



Implementasi Tanggung Jawab Hukum *Developer* terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan

Nopita Sari

Universitas Serelo Lahat, Indonesia

Penulis Korespondensi: nopitasari406@gmail.com

Abstract. *The implementation of the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in housing transactions frequently gives rise to legal disputes due to delays in the handover of housing units and discrepancies between the agreed specifications and the delivered buildings. This study aims to analyze the implementation of developers' legal liability for breaches of contract arising from the execution of the PPJB. The research employed an empirical juridical method using a descriptive qualitative approach. Primary data were collected through interviews, while secondary data were obtained from legislation, legal literature, and scientific journals. The findings indicate that developers are legally obligated to fulfill all contractual obligations stipulated in the PPJB. Delays in the handover of housing units and discrepancies in building specifications constitute breaches of contract that give rise to legal liability in the form of performance fulfillment and compensation under the Indonesian Civil Code, Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection, and Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas. Strengthening developers' compliance with contractual obligations and enhancing government supervision are essential to ensure legal certainty and consumer protection in housing transactions.*

Keywords: *Breach of Contract; Consumer Protection; Developer; Housing Agreement; Legal Liability.*

Abstrak. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi perumahan sering menimbulkan sengketa hukum akibat keterlambatan penyerahan rumah maupun ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan yang diperjanjikan. Penelitian ini bertujuan menganalisis implementasi tanggung jawab hukum developer terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB. Penelitian menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Data primer diperoleh melalui wawancara, sedangkan data sekunder diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal ilmiah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer berkewajiban memenuhi seluruh prestasi sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB. Keterlambatan penyerahan rumah maupun ketidaksesuaian spesifikasi bangunan merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan tanggung jawab hukum berupa pemenuhan prestasi dan pemberian ganti kerugian kepada konsumen berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Oleh karena itu, peningkatan kepatuhan developer terhadap kewajiban kontraktual serta pengawasan yang lebih efektif diperlukan untuk mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan.

Kata Kunci: Pengembang; Perlindungan Konsumen; PPJB; Tanggung Jawab Hukum; Wanprestasi.

1. LATAR BELAKANG

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang memiliki peran strategis dalam meningkatkan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat. Rumah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga menjadi sarana pembinaan keluarga, perlindungan sosial, serta pemenuhan hak konstitusional setiap warga negara sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Seiring dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan kebutuhan masyarakat terhadap hunian, sektor properti di Indonesia terus mengalami perkembangan. Bank Indonesia melalui Survei Harga Properti Residensial melaporkan bahwa pasar properti residensial masih

menunjukkan pertumbuhan, dengan penjualan unit residensial di pasar primer meningkat pada tahun 2025, yang menunjukkan tingginya kebutuhan masyarakat terhadap perumahan.

Meningkatnya aktivitas pembangunan perumahan menjadikan *developer* sebagai pelaku usaha yang memiliki peran penting dalam memenuhi kebutuhan hunian masyarakat. Hubungan hukum antara developer dan konsumen pada umumnya diawali melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yaitu perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). PPJB berfungsi sebagai dasar yang mengikat para pihak dalam menentukan hak dan kewajiban masing-masing, termasuk mengenai harga, spesifikasi bangunan, mekanisme pembayaran, waktu penyelesaian pembangunan, serta penyerahan rumah kepada konsumen. Dengan demikian, PPJB menjadi instrumen hukum yang memberikan kepastian hukum sekaligus perlindungan terhadap kepentingan para pihak dalam transaksi perumahan.

Namun demikian, pelaksanaan PPJB dalam praktik masih sering menimbulkan berbagai permasalahan hukum. Sengketa yang paling banyak terjadi antara developer dan konsumen berkaitan dengan keterlambatan penyelesaian pembangunan, keterlambatan serah terima rumah, perubahan spesifikasi bangunan, serta ditemukannya cacat bangunan setelah rumah diserahterimakan. Permasalahan tersebut mengakibatkan kerugian ekonomi maupun non-ekonomi bagi konsumen dan berpotensi menimbulkan wanprestasi dalam hubungan kontraktual. Kondisi ini menunjukkan bahwa meningkatnya pembangunan perumahan belum sepenuhnya diikuti dengan terpenuhinya prinsip kepastian hukum dan perlindungan konsumen.

Fenomena tersebut juga tercermin dari meningkatnya pengaduan masyarakat di sektor perumahan. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI) melaporkan bahwa sepanjang tahun 2025 menerima 1.977 pengaduan konsumen, dengan sektor perumahan termasuk dalam sepuluh besar sektor yang paling banyak diadukan. Permasalahan yang dilaporkan meliputi keterlambatan serah terima rumah, ketidakjelasan status Akta Jual Beli (AJB), hingga developer yang tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diperjanjikan. Kementerian Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menyatakan bahwa persoalan perumahan selama bertahun-tahun menjadi salah satu isu yang paling sering dikeluhkan masyarakat sehingga diperlukan penguatan perlindungan konsumen di sektor perumahan.

Dalam perspektif hukum perdata, tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana diperjanjikan merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan kewajiban bagi pihak yang ingkar janji untuk memberikan ganti kerugian sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat barang dan/atau jasa yang tidak sesuai

dengan perjanjian. Di sisi lain, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman juga menegaskan bahwa penyelenggaraan pembangunan perumahan harus menjamin keamanan, kenyamanan, dan kepastian hukum bagi masyarakat sebagai konsumen.

Kajian mengenai tanggung jawab hukum developer telah dilakukan oleh beberapa peneliti. Apituley (2024) menjelaskan bahwa wanprestasi *developer* dalam pelaksanaan PPJB memberikan hak kepada konsumen untuk memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme litigasi maupun nonlitigasi. Fahmi dan Janisriwati (2024) memfokuskan penelitiannya pada kekuatan hukum PPJB ketika *developer* mengalami kepailitan. Pratama (2025) mengkaji tanggung jawab *developer* terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan, sedangkan Prayoga, Martien, dan Anwar (2026) menitikberatkan pada perlindungan hukum konsumen terhadap penggunaan klausula baku dalam PPJB. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa isu perlindungan konsumen dalam transaksi perumahan masih menjadi perhatian dalam pengembangan hukum perdata.

Meskipun demikian, penelitian terdahulu umumnya masih berorientasi pada aspek normatif mengenai keabsahan PPJB, klausula baku, maupun mekanisme penyelesaian sengketa. Belum ditemukan penelitian yang secara komprehensif mengintegrasikan analisis hukum perdata, hukum perlindungan konsumen, dan hukum perumahan untuk mengkaji implementasi tanggung jawab hukum developer terhadap wanprestasi berdasarkan fakta empiris dalam pelaksanaan PPJB. Dengan demikian, masih terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) yang perlu dikaji untuk memberikan gambaran yang lebih utuh mengenai penerapan tanggung jawab hukum developer dalam praktik.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada penggunaan pendekatan yuridis empiris yang mengintegrasikan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam menganalisis implementasi tanggung jawab hukum *developer* terhadap wanprestasi pada pelaksanaan PPJB. Pendekatan tersebut diharapkan mampu memberikan kontribusi terhadap pengembangan ilmu hukum perdata serta memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi perumahan.

Berdasarkan uraian tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis implementasi tanggung jawab hukum *developer* terhadap wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) perumahan serta menganalisis bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada konsumen berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang

Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman..

2. KAJIAN TEORITIS

Teori Tanggung Jawab Hukum (*Legal Liability Theory*)

Teori tanggung jawab hukum (*legal liability theory*) menjadi landasan dalam penelitian ini karena berkaitan dengan kewajiban *developer* dalam memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan kepada konsumen. Menurut Hans Kelsen (2006), tanggung jawab hukum merupakan konsekuensi yang timbul akibat adanya pelanggaran terhadap norma hukum. Setiap subjek hukum yang tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan maupun perjanjian wajib mempertanggungjawabkan perbuatannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam hubungan hukum antara *developer* dan konsumen, tanggung jawab hukum muncul apabila *developer* tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seperti keterlambatan penyerahan rumah atau ketidaksesuaian spesifikasi bangunan. Dalam kondisi tersebut, *developer* berkewajiban memenuhi prestasi atau memberikan ganti kerugian kepada konsumen sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, teori tanggung jawab hukum digunakan sebagai landasan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban *developer* terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB.

Teori Wanprestasi

Wanprestasi merupakan bentuk tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan oleh salah satu pihak dalam suatu perikatan. Menurut Subekti (2019), wanprestasi dapat terjadi dalam empat bentuk, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali, terlambat melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, serta melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Akibat hukum dari wanprestasi adalah timbulnya hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, maupun ganti kerugian sesuai ketentuan Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Dalam hubungan hukum antara *developer* dan konsumen, wanprestasi dapat terjadi apabila *developer* tidak memenuhi kewajiban sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), seperti keterlambatan penyerahan rumah atau ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan yang telah diperjanjikan. Oleh karena itu, teori wanprestasi menjadi landasan untuk menganalisis bentuk pelanggaran yang dilakukan *developer* serta menentukan

konsekuensi hukum dan tanggung jawab yang timbul akibat tidak dipenuhinya prestasi dalam pelaksanaan PPJB.

Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar hubungan hukum antara developer dan konsumen. PPJB umumnya digunakan ketika proses jual beli belum dapat diselesaikan karena objek perjanjian masih dalam tahap pembangunan atau masih terdapat persyaratan administratif yang harus dipenuhi. Oleh karena itu, PPJB berfungsi memberikan kepastian hukum bagi para pihak selama proses menuju pelaksanaan jual beli yang sesungguhnya. PPJB mengatur hak dan kewajiban para pihak, meliputi harga jual, mekanisme pembayaran, spesifikasi bangunan, jadwal pembangunan, serta waktu penyerahan rumah. Sebagai suatu perjanjian, PPJB harus memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan dilaksanakan berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, seluruh ketentuan dalam PPJB mengikat para pihak dan wajib dilaksanakan dengan itikad baik sehingga memberikan kepastian hukum bagi developer maupun konsumen (Hernoko, 2021).

Konsep Perlindungan Hukum Konsumen

Perlindungan hukum konsumen merupakan upaya untuk menjamin terpenuhinya hak-hak konsumen dalam memperoleh barang dan/atau jasa sesuai dengan perjanjian. Menurut Shidarta (2021), perlindungan konsumen bertujuan menciptakan keseimbangan hak dan kewajiban antara pelaku usaha dan konsumen melalui kepastian hukum. Dalam transaksi perumahan, perlindungan tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang mewajibkan *developer* menyerahkan rumah sesuai spesifikasi serta bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen apabila terjadi wanprestasi. Konsep ini menjadi dasar dalam menilai implementasi tanggung jawab hukum *developer* terhadap pemenuhan hak-hak konsumen dalam pelaksanaan PPJB.

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Pendekatan yuridis digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tanggung jawab *developer*, dan perlindungan hukum konsumen, sedangkan pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis penerapan ketentuan tersebut dalam praktik transaksi perumahan (Marzuki, 2021).

Data penelitian terdiri atas data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak *developer* dan konsumen, serta data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta literatur dan jurnal ilmiah yang relevan. Data dikumpulkan melalui wawancara, dokumentasi, dan studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan membandingkan fakta empiris dengan ketentuan hukum yang berlaku untuk memperoleh kesimpulan mengenai implementasi tanggung jawab hukum *developer* terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini mengkaji implementasi tanggung jawab hukum *developer* terhadap wanprestasi dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Analisis dilakukan dengan menghubungkan fakta yang diperoleh di lapangan dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pembahasan difokuskan pada pelaksanaan PPJB sebagai dasar hubungan hukum antara *developer* dan konsumen serta implementasi tanggung jawab hukum yang timbul apabila terjadi wanprestasi.

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan tahap awal yang membentuk hubungan hukum antara *developer* dan konsumen sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Dalam praktik transaksi perumahan, PPJB menjadi dasar bagi para pihak untuk menentukan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi selama proses pembangunan hingga penyerahan rumah. Melalui perjanjian tersebut disepakati berbagai ketentuan mengenai harga jual, mekanisme pembayaran, spesifikasi bangunan, jadwal penyelesaian pembangunan, serta waktu penyerahan rumah kepada konsumen.

Pelaksanaan PPJB menunjukkan bahwa hubungan hukum antara *developer* dan konsumen pada dasarnya telah berjalan sesuai dengan mekanisme yang diperjanjikan. Namun demikian, pelaksanaan kewajiban oleh para pihak belum sepenuhnya terlaksana secara optimal. Masih terdapat keterlambatan dalam penyelesaian pembangunan yang berdampak pada tertundanya penyerahan rumah kepada konsumen. Selain itu, ditemukan pula ketidaksesuaian kondisi bangunan dengan spesifikasi yang telah disepakati dalam PPJB sehingga menimbulkan keberatan dari pihak konsumen.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan PPJB belum sepenuhnya memberikan kepastian hukum sebagaimana tujuan dibentuknya perjanjian. Dalam hukum perdata, setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, seluruh isi PPJB seharusnya dilaksanakan dengan itikad baik sehingga hak dan kewajiban masing-masing pihak dapat terpenuhi secara seimbang. Ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan, maka tujuan utama PPJB sebagai instrumen kepastian hukum menjadi tidak tercapai.

Dari hasil analisis dapat dipahami bahwa kendala dalam pelaksanaan PPJB tidak hanya dipengaruhi oleh aspek administratif maupun teknis pembangunan, tetapi juga oleh pelaksanaan kewajiban kontraktual yang belum dilakukan secara maksimal. Akibatnya, konsumen sebagai pihak yang telah memenuhi kewajiban pembayaran belum memperoleh haknya sesuai waktu dan kondisi yang telah diperjanjikan. Situasi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum apabila tidak segera diselesaikan melalui mekanisme yang telah disepakati.

Hasil penelitian ini memperkuat penelitian Prayoga, Martien, dan Anwar (2026) yang menyatakan bahwa pelaksanaan PPJB masih menyisakan berbagai persoalan yang berpotensi merugikan konsumen. Perbedaannya, penelitian ini tidak hanya menyoroti keberadaan klausula dalam PPJB, tetapi juga menekankan pentingnya pelaksanaan kewajiban oleh developer sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen.

Implementasi Tanggung Jawab Hukum *Developer* terhadap Wanprestasi

Wanprestasi dalam pelaksanaan PPJB tercermin dari keterlambatan penyerahan rumah dan ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan isi perjanjian. Kedua kondisi tersebut menunjukkan bahwa kewajiban *developer* belum dipenuhi sesuai dengan prestasi yang telah disepakati sehingga hak konsumen tidak terpenuhi secara optimal. Akibatnya, konsumen mengalami kerugian karena tidak dapat memanfaatkan rumah sesuai waktu yang dijanjikan maupun menerima bangunan yang sesuai dengan spesifikasi dalam PPJB.

Dalam perspektif hukum perdata, tindakan tersebut memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan tersebut memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun ganti kerugian apabila pihak lain tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi perjanjian. Dengan demikian, *developer* mempunyai kewajiban hukum untuk mempertanggungjawabkan akibat yang timbul dari tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana diperjanjikan.

Selain berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanggung jawab *developer* juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang tersebut mewajibkan pelaku usaha untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen akibat barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan perjanjian. Dalam konteks transaksi perumahan, ketentuan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada konsumen apabila rumah yang diterima tidak sesuai dengan spesifikasi atau mengalami keterlambatan penyerahan akibat kelalaian *developer*.

Pelaksanaan tanggung jawab hukum *developer* dilakukan melalui penyelesaian pembangunan yang mengalami keterlambatan, perbaikan terhadap bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi, serta pemenuhan kewajiban lain sebagaimana tercantum dalam PPJB. Penyelesaian sengketa pada umumnya ditempuh melalui musyawarah sebagai bentuk penyelesaian nonlitigasi. Mekanisme tersebut dipilih karena dinilai lebih efektif, lebih cepat, serta mampu menjaga hubungan hukum antara *developer* dan konsumen tanpa harus melalui proses peradilan yang memerlukan waktu dan biaya lebih besar.

Analisis terhadap hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum *developer* tidak hanya terbatas pada pemenuhan kewajiban kontraktual, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Hal tersebut sejalan dengan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen yang menyatakan bahwa setiap pelanggaran terhadap kewajiban hukum akan menimbulkan konsekuensi berupa pertanggungjawaban hukum. Dengan demikian, pelaksanaan tanggung jawab hukum tidak hanya dimaksudkan untuk menyelesaikan sengketa, tetapi juga sebagai bentuk pemulihan hak konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi.

Hasil penelitian ini juga sejalan dengan penelitian Apituley (2024) yang menyatakan bahwa *developer* tetap memiliki tanggung jawab hukum terhadap kerugian yang dialami konsumen dalam pelaksanaan PPJB. Namun demikian, penelitian ini memberikan penegasan bahwa efektivitas perlindungan hukum tidak hanya bergantung pada keberadaan peraturan perundang-undangan, tetapi juga pada kepatuhan *developer* dalam melaksanakan isi perjanjian secara konsisten.

Implikasi penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan PPJB memerlukan komitmen yang lebih kuat dari *developer* untuk memenuhi setiap kewajiban sebagaimana telah diperjanjikan. Di sisi lain, pemerintah juga perlu meningkatkan pengawasan terhadap penyelenggaraan pembangunan perumahan agar setiap transaksi berjalan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, kepastian hukum, perlindungan konsumen, dan kepercayaan masyarakat terhadap sektor perumahan dapat terus ditingkatkan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah menjadi dasar hubungan hukum antara *developer* dan konsumen sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Namun, dalam praktiknya masih ditemukan keterlambatan penyerahan rumah dan ketidaksesuaian spesifikasi bangunan dengan isi PPJB yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak konsumen secara optimal. Kondisi tersebut merupakan bentuk wanprestasi yang menimbulkan tanggung jawab hukum bagi *developer* berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Tanggung jawab tersebut diwujudkan melalui pemenuhan prestasi, perbaikan terhadap bangunan yang tidak sesuai, serta pemberian ganti kerugian kepada konsumen sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian, *developer* perlu meningkatkan kepatuhan terhadap isi PPJB, khususnya terkait ketepatan waktu penyerahan rumah dan kesesuaian spesifikasi bangunan, guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan yang lebih baik kepada konsumen. Pemerintah juga diharapkan meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan pembangunan perumahan serta pelaksanaan kewajiban *developer*. Penelitian ini masih terbatas pada analisis implementasi tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan PPJB pada objek penelitian yang dikaji, sehingga penelitian selanjutnya diharapkan dapat memperluas objek penelitian atau membandingkan praktik pelaksanaan PPJB pada beberapa pengembang perumahan di daerah yang berbeda untuk memperoleh hasil yang lebih komprehensif.

DAFTAR REFERENSI

- Apituley, J. A. A. (2024). Perlindungan hukum konsumen terhadap wanprestasi *developer* dalam perjanjian pengikatan jual beli kredit pemilikan rumah pada bisnis properti. *Lex Privatum*, 13(3).
- Bank Indonesia. (2025). *Survei Harga Properti Residensial Triwulan IV Tahun 2025*.
- Haryadi, F., Retnowati, E., & Putra, F. M. K. (2025). *The Validity and Legal Force of the Preliminary Sale and Purchase Agreement in the Event of Developer's Default*. *Widya Pranata Hukum*. <https://doi.org/10.37631/widyapranata.v8i1.2152>
- Hendrianto, F. S., & Aminah. (2026). Tinjauan hukum terhadap wanprestasi *developer* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang belum bersertifikat. *Jurnal Ilmu Multidisiplin*, 5(1), 904–911. <https://doi.org/10.38035/jim.v3i4.1954>
- Hernoko, A. Y. (2021). *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Kencana.
- Kelsen, H. (2006). *General Theory of Law and State*. Transaction Publishers.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Latif, A., Daryono, J. W., & Fitriah, S. N. (2025). Analisis yuridis terhadap wanprestasi dalam pengikatan perjanjian jual beli (PPJB) serta perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan dalam perspektif hukum kontrak dan ditinjau berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak. *El-Iqthisady: Jurnal Hukum Ekonomi Syariah*. <https://doi.org/10.24252/el-iqthisady.vi.56155>

Marzuki, P. M. (2021). *Penelitian Hukum*. Kencana.

Rachman, M., Santoso, M. A., Idris, Z., & Hajar, R. I. (2025). Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam perlindungan konsumen pada kasus kepailitan *developer* perumahan. *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah*, 4(11), 3556–3567. <https://doi.org/10.55681/sentri.v4i11.4874>

Safirly, N. R., & Mugiati. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah akibat wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Constitutum: Jurnal Ilmiah Hukum*. <https://doi.org/10.37721/constitutum.v3i2.1702>

Shidarta. (2021). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Grasindo.

Subekti. (2019). *Hukum Perjanjian*. Intermasa.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188*.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821*.

Wirawan, A. F., & Djajaputra, G. (2025). Perlindungan hukum terhadap konsumen *developer* rumah yang melakukan wanprestasi. *Badamai Law Journal*.

Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia. (2025). *Laporan Pengaduan Konsumen Tahun 2025*.