

Perlindungan Hukum Konsumen akibat Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

***Indriati^a, Apolonia Siana Bhena^a, Budiarsih^a**

^a Universitas Mulia, Indonesia

*Email: notindriatii@gmail.com

Abstract

This study is motivated by the occurrence of developer default in Apartment Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB), which has implications for the fulfillment of consumer rights and legal protection. This study aims to analyze the form of developer default in an Apartment Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB), examine the legal liability of developers under Indonesian civil law, and analyze the judges' considerations in South Jakarta District Court Decision Number 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. This study employs a normative legal research method using a statutory approach and a case approach. The research materials were obtained through a literature study of primary legal materials, including the Indonesian Civil Code and the court decision, as well as secondary legal materials consisting of relevant legal literature and scholarly works. The results demonstrate that the developer committed a breach of contract by failing to fulfill its contractual obligations, particularly concerning delays in the construction and delivery of the apartment unit, while the consumer had fulfilled the payment obligations stipulated in the agreement. Such breach gives rise to legal consequences, including the consumer's right to demand performance and/or compensation for losses incurred. The judges' considerations were based on the legal relationship between the parties, the validity and binding force of the PPJB, the fulfillment of the consumer's obligations, and the evidence presented during the proceedings. The findings confirm that consumer legal protection should not rely solely on repressive measures after a breach of contract has occurred, but should be strengthened through preventive mechanisms, including transparency of information, supervision of the content and implementation of PPJBs, and the application of the principle of good faith in contractual performance.

Keywords: PPJB, Breach Of Contract, Developer, Apartment, Consumer Protection.

Abstrak

Penelitian ini berdasarkan oleh adanya permasalahan wanprestasi pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen yang berimplikasi terhadap pemenuhan hak dan perlindungan hukum konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk wanprestasi developer dalam PPJB apartemen, menganalisis pertanggungjawaban hukum developer berdasarkan hukum perdata Indonesia, serta mengkaji pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach). Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer berupa Kitab Undang - Undang Hukum Perdata dan putusan pengadilan serta bahan hukum sekunder berupa literatur dan karya ilmiah yang relevan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi

kewajiban kontraktual, khususnya terkait keterlambatan pembangunan dan penyerahan unit apartemen, sementara konsumen telah memenuhi kewajiban pembayaran sebagaimana diperjanjikan. Hal tersebut menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak konsumen untuk memperoleh pemenuhan prestasi dan/atau pemulihan atas kerugian yang muncul. Pertimbangan hakim dalam perkara tersebut didasarkan pada hubungan hukum para pihak, keabsahan dan kekuatan mengikat PPJB, pemenuhan kewajiban konsumen, serta bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Temuan penelitian menegaskan bahwa perlindungan hukum konsumen tidak cukup hanya bersifat represif setelah wanprestasi terjadi, tetapi perlu diperkuat melalui mekanisme preventif berupa transparansi informasi, pengawasan terhadap isi dan pelaksanaan PPJB, serta penerapan prinsip iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian.

Kata Kunci: PPJB; Wanprestasi; Developer; Apartemen; Perlindungan Konsumen.

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti di Indonesia khususnya pembangunan dan pemasaran apartemen perkotaan mencerminkan permintaan masyarakat akan hunian yang praktis, berlokasi strategis, dan memiliki nilai investasi. Dalam transaksi pembelian apartemen, hubungan hukum antara pengembang dan konsumen umumnya dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).¹ PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilakukannya Akta Jual Beli (AJB),² yang mengikat para pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban masing-masing.³ Pada umumnya, PPJB memuat berbagai ketentuan terkait transaksi, seperti harga, mekanisme pembayaran, spesifikasi unit, rincian konstruksi, jadwal serah terima, serta ketentuan lain yang disepakati bersama.⁴ Meskipun merupakan perjanjian pendahuluan, PPJB memiliki kedudukan penting dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen karena menjadi dasar bagi para pihak untuk memenuhi kewajiban yang telah disepakati.⁵ Oleh karena itu, pelaksanaan PPJB tidak hanya menyangkut kepentingan ekonomi para pihak, tetapi juga membawa konsekuensi hukum yang harus dipenuhi secara bertanggung jawab.

Dalam perspektif hukum perdata Indonesia, keberadaan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) tidak dapat dipisahkan dari prinsip bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak yang terlibat, sebagaimana diatur oleh hukum.⁶ Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menetapkan syarat sahnya perjanjian yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek perjanjian yang jelas, dan sebab yang halal sementara Pasal 1338 menegaskan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Hal ini mencerminkan prinsip *pacta*

¹ Arini Alvita, "Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun," *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 9.

² Karelina, Ary, Muhamad Nazar Pamungkas, Syifa Maliyatul Husna, and Novy Ayu Silvayani Daniar. "Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora* 4, no. 2 (2025): 3349-3362.

³ Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2023): 270-274.

⁴ Ramadhani, Rahmat. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 1 (2022): 45-50.

⁵ Halim, A., 2022. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), pp.53-69.

⁶ Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243-259.

sunt servanda, yang mewajibkan para pihak untuk menghormati dan memenuhi ketentuan kontrak yang telah disepakati, serta prinsip iktikad baik dalam pelaksanaannya.⁷ Dalam hubungan antara pengembang dan konsumen, prinsip-prinsip ini sangat penting mengingat sifat kewajiban mereka yang bersifat timbal balik. Konsumen wajib melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian, sedangkan pengembang berkewajiban melaksanakan pembangunan dan menyerahkan unit apartemen sesuai dengan jadwal, spesifikasi, dan ketentuan lain yang telah disepakati. Akibatnya, jika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, persoalan tersebut melampaui sekadar pelaksanaan kontrak; hal itu dapat berkembang menjadi sengketa hukum terkait pemenuhan kewajiban dan pertanggungjawaban pihak yang melanggar perjanjian.

Permasalahan kemudian muncul ketika kewajiban developer dalam PPJB tidak dilaksanakan sebagaimana yang telah disepakati. Kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi, yaitu keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan.⁸ Wanprestasi dapat berupa kegagalan total dalam pelaksanaan kewajiban, pelaksanaan yang tidak sesuai ketentuan, keterlambatan pelaksanaan, atau tindakan yang bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian. Dalam transaksi apartemen, masalah ini dapat berupa keterlambatan konstruksi atau serah terima unit, kegagalan menyerahkan unit sesuai perjanjian, ataupun ketidaksesuaian antara spesifikasi dan fasilitas aktual dengan apa yang dijanjikan kepada konsumen. Kondisi ini merupakan masalah serius karena konsumen pada dasarnya telah memenuhi kewajiban mereka termasuk melakukan pembayaran sesuai kesepakatan namun tidak mendapatkan prestasi yang menjadi hak mereka dari pihak pengembang. Ketimpangan dalam pemenuhan kewajiban ini dapat mengakibatkan kerugian baik secara materiil maupun non-materiil bagi konsumen, serta memunculkan pertanyaan mengenai sejauh mana pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum atas kegagalan pelaksanaan kewajiban tersebut..

Isu ini sangat relevan jika ditinjau dalam konteks perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti. Dalam praktiknya, konsumen yang bertransaksi dengan pengembang dapat berada pada posisi yang lebih lemah, mengingat pengembang memiliki kendali dan pengaruh yang lebih besar atas proses konstruksi serta penyediaan unit apartemen. Oleh karena itu, penetapan kepastian mengenai hak dan kewajiban dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi hal yang krusial untuk mencegah kerugian finansial dan menyediakan dasar hukum bagi upaya penyelesaian masalah jika terjadi wanprestasi.⁹ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menetapkan kerangka kerja bagi perlindungan konsumen, termasuk hak untuk memperoleh informasi yang akurat, jelas, dan jujur mengenai barang atau jasa yang ditawarkan. Dalam konteks transaksi apartemen, perlindungan ini mencakup hak konsumen untuk menerima unit yang sesuai dengan spesifikasi dan ketentuan yang telah disepakati. Apabila pengembang gagal memenuhi kewajibannya, konsumen memiliki kepentingan yang sah untuk mendapatkan ganti rugi atas kerugian yang diderita. Dengan demikian, mengkaji wanprestasi pengembang menjadi hal yang mendesak tidak hanya

⁷ Sinaga, Niru Anita. "Fungsi Filosofis, Yuridis Dan Ekonomis Kontrak Dalam Dunia Bisnis." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 15, no. 2 (2025).

⁸ Fazriah, Dina. "Tanggung jawab atas terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pada saat pelaksanaan perjanjian." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 1, no. 02 (2023).

⁹ Irawan, Ade, Muchammad Choirihi, Kuku Sudarmanto, and Zaenal Arifin. "Wanprestasi Developer dalam Jual Beli Kavling: Hilangnya Kepastian Hukum bagi Konsumen: Developer's Default in Land Lot Sales: The Loss of Legal Certainty for Consumers." *Journal Juridisch* 3, no. 2 (2025): 100-115.

untuk menentukan apakah telah terjadi pelanggaran terhadap PPJB, tetapi juga untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk perlindungan hukum yang tersedia bagi konsumen yang dirugikan.¹⁰

Kajian mengenai wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah banyak dilakukan dari berbagai perspektif. Yunanto dan Hendrawati menganalisis wanprestasi dalam PPJB tanah dan bangunan pada pengembang di Kota Semarang dengan menitikberatkan pada penyebab terjadinya wanprestasi dan upaya penyelesaiannya, termasuk tanggung jawab serta sanksi bagi pengembang. Furi dan Jamilah mengkaji wanprestasi developer dalam kepemilikan Apartemen Newton Bandung dengan menghubungkan ketentuan Buku III KUHPerdota dan pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 465/Pdt.G/2020/PN.Bdg. Selanjutnya, Maulani dan Setiawati meneliti keterlambatan penandatanganan AJB dan penyerahan unit Apartemen Regatta berdasarkan Putusan Nomor 573/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Utr dengan fokus pada kesesuaian gugatan wanprestasi dan pertimbangan hakim dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penelitian Sumartini dan Rahayu juga membahas akibat hukum wanprestasi dalam PPJB apartemen berdasarkan Putusan Nomor 854/PDT/2022/PT.DKI, khususnya mengenai keterlambatan penyerahan unit, pembatalan perjanjian, ganti rugi, serta pentingnya pengawasan terhadap developer. Sementara itu, Putra, Nasserri, dan Ismed mengkaji akibat hukum wanprestasi developer dalam penguasaan satuan rumah susun berdasarkan PPJB, dengan menyoroti ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan risiko, serta alternatif penyelesaian sengketa. Berbagai penelitian tersebut menunjukkan bahwa kajian terdahulu pada umumnya berfokus pada bentuk wanprestasi, akibat hukum, pertanggungjawaban developer, serta kesesuaian pertimbangan hakim dengan ketentuan hukum perdata dalam perkara tertentu.

Berbeda dengan penelitian terdahulu tersebut, penelitian ini secara khusus menganalisis wanprestasi developer dalam PPJB apartemen berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. dengan mengintegrasikan tiga aspek analisis, yaitu bentuk wanprestasi developer, pertanggungjawaban hukum berdasarkan hukum perdata Indonesia, dan pertimbangan hakim dalam memberikan perlindungan kepada konsumen. Pemilihan putusan tersebut penting karena penelitian sebelumnya yang membahas perkara yang sama dalam skripsi Hardianti lebih diarahkan pada faktor penyebab wanprestasi yang mengakibatkan pembatalan PPJB dan pertimbangan hakim dalam perkara tersebut. Dengan demikian, kebaruan penelitian ini terletak pada upaya menghubungkan analisis wanprestasi dan pertanggungjawaban developer dengan perspektif perlindungan hukum konsumen, sekaligus menilai bahwa perlindungan konsumen tidak semata-mata bersifat represif setelah wanprestasi terjadi, tetapi perlu diperkuat melalui mekanisme preventif dalam tahap pra-kontrak dan pelaksanaan PPJB, terutama melalui transparansi informasi, pengawasan terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian, serta penerapan prinsip iktikad baik. Atas dasar tersebut, penelitian ini selanjutnya mengkaji permasalahan wanprestasi developer dan implikasinya terhadap perlindungan hukum konsumen dalam perkara yang menjadi objek penelitian.

Urgensi hal ini tercermin dalam Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel., yang menjadi objek analisis dalam studi ini. Kasus tersebut bermula dari hubungan hukum

¹⁰ Latif, Abdul, Julius Wahyu Daryono, and Siti Nimah Fitriah. "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* 7, no. 1 (2025): 87-97.

antara konsumen (Penggugat) dan pengembang (Tergugat) yang terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk sebuah unit apartemen. Penggugat telah memenuhi kewajiban pembayarannya sesuai dengan perjanjian, sementara pengembang diduga gagal memenuhi kewajibannya secara penuh khususnya terkait pembangunan dan serah terima unit apartemen dalam jangka waktu yang telah disepakati. Sebelum mengajukan gugatan, upaya untuk menuntut pemenuhan kewajiban telah dilakukan melalui somasi; namun, karena penyelesaian yang diharapkan tidak tercapai, sengketa tersebut kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan. Selama proses persidangan, berbagai faktor seperti hubungan hukum para pihak, PPJB, bukti pembayaran, korespondensi, dan somasi dievaluasi untuk menentukan apakah telah terjadi wanprestasi. Kasus ini layak dianalisis karena menggambarkan penerapan ketentuan hukum kontrak pada sengketa nyata antara pengembang dan konsumen, khususnya terkait pemenuhan kewajiban, wanprestasi, serta konsekuensi hukum akibat kegagalan dalam melaksanakan kewajiban yang telah disepakati.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan tidak hanya untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang, tetapi juga untuk menganalisis dasar hukum yang digunakan dalam menetapkan adanya wanprestasi serta pertimbangan hukum yang diterapkan dalam penyelesaian sengketa. Dalam kasus yang ditinjau, pengembang diduga telah menunda pemenuhan kewajiban, gagal menyerahkan unit sesuai dengan kesepakatan, dan tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana diatur dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Di sisi lain, penyelesaian sengketa menuntut pertimbangan atas alasan-alasan pembenaran yang dikemukakan oleh pengembang seperti kendala teknis atau administratif maupun keadaan memaksa *force majeure* yang penilaiannya pada akhirnya bergantung pada fakta dan bukti yang diperiksa selama persidangan. Dengan demikian, ruang lingkup penelitian ini melampaui sekadar pertanyaan mengenai apakah telah terjadi wanprestasi; penelitian ini juga mencakup bagaimana ketentuan hukum perdata diterapkan untuk mengevaluasi hubungan kontraktual serta bagaimana pengadilan memberikan perlindungan bagi pihak yang dirugikan. Analisis terhadap pertimbangan hukum menjadi krusial untuk memahami penerapan Pasal 1238, 1320, dan 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dalam sengketa PPJB apartemen, sekaligus untuk menilai konsistensi antara ketentuan perjanjian, pelaksanaan kewajiban yang sebenarnya, dan konsekuensi hukum yang dikenakan terhadap pihak yang melakukan wanprestasi.

Sengketa yang timbul akibat wanprestasi pengembang dapat diselesaikan melalui berbagai alternatif, baik melalui proses non-litigasi maupun litigasi.¹¹ Upaya penyelesaian awal dapat mencakup konsultasi dan negosiasi untuk mencapai kesepakatan terkait pemenuhan kewajiban, perpanjangan waktu serah terima unit, pemberian kompensasi, penggantian unit, atau pengembalian dana. Jika tidak tercapai kesepakatan, pihak yang dirugikan dapat melayangkan somasi sebagai bentuk peringatan dan tuntutan pemenuhan kewajiban. Selain itu, mekanisme penyelesaian sengketa alternatif seperti mediasi, konsiliasi, dan arbitrase menawarkan opsi penyelesaian yang lebih fleksibel, baik sebelum maupun di luar proses pengadilan. Namun, apabila mekanisme tersebut tidak membuahkan hasil yang memuaskan, litigasi menjadi pilihan untuk menetapkan kepastian hukum mengenai adanya wanprestasi, tanggung jawab hukum pengembang, serta upaya pemulihan hak yang tepat bagi konsumen. Dalam Perkara No. 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel., penyelesaian melalui jalur pengadilan ditempuh setelah

¹¹ Dahliani, Dahliani, and Hadi Tuasikal. "Penyelesaian sengketa perdata melalui non-litigasi: Kajian hukum dan implementasinya di Indonesia." *Journal of Dual Legal Systems* 2, no. 1 (2025): 46-69.

upaya-upaya sebelumnya gagal menghasilkan kesepakatan yang memuaskan. Hal ini menegaskan pentingnya mekanisme penyelesaian sengketa dalam menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak konsumen.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif yang mencakup analisis terhadap peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan untuk mengkaji wanprestasi yang dilakukan pengembang terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen, sebagaimana tercermin dalam Putusan Pengadilan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Pendekatan metodologis ini dipilih karena permasalahan penelitian berkaitan dengan penerapan ketentuan hukum perdata terhadap fakta-fakta hukum yang terdapat dalam putusan pengadilan tersebut khususnya mengenai kekuatan mengikat PPJB, kewajiban para pihak, unsur-unsur wanprestasi, tanggung jawab pengembang, serta perlindungan hukum bagi konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk-bentuk wanprestasi pengembang dalam PPJB apartemen, mengkaji wanprestasi tersebut berdasarkan hukum perdata Indonesia, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan nilai teoretis dengan memperkaya kajian mengenai hukum perikatan dan hukum kontrak—terutama terkait wanprestasi dalam transaksi properti serta memberikan wawasan praktis bagi konsumen, mahasiswa, praktisi hukum, dan pemangku kepentingan terkait mengenai pentingnya pemenuhan kewajiban PPJB dan mekanisme perlindungan hukum jika terjadi wanprestasi. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan tidak hanya mendorong pemahaman mengenai penyelesaian sengketa spesifik yang sedang dibahas, tetapi juga mendorong penguatan perlindungan konsumen yang bersifat preventif melalui pelaksanaan PPJB yang transparan, pengawasan terhadap isi dan pelaksanaan perjanjian, serta kepatuhan para pihak terhadap prinsip iktikad baik.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur perjanjian, wanprestasi, tanggung jawab hukum, dan perlindungan konsumen, sedangkan pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis penerapan ketentuan hukum tersebut dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Penelitian ini berfokus pada kedudukan dan kekuatan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), pemenuhan hak dan kewajiban para pihak, bentuk wanprestasi developer, pertanggungjawaban hukum developer, serta perlindungan hukum bagi konsumen.

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya ketentuan mengenai syarat sah perjanjian, kekuatan mengikat perjanjian, dan wanprestasi, serta Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. dan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan perlindungan konsumen dan pelaksanaan PPJB. Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, jurnal ilmiah, artikel ilmiah, hasil penelitian terdahulu, skripsi atau tesis yang relevan, serta literatur hukum yang memberikan penjelasan dan analisis terhadap bahan hukum primer. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menginventarisasi, mengidentifikasi,

mengklasifikasikan, dan menelaah bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang relevan dengan fokus penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara deskriptif-kualitatif, yaitu dengan menguraikan, menafsirkan, dan menghubungkan ketentuan hukum dengan fakta hukum yang terdapat dalam putusan yang menjadi objek penelitian. Bahan hukum primer dianalisis terlebih dahulu untuk mengidentifikasi norma hukum yang relevan, kemudian dikaitkan dengan bahan hukum sekunder dan tersier sebagai bahan pendukung dalam memberikan penafsiran dan pemahaman terhadap permasalahan hukum yang dikaji. Selanjutnya, analisis dilakukan dengan membandingkan ketentuan hukum yang berlaku dengan fakta serta pertimbangan hukum majelis hakim dalam Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. Analisis tersebut difokuskan pada penilaian terhadap bentuk wanprestasi developer, kekuatan mengikat PPJB, pertanggungjawaban hukum developer, serta bentuk perlindungan hukum bagi konsumen. Hasil analisis kemudian disusun secara sistematis untuk menjawab rumusan permasalahan penelitian dan menghasilkan kesimpulan mengenai penerapan hukum perdata terhadap wanprestasi developer serta penguatan perlindungan hukum konsumen dalam transaksi PPJB apartemen.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen

Berdasarkan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel., hubungan hukum antara Penggugat (selaku konsumen) dan Tergugat (selaku pengembang) terbentuk melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen. Dalam hubungan tersebut, masing-masing pihak memiliki kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi. Penggugat telah menunaikan kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian, sedangkan pengembang berkewajiban untuk membangun dan menyerahkan unit apartemen sebagaimana ditetapkan dalam PPJB. Namun, pelaksanaan perjanjian tersebut menunjukkan adanya ketimpangan; setelah konsumen memenuhi kewajibannya, pengembang gagal melaksanakan kewajiban kontraktualnya secara penuh—khususnya terkait pembangunan dan penyerahan unit apartemen. Situasi inilah yang memicu timbulnya sengketa di antara para pihak.

Berdasarkan Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel., terjalin hubungan hukum antara Penggugat (selaku konsumen) dan Tergugat (selaku pengembang) melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen. Dalam hubungan tersebut, masing-masing pihak memiliki kewajiban timbal balik yang harus dipenuhi. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai kesepakatan, sedangkan pengembang berkewajiban untuk membangun dan menyerahkan unit apartemen sebagaimana ditetapkan dalam PPJB. Namun, pelaksanaan perjanjian tersebut menunjukkan adanya ketimpangan; setelah konsumen memenuhi kewajibannya, pengembang gagal melaksanakan kewajiban kontraktualnya secara penuh khususnya terkait pembangunan dan penyerahan unit apartemen. Situasi inilah yang memicu timbulnya sengketa di antara para pihak.

Keterlambatan dalam konstruksi dan serah terima unit merupakan masalah utama dalam perkara ini. Dalam hal Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menetapkan kewajiban serta jadwal pelaksanaan, tenggat waktu tersebut memiliki arti penting karena memberikan kepastian kepada konsumen mengenai kapan hak-hak mereka atas objek perjanjian dapat direalisasikan.¹² Suatu keterlambatan tidak dapat dipandang semata-mata

¹² Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan." *jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239-255.

sebagai masalah teknis konstruksi apabila hal tersebut mengakibatkan pengembang gagal memenuhi kewajibannya dalam jangka waktu yang telah disepakati. Dalam situasi demikian, setiap kendala teknis atau administratif yang dikemukakan oleh pengembang harus dievaluasi berdasarkan ketentuan perjanjian dan bukti-bukti yang diajukan, alih-alih secara otomatis menggugurkan kesimpulan adanya wanprestasi. Meskipun pengembang dapat mengajukan pembelaan seperti kendala teknis atau administratif, *force majeure*, atau dalil bahwa tidak terjadi wanprestasi penilaian terhadap argumen-argumen tersebut sepenuhnya menjadi wewenang majelis hakim berdasarkan bukti-bukti yang disampaikan selama persidangan..

Lebih dari sekadar masalah keterlambatan, kegagalan untuk menyerahkan unit apartemen sebagaimana dijanjikan merupakan bentuk wanprestasi yang lebih substansial. Konsumen telah memenuhi kewajibannya dengan melakukan pembayaran, namun manfaat utama yang diharapkan dari perjanjian tersebut yakni penerimaan unit apartemen belum terealisasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Hal ini menunjukkan bahwa pelanggaran kontrak oleh pengembang secara langsung mengganggu keseimbangan hubungan kontraktual, mengingat konsumen telah melaksanakan kewajibannya sementara kewajiban timbal balik pengembang belum terpenuhi. Dengan demikian, temuan dalam kasus ini menegaskan pentingnya menjunjung tinggi prinsip *pacta sunt servanda*; sifat mengikat dari suatu perjanjian tidak hanya berarti para pihak terikat secara formal, tetapi juga bahwa setiap kewajiban yang telah disepakati harus benar-benar dipenuhi.

Analisis Hukum terhadap Wanprestasi Developer Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia

Dalam hal ini, PPJB memegang peranan penting karena menjadi dasar hubungan hukum antara konsumen dan pengembang. Sebagaimana diuraikan dalam tulisan tersebut, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang mendahului AJB (Akta Jual Beli) yang mengatur hak dan kewajiban para pihak, termasuk aspek pembayaran, konstruksi, spesifikasi, dan serah terima unit. Sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), PPJB memiliki kekuatan mengikat secara hukum sesuai dengan Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan demikian, keberadaan PPJB memberikan landasan hukum bagi konsumen untuk menuntut pengembang memenuhi kewajibannya apabila prestasi yang dijanjikan tidak terealisasi.

Apabila ketentuan ini diterapkan pada fakta-fakta perkara, kegagalan pengembang dalam memenuhi kewajiban sesuai dengan jadwal dan ketentuan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk wanprestasi. Hal ini dikarenakan kewajiban pengembang tidak semata-mata muncul setelah penandatanganan perjanjian, melainkan telah ditetapkan sejak awal mula hubungan kontraktual tersebut terbentuk.¹³ Dengan demikian, kesesuaian pelaksanaan prestasi diukur berdasarkan keselarasan antara ketentuan yang telah disepakati dengan hasil aktualnya. Jika pengembang gagal menyerahkan unit pada tenggat waktu yang disepakati atau gagal memenuhi spesifikasi serta ketentuan lain yang tercantum dalam PPJB, terdapat dasar untuk menyimpulkan bahwa pelaksanaan prestasi tersebut tidak sesuai dengan perjanjian. Analisis ini sejalan dengan ketentuan mengenai wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 Kitab

¹³ Mudasir, Ahmad. "Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah Antara Developer dan Konsumen Tlogomulyo Residence Semarang." *Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)*, 2022.

Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagaimana diterapkan dalam pembahasan perkara tersebut.

Terkait dengan prinsip-prinsip hukum kontrak, situasi ini menunjukkan peran vital prinsip *pacta sunt servanda* dalam menjaga kepastian dalam hubungan kontraktual. Suatu perjanjian yang dibuat secara sah tidak boleh dipandang sekadar sebagai dokumen formal dalam transaksi apartemen; sebaliknya, perjanjian tersebut berfungsi sebagai landasan untuk menetapkan ruang lingkup hak dan kewajiban masing-masing pihak.¹⁴ Ketika konsumen telah memenuhi kewajibannya namun pengembang gagal melaksanakan kewajibannya sesuai kesepakatan, kegagalan tersebut tidak hanya berpotensi merugikan konsumen, tetapi juga melanggar kewajiban untuk melaksanakan kontrak dengan iktikad baik. Oleh karena itu, tulisan ini menyimpulkan bahwa ketidaksesuaian antara pelaksanaan aktual oleh pengembang dan ketentuan dalam PPJB merupakan pelanggaran terhadap prinsip tersebut.

Dampak dari pelanggaran kontrak semacam itu melampaui sekadar kegagalan pengembang dalam melaksanakan kewajibannya; hal ini juga mencakup hak konsumen untuk menuntut pemulihan hak. Sebagaimana dibahas dalam penelitian ini, konsekuensi hukum dari pelanggaran tersebut dapat berupa tuntutan pelaksanaan prestasi secara spesifik (*specific performance*), pembatalan kontrak, dan ganti rugi. Dalam konteks transaksi apartemen, pemilihan upaya hukum harus mempertimbangkan situasi khusus konsumen serta kemampuan pengembang untuk memenuhi kewajibannya. Jika unit tersebut masih dapat diselesaikan dan diserahkan, pelaksanaan prestasi secara spesifik dapat menjadi solusi yang tepat. Sebaliknya, jika pelaksanaan kewajiban tidak dimungkinkan atau konsumen tidak lagi berkeinginan untuk mempertahankan hubungan kontraktual, pembatalan kontrak dan pemulihan hak dapat menjadi alternatif penyelesaian. Selain itu, apabila pelanggaran tersebut mengakibatkan kerugian finansial, konsumen dapat menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel.

Pertimbangan hakim dalam perkara ini pada dasarnya bersumber pada pemeriksaan mengenai hubungan hukum antara para pihak, isi PPJB serta kewajiban masing-masing pihak, baik konsumen maupun pengembang. Bukti-bukti seperti PPJB, bukti pembayaran, korespondensi atau surat teguran (somasi), serta keterangan para pihak merupakan materi yang dievaluasi selama persidangan. Berdasarkan hal tersebut, hakim menilai keabsahan perjanjian, apakah konsumen telah memenuhi kewajibannya, dan apakah pengembang telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan kesepakatan. Dengan demikian, penentuan mengenai adanya wanprestasi tidak semata-mata didasarkan pada klaim konsumen, melainkan dikaitkan dengan hubungan kontraktual dan bukti-bukti yang tersedia.

Secara Yuridis, pertimbangan ini berkaitan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mengenai syarat sahnya perjanjian, Pasal 1338 mengenai kekuatan mengikat perjanjian, dan Pasal 1238 mengenai wanprestasi. Penerapan ketiga ketentuan tersebut menunjukkan alur penalaran yang saling berkaitan: pertama, harus terdapat hubungan kontraktual yang sah; kedua, perjanjian tersebut mengikat para pihak; dan ketiga, harus ditentukan apakah salah satu pihak telah gagal memenuhi kewajibannya. Dalam konteks perkara ini, konsumen telah memenuhi kewajiban pembayaran, sedangkan pengembang gagal melaksanakan kewajibannya secara tepat waktu dan tidak melakukan pemenuhan prestasi sesuai dengan ketentuan

¹⁴ Rahim, Ahmad. Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik. *Humanities Genius*, 2022

dalam PPJB. Berdasarkan hal tersebut, tindakan pengembang dinilai sebagai wanprestasi yang mengakibatkan kerugian bagi konsumen..

Pertimbangan ini memiliki arti penting bagi perlindungan konsumen, karena menunjukkan bahwa PPJB dapat berfungsi sebagai instrumen untuk menilai tanggung jawab pengembang dalam hal terjadi wanprestasi.¹⁵ Konsumen yang telah memenuhi kewajibannya mendapatkan perlindungan melalui pengakuan atas hak mereka untuk menuntut pelaksanaan prestasi atau ganti rugi atas kerugian yang diderita. Dengan demikian, putusan tersebut tidak hanya menyelesaikan sengketa individual antara konsumen dan pengembang, tetapi juga menggambarkan fungsi hukum kontrak dalam memberikan kepastian mengenai konsekuensi dari kegagalan memenuhi kewajiban kontraktual. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pertimbangan hakim selaras dengan prinsip-prinsip dasar hukum kontrak, khususnya *pacta sunt servanda* dan iktikad baik.

Meskipun demikian, analisis dalam penelitian ini menunjukkan bahwa penyelesaian melalui putusan pengadilan pada dasarnya bersifat reaktif, karena baru dilakukan setelah terjadi pelanggaran kontrak dan timbulnya kerugian. Temuan ini menyoroti keterbatasan jika hanya mengandalkan mekanisme penyelesaian sengketa pasca pelanggaran demi perlindungan konsumen. Oleh karena itu, perlindungan hukum perlu diperkuat pada tahap pra-kontrak dan selama pelaksanaan PPJB khususnya melalui pengawasan terhadap ketentuan perjanjian, penyediaan informasi yang transparan mengenai konstruksi dan serah terima unit, serta upaya memastikan konsumen memahami hak dan kewajiban mereka. Penelitian ini juga menekankan perlunya memperkuat langkah-langkah preventif guna mencegah terulangnya sengketa serupa.

Penyelesaian Sengketa dan Penguatan Perlindungan Hukum Konsumen

Berdasarkan hasil penelitian, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi developer dalam PPJB apartemen pada dasarnya dapat ditempuh melalui mekanisme non-litigasi maupun litigasi. Mekanisme non-litigasi merupakan tahapan yang secara prinsip lebih mengutamakan penyelesaian berdasarkan kesepakatan para pihak, antara lain melalui konsultasi, negosiasi, somasi, mediasi, konsiliasi, atau arbitrase. Dalam konteks perlindungan konsumen, mekanisme tersebut memiliki nilai penting karena memberikan kesempatan kepada konsumen dan developer untuk menentukan bentuk pemulihan yang sesuai dengan kerugian dan kondisi hubungan kontraktual, seperti pemenuhan prestasi, penyerahan unit, pemberian kompensasi, pengembalian dana, atau bentuk penyelesaian lain yang disepakati. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga memberikan ruang bagi konsumen untuk menyelesaikan sengketa melalui pengadilan maupun di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak. Penyelesaian di luar pengadilan diarahkan untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta tindakan tertentu guna mencegah kerugian yang sama terulang kembali. Dengan demikian, penyelesaian sengketa tidak semata-mata harus diarahkan pada pemberian ganti rugi, tetapi juga harus mempertimbangkan pemulihan hak konsumen dan pencegahan terjadinya kerugian serupa.

Dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel., upaya penyelesaian sebelum litigasi telah dilakukan melalui somasi, tetapi tidak menghasilkan pemenuhan kewajiban yang diharapkan konsumen. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa mekanisme non-litigasi dalam perkara ini belum mampu memberikan pemulihan hak secara efektif sehingga konsumen menempuh jalur

¹⁵ Sari, Nopita. "Implementasi Tanggung Jawab Hukum Developer terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan." Mandub: *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* 4, no. 2 (2026): 160-169.

pengadilan untuk memperoleh kepastian hukum mengenai pemenuhan prestasi, status wanprestasi, dan konsekuensi hukum yang harus ditanggung oleh developer. Pemeriksaan pengadilan kemudian menjadi sarana untuk menguji hubungan kontraktual para pihak, isi PPJB, bukti pembayaran, korespondensi, somasi, serta pelaksanaan kewajiban masing-masing pihak. Berdasarkan analisis terhadap perkara tersebut, jalur litigasi memiliki fungsi penting bukan hanya sebagai sarana untuk menyatakan adanya wanprestasi, tetapi juga sebagai instrumen untuk memberikan kepastian mengenai hak konsumen dan tanggung jawab developer ketika upaya penyelesaian secara sukarela tidak mencapai kesepakatan. Namun demikian, penyelesaian melalui pengadilan bersifat represif karena dilakukan setelah wanprestasi dan kerugian terjadi. Oleh karena itu, efektivitas perlindungan konsumen tidak seharusnya hanya diukur dari keberhasilan konsumen memperoleh putusan setelah sengketa terjadi, tetapi juga dari kemampuan sistem hukum mencegah timbulnya sengketa dan meminimalkan potensi kerugian sejak awal hubungan kontraktual.

Berdasarkan temuan tersebut, penguatan perlindungan hukum konsumen dalam PPJB apartemen perlu diarahkan pada keseimbangan antara mekanisme represif dan preventif. Perlindungan represif tetap diperlukan melalui penyelesaian sengketa di luar pengadilan maupun melalui pengadilan untuk memastikan tersedianya pemulihan ketika developer melakukan wanprestasi. Namun, perlindungan preventif perlu ditempatkan sebagai langkah utama melalui transparansi informasi mengenai status pembangunan dan jadwal serah terima, kejelasan hak dan kewajiban dalam PPJB, pengawasan terhadap pelaksanaan isi perjanjian, serta penerapan prinsip iktikad baik oleh developer. Langkah tersebut penting karena posisi konsumen dalam transaksi apartemen pada umumnya bergantung pada informasi dan pelaksanaan prestasi yang berada dalam penguasaan developer. Dengan demikian, penyelesaian sengketa yang efektif tidak cukup hanya menghasilkan putusan atau pembayaran ganti rugi setelah kerugian terjadi, tetapi harus mampu memberikan pemulihan hak sekaligus membangun mekanisme pencegahan agar ketidakseimbangan antara hak dan kewajiban para pihak tidak kembali terjadi. Pendekatan tersebut sejalan dengan tujuan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang tidak hanya berorientasi pada ganti rugi, tetapi juga pada tindakan untuk menjamin agar kerugian yang sama tidak terulang kembali.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat ditegaskan bahwa developer dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 390/Pdt.G/2023/PN.Jak.Sel. telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban kontraktual sebagaimana ditentukan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), khususnya terkait pembangunan dan penyerahan unit apartemen dalam waktu yang telah diperjanjikan, sementara konsumen telah memenuhi kewajiban pembayarannya. PPJB yang memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPdata mempunyai kekuatan mengikat sebagaimana Pasal 1338 KUHPdata, sehingga developer wajib melaksanakan prestasi sesuai dengan isi perjanjian dan prinsip iktikad baik. Kegagalan developer memenuhi kewajiban tersebut menimbulkan konsekuensi hukum berupa hak konsumen untuk menuntut pemenuhan prestasi, pembatalan perjanjian, dan/atau ganti rugi sesuai dengan keadaan serta kerugian yang dialami. Dengan demikian, pelaksanaan PPJB tidak dapat dipandang hanya sebagai hubungan kontraktual biasa, melainkan sebagai dasar utama dalam menentukan tanggung jawab developer dan perlindungan hukum terhadap konsumen.

Temuan penelitian menunjukkan bahwa persoalan wanprestasi dalam PPJB apartemen tidak hanya berkaitan dengan keterlambatan pembangunan atau penyerahan unit, tetapi juga menunjukkan adanya ketidakseimbangan pemenuhan hak dan kewajiban antara konsumen dan developer. Konsumen yang telah memenuhi kewajibannya berada pada posisi yang membutuhkan kepastian mengenai pemenuhan prestasi developer. Dalam perkara yang diteliti, upaya penyelesaian melalui somasi tidak menghasilkan pemenuhan kewajiban yang diharapkan sehingga sengketa dilanjutkan melalui jalur litigasi. Pertimbangan hakim dalam menetapkan adanya wanprestasi didasarkan pada hubungan hukum para pihak, isi dan kekuatan mengikat PPJB, pemenuhan kewajiban konsumen, serta bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan. Temuan ini menegaskan bahwa mekanisme litigasi memiliki fungsi penting dalam memberikan kepastian hukum dan pemulihan hak konsumen, tetapi sifatnya tetap represif karena bekerja setelah wanprestasi dan kerugian terjadi. Oleh karena itu, perlindungan konsumen yang hanya mengandalkan penyelesaian sengketa setelah terjadinya wanprestasi belum cukup untuk memberikan perlindungan yang optimal.

Berdasarkan temuan tersebut, penelitian ini merekomendasikan penguatan perlindungan hukum konsumen melalui penerapan mekanisme preventif sejak tahap pra-kontrak dan selama pelaksanaan PPJB. Developer perlu diwajibkan memberikan informasi yang transparan, akurat, dan dapat dipertanggungjawabkan mengenai status pembangunan, spesifikasi unit, jadwal pembangunan, serta kepastian waktu serah terima; sementara isi PPJB perlu diawasi agar hak, kewajiban, batas waktu pemenuhan prestasi, dan konsekuensi wanprestasi dirumuskan secara jelas dan seimbang. Selain itu, pengawasan terhadap pelaksanaan PPJB dan penerapan prinsip iktikad baik perlu diperkuat untuk mencegah terjadinya ketidakseimbangan hubungan kontraktual serta meminimalkan potensi kerugian konsumen. Dengan demikian, rekomendasi utama penelitian ini adalah menggeser orientasi perlindungan konsumen dari yang semata-mata bersifat represif menuju perlindungan yang juga bersifat preventif, sehingga hukum tidak hanya berfungsi memberikan pemulihan setelah wanprestasi terjadi, tetapi juga mampu mencegah terjadinya wanprestasi dan melindungi hak konsumen sejak awal hubungan kontraktual.

DAFTAR PUSTAKA

- Alvita, Arini. "Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun." *Indonesian Notary* 3, no. 1 (2021): 9.
- Karelina, Ary, Muhamad Nazar Pamungkas, Syifa Maliyatul Husna, and Novy Ayu Silvayani Daniar. "Analisis kedudukan hukum perjanjian perikatan jual beli (PPJB) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah." *Jurnal Pendidikan Sosial dan Humaniora* 4, no. 2 (2025): 3349-3362.
- Prawira, Gusti Bagus Gilang, Yosafat Prasetya Nugraha, and Agus Sugiarto. "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah." *Jurnal Education and Development* 11, no. 1 (2023): 270-274.
- Ramadhani, Rahmat. "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah." *IURIS STUDIA: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 1 (2022): 45-50.
- Halim, A., 2022. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), pp.53-69.

- Rosadi, Aulia Gumilang. "Tanggung jawab notaris dalam sengketa para pihak terkait akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya." *JCH (Jurnal Cendekia Hukum)* 5, no. 2 (2020): 243-259.
- Sinaga, Niru Anita. "Fungsi Filosofis, Yuridis Dan Ekonomis Kontrak Dalam Dunia Bisnis." *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 15, no. 2 (2025).
- Fazriah, Dina. "Tanggung jawab atas terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur pada saat pelaksanaan perjanjian." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat* 1, no. 02 (2023).
- Irawan, Ade, Muchammad Choiri, Kuku Sudarmanto, and Zaenal Arifin. "Wanprestasi Developer dalam Jual Beli Kavling: Hilangnya Kepastian Hukum bagi Konsumen: Developer's Default in Land Lot Sales: The Loss of Legal Certainty for Consumers." *Journal Juridisch* 3, no. 2 (2025): 100-115.
- Latif, Abdul, Julius Wahyu Daryono, and Siti Nimah Fitriah. "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* 7, no. 1 (2025): 87-97.
- Dahlioni, Dahlioni, and Hadi Tuasikal. "Penyelesaian sengketa perdata melalui non-litigasi: Kajian hukum dan implementasinya di Indonesia." *Journal of Dual Legal Systems* 2, no. 1 (2025): 46-69.
- Hamonangan, Alusianto, Mhd Taufiqurrahman, and Rosma Mediana Pasaribu. "Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dalam transaksi peralihan hak atas tanah dan atau bangunan." *jurnal Rectum* 3, no. 2 (2021): 239-255.
- Mudasir, Ahmad. "Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Akibat Terjadinya Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Kepemilikan Rumah Antara Developer dan Konsumen Tlogomulyo Residence Semarang." *Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia)*, 2022.
- Rahim, Ahmad. *Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik. Humanities Genius*, 2022