



Tinjauan Hukum terhadap Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Belum Bersertifikat

Fakhri Surya Hendrianto¹, Aminah²

¹Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, fakhrisuryah@gmail.com

²Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, aminahlana@gmail.com

Corresponding Author: fakhrisuryah@gmail.com¹

Abstract: *The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement commonly used in transactions involving the sale and purchase of land and buildings, particularly in property projects where the certificate of ownership has not yet been transferred to the buyer. In practice, breaches of contract (wanprestasi) are often committed by developers, such as delays in construction, delays in the handover of housing units, or failure to fulfill obligations related to the completion of land ownership certificates. This study aims to analyze the legal review of developer default in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) involving property that has not yet been certified, as well as to identify the forms of legal protection available for buyers. The research method used in this study is normative legal research with statutory and conceptual approaches. The legal materials used include legislation, legal doctrines, and literature related to contracts, breach of contract, and property transactions. The results of the study indicate that developer default in the PPJB may result in legal consequences such as the obligation to fulfill performance, payment of compensation, cancellation of the agreement, or transfer of risk in accordance with civil law provisions. In addition, buyers, as the injured party, are entitled to legal protection through dispute resolution mechanisms, both through litigation and non-litigation processes. Therefore, clearer regulations and greater caution from the parties involved in drafting the PPJB are necessary to ensure legal certainty and protection, particularly for buyers against potential developer defaults.*

Keywords: Breach of Contract, Developer, Sale and Purchase Binding Agreement

Abstrak: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang sering digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan, khususnya pada proyek properti yang sertifikatnya belum dapat dialihkan kepada pembeli. Dalam praktiknya, tidak jarang terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh developer, seperti keterlambatan pembangunan, keterlambatan penyerahan unit, atau tidak dipenuhinya kewajiban untuk menyelesaikan sertifikat hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tinjauan hukum terhadap wanprestasi developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang objeknya belum bersertifikat serta mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan

perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi peraturan perundang-undangan, doktrin, serta literatur hukum yang berkaitan dengan perjanjian, wanprestasi, dan transaksi properti. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi developer dalam PPJB dapat menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi, membayar ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau peralihan risiko sesuai dengan ketentuan hukum perdata. Selain itu, pembeli sebagai pihak yang dirugikan berhak memperoleh perlindungan hukum melalui mekanisme penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun non-litigasi. Dengan demikian, diperlukan kejelasan pengaturan serta kehati-hatian para pihak dalam membuat PPJB agar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum, terutama bagi pembeli terhadap kemungkinan terjadinya wanprestasi oleh developer.

Kata Kunci: Wanprestasi, Developer, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PENDAHULUAN

Perkembangan sektor properti di Indonesia dalam beberapa tahun terakhir menunjukkan peningkatan yang cukup signifikan seiring dengan pertumbuhan penduduk, kebutuhan hunian, serta meningkatnya aktivitas pembangunan oleh para pengembang (developer). Kondisi tersebut mendorong meningkatnya transaksi jual beli tanah dan bangunan antara developer dengan masyarakat sebagai konsumen. Dalam praktiknya, transaksi jual beli properti tidak selalu dapat dilakukan secara langsung melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan karena sering kali persyaratan administratif maupun yuridis yang diperlukan untuk melakukan jual beli secara sempurna belum terpenuhi, seperti sertifikat hak atas tanah yang masih dalam proses pengurusan, pemecahan sertifikat, atau penyelesaian pembangunan objek properti. Oleh karena itu, para pihak biasanya terlebih dahulu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya jual beli secara definitif.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu bentuk perjanjian yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah seluruh persyaratan yang disepakati terpenuhi. Dalam PPJB, biasanya diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, harga objek yang diperjanjikan, tata cara pembayaran, waktu penyerahan objek, serta kewajiban developer untuk menyelesaikan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, termasuk sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya PPJB, diharapkan dapat memberikan kepastian bagi para pihak bahwa transaksi jual beli akan dilaksanakan setelah syarat-syarat yang diperlukan terpenuhi. Selain itu, PPJB juga berfungsi sebagai bentuk perlindungan hukum awal bagi pembeli yang telah melakukan pembayaran kepada developer.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, pelaksanaan PPJB sering menimbulkan berbagai permasalahan hukum, khususnya ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah wanprestasi yang dilakukan oleh developer. Wanprestasi dapat berupa tidak dipenuhinya kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian, keterlambatan dalam memenuhi prestasi, atau bahkan tidak dilaksanakannya prestasi sama sekali. Dalam konteks transaksi properti melalui PPJB, bentuk wanprestasi developer dapat berupa keterlambatan pembangunan rumah atau bangunan, keterlambatan penyerahan unit kepada pembeli, maupun kegagalan developer dalam menyelesaikan proses pengurusan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

Permasalahan menjadi semakin kompleks apabila objek yang diperjanjikan dalam PPJB belum memiliki sertifikat atau masih dalam proses pengurusan. Kondisi tersebut dapat

menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli, terutama terkait dengan status kepemilikan tanah yang diperjanjikan. Pembeli yang telah melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun melalui sistem cicilan, berpotensi mengalami kerugian apabila developer tidak mampu menyelesaikan kewajibannya sebagaimana yang telah disepakati dalam PPJB. Situasi ini menunjukkan adanya ketidakseimbangan posisi antara developer sebagai pelaku usaha dengan pembeli sebagai konsumen yang sering kali berada pada posisi yang lebih lemah dalam hubungan hukum tersebut.

Secara yuridis, wanprestasi dalam suatu perjanjian diatur dalam hukum perdata yang memberikan konsekuensi hukum bagi pihak yang tidak memenuhi prestasinya. Akibat hukum dari wanprestasi dapat berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, pembayaran ganti rugi, pembatalan perjanjian, maupun peralihan risiko kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Dalam konteks PPJB, pembeli sebagai pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban developer ataupun menuntut ganti kerugian atas kerugian yang dialaminya. Selain itu, pembeli juga dapat menempuh berbagai upaya penyelesaian sengketa baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun melalui mekanisme non-litigasi seperti negosiasi, mediasi, atau arbitrase.

Oleh karena itu, kajian mengenai wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya belum bersertifikat menjadi penting untuk dilakukan guna memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai aspek hukum yang timbul dalam hubungan perjanjian tersebut. Selain itu, penelitian ini juga penting untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli sebagai pihak yang dirugikan akibat wanprestasi developer. Dengan adanya kajian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum perdata dan hukum pertanahan, serta memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai pentingnya kepastian dan perlindungan hukum dalam pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli properti.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis merasa tertarik menarik dua permasalahan pada penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana tinjauan hukum terhadap wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah dan bangunan yang belum bersertifikat?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli terhadap wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya belum bersertifikat?

METODE

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara menelaah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti. Penelitian hukum normatif berfokus pada kajian terhadap norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan, doktrin, serta literatur hukum yang relevan dengan topik penelitian, khususnya yang berkaitan dengan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi properti.

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hukum perjanjian, hukum pertanahan, serta perlindungan konsumen. Sementara itu, pendekatan konseptual dilakukan dengan mengkaji konsep-konsep hukum yang berkembang dalam doktrin dan pendapat para ahli hukum mengenai wanprestasi, perjanjian, serta tanggung jawab hukum developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan

perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), peraturan mengenai pertanahan, serta ketentuan yang mengatur mengenai transaksi properti. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta pendapat para ahli yang berkaitan dengan perjanjian, wanprestasi, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sedangkan bahan hukum tersier meliputi kamus hukum, ensiklopedia, dan sumber lain yang dapat memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

Teknik pengumpulan bahan hukum dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan menelusuri, mengkaji, dan mengumpulkan berbagai literatur serta dokumen yang relevan dengan topik penelitian. Selanjutnya, bahan hukum yang telah diperoleh dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, yaitu dengan menguraikan dan menafsirkan bahan hukum secara sistematis untuk memperoleh kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti. Dengan metode tersebut diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai tinjauan hukum terhadap wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya belum bersertifikat serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tinjauan Hukum Terhadap Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Objek Tanah dan Bangunan yang Belum Bersertifikat

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat oleh para pihak sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik transaksi properti, PPJB sering digunakan ketika objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan belum memenuhi persyaratan administratif maupun yuridis untuk dilakukan peralihan hak secara langsung, misalnya karena sertifikat tanah masih dalam proses pengurusan, pemecahan, atau masih berada dalam tahap pembangunan. Dengan adanya PPJB, para pihak sepakat untuk mengikatkan diri guna melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah seluruh persyaratan terpenuhi.

Secara hukum, keberadaan PPJB didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Oleh karena itu, PPJB memiliki kekuatan mengikat bagi developer sebagai penjual dan pembeli sebagai pihak yang akan memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut. Dalam PPJB biasanya diatur mengenai hak dan kewajiban para pihak, harga objek yang diperjanjikan, cara pembayaran, waktu penyelesaian pembangunan, serta kewajiban developer untuk menyelesaikan proses sertifikasi tanah yang menjadi objek perjanjian.

Namun dalam praktiknya, pelaksanaan PPJB sering menimbulkan permasalahan hukum, khususnya ketika developer tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan. Kondisi tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak melaksanakan kewajiban yang telah disepakati, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat dalam melaksanakan kewajiban, atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak boleh dilakukan berdasarkan perjanjian. Dalam konteks PPJB, wanprestasi developer dapat berupa keterlambatan pembangunan rumah atau bangunan, keterlambatan penyerahan unit kepada pembeli, maupun tidak diselesaikannya proses pengurusan sertifikat tanah sebagaimana yang telah dijanjikan dalam perjanjian.

Permasalahan wanprestasi menjadi semakin kompleks apabila objek tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam PPJB belum memiliki sertifikat. Kondisi tersebut menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli terkait status kepemilikan tanah yang diperjanjikan. Dalam beberapa kasus, developer tidak mampu menyelesaikan proses

pengurusan sertifikat karena berbagai alasan, seperti permasalahan administrasi pertanahan, sengketa tanah, atau ketidakmampuan developer memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh instansi terkait. Akibatnya, pembeli yang telah melakukan pembayaran baik secara tunai maupun melalui sistem cicilan berpotensi mengalami kerugian.

Secara yuridis, apabila developer melakukan wanprestasi dalam PPJB, maka pembeli sebagai pihak yang dirugikan memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi atau meminta ganti kerugian. Berdasarkan ketentuan hukum perdata, akibat hukum dari wanprestasi dapat berupa kewajiban pihak yang wanprestasi untuk tetap melaksanakan prestasi yang diperjanjikan, pembayaran ganti rugi kepada pihak yang dirugikan, pembatalan perjanjian, maupun peralihan risiko kepada pihak yang melakukan wanprestasi. Selain itu, pembeli juga dapat menempuh upaya hukum melalui pengadilan untuk menuntut hak-haknya apabila developer tidak menunjukkan itikad baik dalam menyelesaikan kewajibannya.

Selain melalui jalur litigasi, penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dalam PPJB juga dapat dilakukan melalui mekanisme non-litigasi seperti negosiasi atau mediasi antara developer dan pembeli. Upaya penyelesaian secara damai sering dipilih karena dinilai lebih cepat, efisien, dan dapat menjaga hubungan baik antara para pihak. Namun demikian, apabila upaya tersebut tidak berhasil, maka pembeli dapat menempuh jalur hukum guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak-haknya.

Dengan demikian, tinjauan hukum terhadap wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek tanah dan bangunan yang belum bersertifikat menunjukkan bahwa PPJB tetap memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak. Apabila developer tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka developer dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Oleh karena itu, diperlukan kehati-hatian bagi para pihak dalam membuat dan melaksanakan PPJB agar dapat memberikan kepastian hukum serta melindungi kepentingan para pihak, khususnya pembeli sebagai pihak yang sering berada dalam posisi yang lebih lemah dalam hubungan hukum tersebut.

Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli terhadap Wanprestasi Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Objeknya Belum Bersertifikat

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang dibuat antara developer sebagai penjual dengan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli secara sempurna melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam praktik transaksi properti di Indonesia, penggunaan PPJB menjadi hal yang umum dilakukan, terutama apabila objek tanah dan bangunan yang diperjualbelikan belum memenuhi persyaratan administratif maupun yuridis untuk dilakukan peralihan hak secara langsung. Salah satu kondisi yang sering terjadi adalah ketika tanah yang menjadi objek perjanjian masih dalam proses pengurusan sertifikat atau masih berada dalam tahap pemecahan sertifikat induk oleh developer. Oleh karena itu, PPJB dibuat sebagai bentuk kesepakatan awal yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari setelah seluruh persyaratan yang diperlukan terpenuhi.

Meskipun PPJB hanya merupakan perjanjian pendahuluan, secara hukum perjanjian tersebut tetap memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak sebagaimana diatur dalam prinsip kebebasan berkontrak yang terdapat dalam hukum perdata. Prinsip ini memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan, dan ketertiban umum. Dengan demikian, developer dan pembeli yang telah menandatangani PPJB memiliki kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Dalam PPJB biasanya diatur berbagai hal penting, seperti harga objek yang diperjanjikan, tata cara pembayaran, jangka waktu pembangunan, waktu penyerahan bangunan kepada pembeli, serta kewajiban

developer untuk menyelesaikan pengurusan sertifikat hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian.

Namun dalam praktiknya, tidak jarang developer melakukan wanprestasi terhadap kewajiban yang telah disepakati dalam PPJB. Wanprestasi merupakan suatu keadaan dimana salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi kewajiban yang telah diperjanjikan, melaksanakan kewajiban tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat dalam memenuhi prestasi, atau melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Dalam konteks PPJB, bentuk wanprestasi developer dapat berupa keterlambatan pembangunan rumah atau bangunan, keterlambatan penyerahan unit kepada pembeli, tidak diselesaikannya pengurusan sertifikat tanah sebagaimana yang telah dijanjikan, ataupun tindakan developer yang tidak melaksanakan isi perjanjian secara keseluruhan. Kondisi tersebut tentu menimbulkan kerugian bagi pembeli, baik kerugian secara materiil maupun kerugian yang berkaitan dengan ketidakpastian hukum atas objek yang diperjanjikan.

Permasalahan menjadi semakin kompleks apabila objek tanah dan bangunan yang diperjanjikan dalam PPJB belum memiliki sertifikat atau masih dalam proses pengurusan. Keadaan ini menimbulkan potensi risiko yang lebih besar bagi pembeli, karena secara hukum status kepemilikan tanah tersebut belum memiliki kepastian. Apabila developer tidak mampu menyelesaikan proses pengurusan sertifikat sebagaimana yang telah dijanjikan dalam perjanjian, maka pembeli berpotensi mengalami kerugian yang cukup besar, terutama apabila pembeli telah melakukan pembayaran secara penuh atau sebagian terhadap harga objek yang diperjanjikan. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi pembeli menjadi sangat penting untuk menjamin hak-hak pembeli dalam transaksi tersebut.

Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap wanprestasi developer dalam PPJB dapat dilihat dari beberapa aspek hukum. Pertama, perlindungan hukum yang bersumber dari ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hukum perdata, setiap pihak yang tidak memenuhi kewajiban dalam suatu perjanjian dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan dapat dimintai pertanggungjawaban hukum. Pihak yang dirugikan akibat wanprestasi memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi sebagaimana yang diperjanjikan, menuntut ganti kerugian, meminta pembatalan perjanjian, atau menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan ganti kerugian. Dengan demikian, pembeli sebagai pihak yang dirugikan dapat menuntut developer untuk melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam PPJB atau menuntut ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi tersebut.

Kedua, perlindungan hukum bagi pembeli juga dapat ditinjau dari aspek perlindungan konsumen. Dalam transaksi jual beli properti antara developer dan pembeli, pembeli pada dasarnya merupakan konsumen yang berhak memperoleh perlindungan hukum dari tindakan pelaku usaha yang merugikan. Developer sebagai pelaku usaha memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi objek yang diperjualbelikan, termasuk status hukum tanah, proses pembangunan, serta proses pengurusan sertifikat. Apabila developer memberikan informasi yang tidak benar atau tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah dijanjikan, maka pembeli berhak menuntut pertanggungjawaban hukum atas kerugian yang dialaminya.

Ketiga, perlindungan hukum bagi pembeli juga dapat dilakukan melalui mekanisme penyelesaian sengketa yang tersedia. Apabila terjadi wanprestasi oleh developer, pembeli dapat terlebih dahulu menempuh upaya penyelesaian sengketa secara non-litigasi seperti negosiasi atau mediasi dengan developer untuk mencapai kesepakatan penyelesaian secara damai. Penyelesaian secara non-litigasi sering dipilih karena dinilai lebih cepat, sederhana, dan dapat menghindari proses peradilan yang memakan waktu serta biaya yang cukup besar. Namun apabila upaya penyelesaian secara damai tersebut tidak mencapai kesepakatan, pembeli dapat menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan guna menuntut pemenuhan hak-haknya.

Melalui proses peradilan, hakim dapat memeriksa dan menilai apakah developer benar-benar telah melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian yang telah disepakati. Apabila terbukti bahwa developer melakukan wanprestasi, maka hakim dapat menjatuhkan putusan yang mewajibkan developer untuk melaksanakan prestasi yang diperjanjikan, membayar ganti kerugian kepada pembeli, atau bahkan membatalkan perjanjian apabila pelaksanaan perjanjian tersebut tidak dapat dilanjutkan. Putusan pengadilan tersebut diharapkan dapat memberikan kepastian hukum serta melindungi hak-hak pembeli sebagai pihak yang dirugikan.

Selain itu, perlindungan hukum bagi pembeli juga dapat diperkuat melalui pembuatan PPJB yang jelas, rinci, dan transparan. Dalam perjanjian tersebut perlu diatur secara tegas mengenai hak dan kewajiban para pihak, jangka waktu penyelesaian pembangunan, kewajiban developer dalam mengurus sertifikat hak atas tanah, serta sanksi yang dapat dikenakan apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi. Dengan adanya pengaturan yang jelas dalam perjanjian, maka akan tercipta kepastian hukum bagi para pihak serta dapat meminimalkan kemungkinan terjadinya sengketa di kemudian hari.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli terhadap wanprestasi developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang objeknya belum bersertifikat dapat dilakukan melalui penerapan ketentuan hukum perjanjian, perlindungan konsumen, serta mekanisme penyelesaian sengketa baik secara litigasi maupun non-litigasi. Perlindungan hukum tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum, menjamin hak-hak pembeli, serta mencegah terjadinya tindakan yang merugikan pihak pembeli dalam transaksi jual beli properti. Dengan adanya perlindungan hukum yang memadai, diharapkan hubungan hukum antara developer dan pembeli dapat berjalan secara adil, seimbang, serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas dapat disimpulkan bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang sah dan mengikat para pihak berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dalam hukum perdata. Meskipun objek tanah dan bangunan yang diperjanjikan belum bersertifikat, PPJB tetap memiliki kekuatan hukum. Apabila developer tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah diperjanjikan, seperti keterlambatan pembangunan, penyerahan bangunan, atau pengurusan sertifikat tanah, maka developer dapat dinyatakan melakukan wanprestasi yang menimbulkan akibat hukum berupa kewajiban memenuhi prestasi, membayar ganti kerugian, atau pembatalan perjanjian. Perlindungan hukum bagi pembeli terhadap wanprestasi developer dalam PPJB dapat dilakukan melalui ketentuan hukum perjanjian dan perlindungan konsumen. Pembeli berhak menuntut pemenuhan kewajiban developer, meminta ganti kerugian, atau mengajukan pembatalan perjanjian. Selain itu, penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur non-litigasi seperti negosiasi dan mediasi, maupun melalui jalur litigasi di pengadilan guna memperoleh kepastian dan perlindungan hukum atas hak-hak pembeli.

REFERENSI

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2015.
- Fuady, Munir. *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014.
- Harahap, M. Yahya. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, 2016.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, 2014.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Sjahdeini, Sutan Remy. *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian*. Jakarta: Pustaka Utama Grafiti, 2010.

- Prasetyo, R., & Sumarsono, D. “Pengawasan Profesi Notaris di Indonesia: Evaluasi dan Tantangan Penegakan Etika.” *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 12 No. 2, 2021.
- Wibowo, A. “Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan*, Vol. 49 No. 3, 2019.
- Rahmawati, D. “Akibat Hukum Wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah.” *Jurnal Hukum IUS Quia Iustum*, Vol. 27 No. 1, 2020.
- Sari, N. P. “Kepastian Hukum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti.” *Jurnal Rechtidee*, Vol. 15 No. 2, 2020.
- Hidayat, A. “Tanggung Jawab Developer terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti.” *Jurnal Perspektif Hukum*, Vol. 18 No. 1, 2018.