yang memadai, terutama ketika pengembang mendalilkan adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang tidak dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, pengembang tetap dipandang wanprestasi apabila gagal memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan dalam PPJB.

Sikap hakim tersebut sejalan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1338 KUH Perdata tentang asas *pacta sunt servanda* yang menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karenanya, meskipun terdapat variasi dalam bentuk ganti rugi yang dijatuhkan, substansi putusan tetap mengarah pada perlindungan

kepentingan konsumen dan pemenuhan kewajiban hukum dari pengembang. Dengan cara demikian, hakim berperan sebagai penegak kepastian hukum, sekaligus sebagai korektor terhadap ketidakseimbangan posisi tawar antara pengembang dan konsumen.

Selain teori Otto, analisis ini juga memanfaatkan Teori Penyelesaian Sengketa Yahya Harahap. Menurut Harahap, penyelesaian sengketa tidak hanya berorientasi pada prosedur formal, tetapi juga harus menjamin keadilan substantif dan keseimbangan kepentingan.

Prinsip keseimbangan hak dan kewajiban yang ditekankan Yahya Harahap sangat relevan, karena PPJB seringkali tidak seimbang. Oleh sebab itu, hakim wajib mengoreksi ketimpangan ini agar konsumen mendapatkan perlindungan hukum.

Sehingga penyelesaian sengketa PPJB baik melalui litigasi maupun non-litigasi tidak boleh dipahami sekadar sebagai mekanisme formal. Tujuan utamanya adalah mewujudkan kepastian hukum sekaligus keadilan substantif yang melindungi konsumen.

KESIMPULAN

1. Penyelesaian sengketa wanprestasi oleh pengembang pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen pada praktiknya ditempuh melalui jalur litigasi maupun non-litigasi. Jalur litigasi dilakukan dengan mengajukan gugatan ke pengadilan negeri sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata, di mana majelis hakim berwenang memutus apakah pengembang terbukti melakukan wanprestasi dan menetapkan konsekuensi hukum berupa pembatalan perjanjian atau ganti rugi sesuai Pasal 1243 KUH Perdata. Sementara itu, jalur non-litigasi seperti mediasi dan arbitrase juga dapat dipilih berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, meskipun masih jarang digunakan karena keterbatasan pemahaman konsumen. Dalam praktiknya, pengadilan lebih sering menjadi forum utama penyelesaian sengketa, sebagaimana tercermin dari putusan-putusan yang membuktikan wanprestasi pengembang dan memberikan perlindungan hukum kepada konsumen.
2. Putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan konsumen atas wanprestasi pengembang memperlihatkan bahwa perjanjian yang sah tetap mengikat sesuai Pasal 1338 KUH Perdata, dan pihak yang lalai wajib mengganti kerugian. Namun, kepastian hukum yang terwujud masih menghadapi tantangan, terutama dalam aspek eksekusi putusan, disparitas dalam besaran ganti rugi, serta dominasi klausul baku yang merugikan konsumen. Dengan demikian, meskipun secara normatif kepastian hukum sudah hadir melalui peraturan dan putusan pengadilan, secara substantif masih diperlukan penguatan regulasi, dan pengawasan pemerintah agar kepastian hukum dapat dirasakan secara nyata oleh konsumen.

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Amiruddin dan H. Zainal Asikin, Pengantar Metode Penelitian Hukum, Cetakan Keenam, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2012.
- [2] Anda Setiawati, "Upaya Hukum Terkait Masalah Penjualan Rumah Susun Yang Diikat Dengan PPJB," <https://ejournal.trisakti.ac.id>, diakses pada Tanggal 23 November 2024
- [3] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2003.
- [4] Buku Pedoman Penulisan Tesis, Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Jayabaya, 2023-2024.
- [5] Erizon Khairunsyah, Hasim Purba, Sunarmi, dan Rosnidar Sembiring, "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 Sosial Humaniora (VSH), Volume 02, No. 02, Desember 2021
- [6] Galang Taufani, Kamus Pintar Hukum Kamus Lengkap Dengan Asas-asas Hukum dan Pengantar Profesi Hukum, PT. Anak Hebat Indonesia, Yogyakarta, 2023.
- [7] Gunawan Widjaja, Seri Hukum Bisnis: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2008.
- [8] Hestining Cholifah, "Analisa Hukum terhadap Wanprestasi dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli " Tesis, Fakultas Hukum Universitas Narotama, Program Magister Kenotariatan, Surabaya, 2019
- [9] Irma Suryani, SH, " Kepastian Hukum Dalam Kepemilikan Satuan Rumah Susun," Tesis, Fakultas Hukum Universitas Universitas Islam Indonesia, Program Magister Kenotariatan, Makassar, 2018
- [10] Mariam Darus Badruzaman, Perjanjian Baku (Standard): Perkembangannya di Indonesia, PT. Alumni, Bandung, 2010.
- [11] Muhammad Nasir, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradya Paramitha, Jakarta, 1993.
- [12] Nadhia Apriana, " Kepastian Hukum Bagi Pembeli Kios Berstatus HGB Yang Tidak Dilakukan di Hadapan Notaris dan PPAT," Tesis, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Program Magister Kenotariatan, Jakarta, 2023
- [13] Suyud Margono, Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2000.
- [14] Tineke Paramita, SH, " Kepastian Hukum Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah Susun," Tesis, Fakultas Hukum Universitas Jember, Program Magister Kenotariatan, Makassar, 2019
- [15] Wahyuni Eka Putri, " Implikasi Hukum Tidak adanya Batas Waktu Pelaksanaan Prestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat di Hadapan Notaris," Tesis, Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Magister Kenotariatan, Padang, 2020.
- [16] Yahya Harahap, Arbitrase: Penyelesaian Sengketa secara Damai, di dalam dan di luar Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- [17] Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [18] Yahya Harahap, Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial,

- Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- [19] Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 2006

Perundangan

- [20] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, beserta amandemennya.
- [21] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- [22] Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rusun).
- [23] Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- [24] Peraturan Menteri PUPR Nomor 25/PRT/M/2016 tentang Tata Cara Penetapan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.
- [25] Peraturan Menteri PUPR Nomor 14/PRT/M/2017 tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.
- [26] Peraturan Menteri PUPR Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Susun.
- [27] Peraturan Menteri PUPR Nomor 19/PRT/M/2017 tentang Perizinan Pembangunan Rumah Susun.
- [28] Peraturan Menteri PUPR Nomor 24/PRT/M/2018 tentang Petunjuk Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Yurisprudensi

- [29] Putusan Pengadilan Tinggi Banten, No. 89/Pdt/2023/PT BTN jo. No. 933/Pdt.G/2022/PN. Tng
- [30] Putusan Pengadilan Negeri Tangerang, No.697/Pdt.G/2021/PN Tng
- [31] Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 487/Pdt/2021/ PT.DKI jo No. 697/Pdt.G/2020/PN Jkt.Br

HALAMAN INI SENGAJA DIKOSONGKAN