

## 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*

Ade Irawan<sup>1</sup>, Muchammad Choirihi<sup>2</sup>, Kukuh Sudarmanto<sup>3</sup>, Zaenal Arifin<sup>4</sup>

<sup>1</sup>Magister Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Batam, Indonesia

<sup>2,3,4</sup>Magister Hukum, Universitas Semarang, Semarang, Indonesia

[muchammadchoirih@gmail.com](mailto:muchammadchoirih@gmail.com)

#### *Abstract*

*This study aims to analyze the forms of legal liability that developers must fulfill toward buyers of land lots situated on legally problematic land and examine the legal protection measures available to buyers in addressing such issues. The research is motivated by developers' growing practice of land lot sales that often lack guarantees of legal certainty, particularly when the land object is subject to administrative or legal disputes. This study uses a normative and sociological approach to explore the relationship between developers' legal obligations and consumer protection in property transactions. The findings indicate that developers are legally required to fulfill contractual performance and provide restitution or compensation in breach cases, as stipulated in the Civil Code and the Consumer Protection Law. On the other hand, buyers are entitled to seek remedies through litigation and non-litigation channels, including the Consumer Dispute Settlement Board (BPSK). Developers' liability is repressive and preventive, emphasizing the need to ensure the legality and dispute-free status of the land object before marketing. The implications of this study highlight the importance of strengthening regulatory frameworks, enhancing government oversight, and promoting consumer legal literacy to achieve legal certainty and fairness in property transactions.*

**Keywords:** *Developer; Law; Land Lots; Consumer; Legal Protection; Wanprestasi.*

#### **Abstrak**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum yang harus dipenuhi oleh developer terhadap pembeli kavling tanah pada objek yang bermasalah secara hukum, serta menelaah upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam menghadapi permasalahan tersebut. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada meningkatnya praktik jual beli kavling tanah oleh developer tanpa jaminan kepastian hukum, terutama ketika objek tanah masih berstatus sengketa administratif maupun yuridis. Penelitian menggunakan pendekatan normatif dan sosiologis untuk mengidentifikasi hubungan antara kewajiban hukum developer dan perlindungan hak-hak konsumen. Temuan menunjukkan bahwa developer berkewajiban memenuhi prestasi sesuai perjanjian pengikatan jual beli serta memberikan restitusi dan kompensasi apabila terjadi wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Pembeli berhak menempuh upaya hukum melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, termasuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Pertanggungjawaban hukum developer bersifat tidak hanya represif tetapi juga preventif, dengan memastikan legalitas dan bebas sengketa atas objek tanah sebelum dipasarkan. Implikasi penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan regulasi, peningkatan pengawasan pemerintah, dan pemberdayaan konsumen melalui literasi hukum guna mewujudkan kepastian hukum serta keadilan dalam transaksi properti.

**Kata kunci:** Developer; Hukum; Kavling Tanah; Konsumen; Perlindungan Hukum; Wanprestasi.

## 1. PENDAHULUAN

Kebutuhan akan tempat tinggal semakin meningkat seiring pertumbuhan populasi dan keterbatasan lahan. Pengembang properti, atau developer, memiliki peran penting dalam menyediakan perumahan bagi masyarakat, termasuk membangun perumahan, apartemen, dan rumah susun.<sup>1</sup> Namun, pesatnya pembangunan ini juga menimbulkan berbagai masalah hukum bagi pembeli. Pembeli seringkali menghadapi tantangan terkait status hukum lahan, sengketa kepemilikan, hingga potensi penipuan oleh developer yang tidak bertanggung jawab. Tanah sebagai aset berharga membutuhkan kepastian hukum agar transaksi berjalan lancar dan aman.<sup>2</sup>

Di Indonesia, hak atas tempat tinggal dijamin dalam UUD 1945, Pasal 28H ayat (1). Perlindungan hukum bagi pembeli tanah perumahan sangat diperlukan, namun kenyataannya banyak pembeli yang kurang memahami hak-hak mereka dan tidak mengetahui mekanisme hukum yang tersedia untuk menuntut pertanggungjawaban dari developer.<sup>3</sup> Ketika pembeli menghadapi masalah ini, pertanyaan mengenai pertanggungjawaban hukum dari developer menjadi sangat relevan. Pembeli yang dirugikan berhak mendapatkan perlindungan hukum yang memastikan hak-hak mereka terpenuhi dan kerugian yang mereka alami dapat dipulihkan. Namun, kenyataannya, banyak pembeli yang tidak memahami hak-hak mereka dan mekanisme hukum yang dapat mereka tempuh untuk menuntut pertanggungjawaban dari developer.<sup>4</sup> Beberapa kasus menunjukkan bahwa pembeli tanah kerap menjadi korban akibat praktik-praktik tidak bertanggung jawab, seperti penjualan tanah bersengketa atau tanah yang belum memiliki sertifikat sah.<sup>5</sup>

Contoh kasus di Indonesia memperlihatkan masalah-masalah ini, seperti polemik lahan antara developer dan ahli waris di Kota Kendari yang memicu aksi protes warga karena ketidakjelasan status tanah. Sengketa lahan antara developer Perumahan Bumi Arum dan ahli waris di Kota Kendari memicu protes dari 56 warga yang menghentikan cicilan karena ketidakjelasan legalitas tanah sejak 2018. Salah satu warga, Yusuf, telah berhenti membayar cicilan selama empat bulan dan menuntut tanggung jawab developer serta bank. Meski pernah dibahas di DPRD Kota Kendari, belum ada kejelasan lebih lanjut. Warga juga melakukan unjuk rasa untuk mendesak penyelesaian dan kepastian hukum atas tanah yang mereka beli.<sup>6</sup>

Kasus penyelewengan Tanah Kas Desa (TKD) yang melibatkan mafia tanah di DIY, khususnya di Sleman, menimbulkan kekhawatiran calon pembeli properti. Tiga kasus di Caturtunggal, Maguwoharjo, dan Candibinangun telah masuk penyidikan, sementara dua lokasi

---

<sup>1</sup> Pemerintah Republik Indonesia, "Rumah Susun," Pub. L. No. 20 (2011).

<sup>2</sup> Noor Rahmad and Deni Setiyawan, "Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsumen," *Justisi* 8, no. 3 (2022): 198–208.

<sup>3</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2017).

<sup>4</sup> Rimba Supriatna Agnes Shofianti Wihaningsih, Faiz Mufidi, "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata" 7, no. 1 (2021): 431–35, <https://doi.org/10.29313/v7i1.25093>.

<sup>5</sup> Sutrisno Sutrisno, "Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Sertifikat Tanah Kavling Dalam Hal Pengembang Telah Dinyatakan Pailit," *Jurnal Rechts* 8, no. 1 (2019): 107–20, <https://doi.org/10.36835/rechts.v8i1.491>.

<sup>6</sup> R. Hafid, "Terdampak Konflik Sengketa Tanah, 56 Warga Perumahan Bumi Arum Kendari Mogok Bayar Cicilan," *Bentaratimur*, 2024.

lain masih diselidiki. Berdasarkan LHP Pemda DIY, Kejati DIY melanjutkan penyidikan, dan satu pelaku telah divonis. Calon pembeli diimbau untuk lebih teliti mengecek legalitas properti dan kredibilitas pengembang.<sup>7</sup> Kasus lain di Cilacap melibatkan lima keluarga yang menghadapi ancaman kehilangan rumah akibat eksekusi tanah yang telah dibeli bertahun-tahun sebelumnya, namun kini memiliki sertifikat ganda.<sup>8</sup>

Penelitian ini bertujuan untuk mengeksplorasi dan menganalisis pertanggungjawaban hukum developer perumahan terhadap pembeli yang dirugikan. Studi kasus, seperti Putusan Nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr, menjadi landasan penting untuk memahami bagaimana hukum menangani sengketa antara pembeli, developer, dan pemilik tanah. Melalui penelitian ini, diharapkan dapat ditemukan mekanisme penyelesaian sengketa yang lebih efektif serta pemahaman yang lebih baik mengenai aturan hukum di sektor properti.

Urgensi penelitian ini berakar pada banyaknya kasus di mana masyarakat tidak mengetahui hak dan kewajiban developer dalam menyediakan properti bebas dari masalah hukum. Penelitian ini diharapkan bisa memperjelas tanggung jawab hukum developer menurut peraturan yang berlaku, sekaligus memberikan rekomendasi yang konstruktif untuk memperkuat perlindungan hukum bagi pembeli tanah perumahan. Solusi yang ditawarkan diharapkan dapat memperbaiki sistem hukum, meningkatkan transparansi dan akuntabilitas pengembang, serta memberikan keamanan bagi masyarakat yang ingin memiliki tanah perumahan.

Melalui pemahaman yang lebih mendalam tentang peraturan yang mengatur sektor properti, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi yang konstruktif bagi pembeli yang dirugikan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia, serta memastikan hak-hak pembeli terlindungi dengan baik dalam setiap transaksi tanah kavling untuk perumahan.

Beberapa kajian sebelumnya yang berkaitan dengan kajian ini antara lain oleh Safrihayati yang mengkaji tanggung jawab developer yang wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bangunan dengan studi kasus di Perumnas Semarang II. Fokus kajian diarahkan pada proses pelaksanaan jual beli, kepastian hukum, serta upaya penyelesaian ketika terjadi wanprestasi, khususnya terkait keterlambatan penyerahan sertifikat hak milik kepada konsumen. Kelebihan penelitian ini terletak pada pemilihan kasus yang relevan dan aktual, penggunaan pendekatan yuridis sosiologis yang menggabungkan aspek hukum dengan fakta lapangan, serta penekanan pada perlindungan konsumen melalui jalur litigasi maupun BPSK. Namun, kelemahannya adalah analisis masih dominan deskriptif tanpa pendalaman teori hukum yang lebih kritis, belum ada perbandingan dengan kasus sejenis di daerah lain, serta rekomendasi

---

<sup>7</sup> Adji G Rinepta, "Marak Kasus Mafia Tanah Kas Desa Di Jogja, Cek Legalitas Sebelum Beli Rumah!," *detikjogja*, 2024.

<sup>8</sup> Satria Galih Saputra, "Sengketa Tanah Di Desa Widarapayung Kulon Cilacap, 5 KK Terancam Kehilangan Rumah," *Suara Indonesia*, 2023.

penyelesaian yang masih bersifat umum sehingga kurang memberikan solusi implementatif bagi praktik hukum perjanjian jual beli tanah dan bangunan.<sup>9</sup>

Selanjutnya oleh Ummam yang mengkaji akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan di bawah tangan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta, dengan menelaah kepastian hukum, perlindungan hukum, serta pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 60/Pdt.G/2022/PN Kwg. Kelebihan penelitian ini terletak pada relevansinya dengan praktik jual beli tanah di masyarakat, penggunaan pendekatan normatif yang didukung studi kasus konkret, serta uraian sistematis mengenai syarat sahnya perjanjian. Namun, kelemahannya adalah analisis yang masih dominan deskriptif dan kurang kritis, minim perbandingan dengan yurisprudensi lain, serta kesimpulan dan rekomendasi yang masih bersifat normatif umum dan belum aplikatif.<sup>10</sup>

Terakhir penelitian Sinaga yang mengkaji penyelesaian sengketa wanprestasi dalam perjanjian lisan dengan menitikberatkan pada Putusan Nomor 104/Pdt.G/2023/PN Kdi, di mana pengadilan mengakui sahnya perjanjian lisan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta dan memutuskan tergugat melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi kewajiban membangun ruko serta tidak mengembalikan sertifikat tanah. Kelebihan penelitian ini terletak pada relevansi kasus yang konkret, penggunaan pendekatan normatif dengan analisis putusan pengadilan, serta kontribusinya dalam menegaskan bahwa perjanjian lisan memiliki kekuatan hukum yang sama dengan perjanjian tertulis jika didukung bukti yang cukup. Namun, kelemahannya adalah terlalu bergantung pada satu kasus tanpa perbandingan dengan putusan lain, kurang mengeksplorasi perspektif non-litigasi seperti mediasi atau arbitrase, serta analisis yang masih dominan deskriptif sehingga belum sepenuhnya memberikan kritik teoretis maupun solusi alternatif dalam praktik hukum perjanjian lisan.<sup>11</sup>

*Research gap* penelitian ini terletak pada fokus dan kedalaman analisis jika dibandingkan dengan tiga penelitian sebelumnya. Safrihayati menekankan tanggung jawab developer dalam wanprestasi pada PPJB di Perumnas Semarang II dengan pendekatan yuridis sosiologis, namun masih terbatas pada deskripsi kasus dan belum menawarkan solusi implementatif yang komprehensif. Ummam menelaah akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian di bawah tangan dengan basis normatif melalui Putusan PN Kwg, tetapi analisisnya masih dominan deskriptif, minim perbandingan yurisprudensi, dan rekomendasi yang dihasilkan belum aplikatif. Sementara itu, Sinaga mengkaji sahnya perjanjian lisan dalam Putusan PN Kdi dengan kontribusi penting dalam menegaskan kekuatan hukum perjanjian lisan, namun kelemahannya terletak pada ketergantungan pada satu kasus, kurang mengeksplorasi mekanisme non-litigasi, serta analisis yang masih dangkal secara teoretis. Berbeda dari ketiganya, penelitian ini mengisi celah dengan mengkaji pertanggungjawaban developer dan perlindungan hukum pembeli kavling tanah

---

<sup>9</sup> Ulfah Safrihayati and Paramita Prananingtyas, "Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II)," *Notarius* 15, no. 1 (2022): 531–41, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46060>.

<sup>10</sup> Khoirul Ummam et al., "Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta," *The Juris* 7, no. 1 (2023): 133–44, <https://doi.org/https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.699>.

<sup>11</sup> Gustavo Hasiholan Sinaga et al., "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Lisan," *Jurnal Penelitian Multidisiplin Terpadu* 8, no. 6 (2024): 2118–7452.

bermasalah melalui kombinasi analisis normatif dan empiris, sehingga diharapkan memberikan pemahaman lebih komprehensif sekaligus solusi praktis bagi konsumen di sektor properti. Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum yang harus dipenuhi oleh developer terhadap pembeli kavling tanah pada tanah yang bermasalah dengan hukum serta mengkaji upaya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada pembeli dalam menghadapi permasalahan tersebut.

## 2. METODE

Penelitian ini menggunakan metodologi hukum normatif yang berfokus pada kajian peraturan perundang-undangan, doktrin, dan prinsip-prinsip hukum tertulis untuk memahami norma yang mengatur isu-isu hukum tertentu.<sup>12</sup> Dalam penelitian ini, pendekatan dilakukan melalui studi pustaka guna menganalisis konsep-konsep hukum dan keterkaitan antar peraturan, serta untuk memahami penerapan hukum secara konsisten dan adil.<sup>13</sup> Dengan metode ini, diharapkan dapat memberikan interpretasi mendalam terhadap norma hukum dan menghasilkan solusi teoretis untuk permasalahan hukum, termasuk rekomendasi untuk kebijakan hukum yang lebih efektif.

Selain itu, penelitian ini bersifat interdisipliner karena mengintegrasikan elemen-elemen sosiologi, antropologi, dan ilmu sosial lainnya untuk mengevaluasi efektivitas peraturan hukum dalam konteks sosial.<sup>14</sup> Tujuannya adalah untuk menemukan kelemahan dalam penerapan peraturan hukum yang berlaku serta memberikan masukan yang dapat digunakan untuk perbaikan implementasi hukum. Dalam hal ini, pendekatan empiris dalam studi hukum juga digunakan untuk mengidentifikasi prinsip-prinsip hukum dan menganalisis norma-norma hukum dalam konteks penerapannya yang spesifik.

Penelitian ini mengadopsi pendekatan studi kasus dengan menganalisis putusan pengadilan tertentu, yaitu Putusan Nomor 132/Pdt.G/2023/Pn.Unr, guna menggali pemahaman lebih dalam mengenai fenomena hukum dalam situasi nyata. Studi kasus ini membantu peneliti mengeksplorasi variabel dan interaksi dalam kasus tersebut, memberikan interpretasi yang konkret mengenai penerapan teori hukum.<sup>15</sup> Penelitian ini menggunakan data primer, sekunder, dan tersier untuk mendapatkan analisis yang komprehensif; data primer berasal dari wawancara dan putusan pengadilan, sementara data sekunder mencakup literatur hukum dan peraturan, dengan teknik deskriptif analisis untuk memudahkan interpretasi.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Iman Jamaludin, dkk, "Metodologi Penelitian Hukum", (Serang: Sada Kurnia Pustaka, 2023).

<sup>13</sup> Zaenal Arifin, dkk, "Metodologi Penelitian Hukum" (Medan: Pustaka Media Publisng, 2024).

<sup>14</sup> Muhammad Siddiq Armia, "Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum", (Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022).

<sup>15</sup> Riska Fita Lestari, "Kohesi Dan Koherensi Paragraf Dalam Karangan Narasi Mahasiswa Teknik Angkatan 2017 Universitas PGRI Banyuwangi," *Kredo: Jurnal Ilmiah Bahasa Dan Sastra* 3, no. 1 (2019): 73–82, <https://doi.org/10.24176/kredo.v3i1.3924>.

<sup>16</sup> Ardiansyah, Risnita, and M. Syahrani Jailani, "Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif," *Jurnal Ihsan: Jurnal Pendidikan Islam* 1, no. 2 (2023): 1–9, <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.57>.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Bentuk Pertanggungjawaban Hukum yang Harus Dipenuhi Oleh Developer Terhadap Pembeli Kavling Tanah Pada tanah Yang Bermasalah Dengan Hukum

Putusan perkara Mutiara Tingkir dengan nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr mengangkat sengketa jual beli tanah kavling antara Widodo Adi Martono sebagai Penggugat melawan Koko Febrianto sebagai Tergugat. Sengkete ini berkaitan dengan objek tanah milik Penggugat yang terletak di Kelurahan Bener, Kecamatan Tengaran, Kabupaten Semarang, yang dijual melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) senilai Rp 1,389 miliar. Pembayaran dilakukan dengan cara bertahap, tergugat gagal melunasi sisa pembayaran dan tidak memenuhi tanggung jawab untuk melakukan pemecahan tanah kavling, seperti yang disyaratkan dalam perjanjian. Penggugat menilai bahwa Tergugat telah wanprestasi karena Tergugat belum melakukan pembayaran pelunasan tanah namun sudah melakukan penjualan tanah kavling kepada pihak ketiga, hal ini yang dianggap sebagai pelanggaran hukum.<sup>17</sup>

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menilai bahwa gugatan Penggugat berpusat pada dugaan wanprestasi Tergugat berkaitan dengan pelanggaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 122 yang di buat dan ditandatangani di hadapan Notaris Max Andrian, Tergugat menjual tanah kepada pihak ketiga sebelum menyelesaikan perjanjian dengan Penggugat. Dalam pembelaannya, Tergugat mengajukan eksepsi, termasuk *exemptio obscuure libel* (gugatan kabur), serta mengklaim bahwa gugatan tidak lengkap karena tidak menyertakan konsumen yang sudah membeli tanah kavling. Sebagai tanggapan, Penggugat menegaskan haknya berdasarkan PPJB dan menyatakan gugatan tetap sah tanpa keikutsertaan pihak lain, karena hubungan hukum dalam perjanjian hanya melibatkan Penggugat dan Tergugat.

Majelis Hakim, setelah mempertimbangkan eksepsi Tergugat dan argumen Penggugat, menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak menyertakan atau menarik konsumen sebagai pihak dalam perkara tersebut, Konsumen yang telah membeli tanah seharusnya ditarik sebagai pihak turut Tergugat. Oleh karena itu, eksepsi *plurium litis consortium* dikabulkan dan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) dan Penggugat sebagai pihak yang kalah diwajibkan untuk membayar biaya perkara. Putusan ini menyoroti pentingnya perlindungan konsumen dalam transaksi properti, terutama dalam jual beli kavling tanah, konsumen rentan dirugikan akibat wanprestasi atau kegagalan pengembang. Meskipun PPJB tetap diakui sah dan mengikat, pengawasan terhadap pengembang perlu ditingkatkan untuk melindungi hak-hak pembeli.

Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan pengembang jelas berdampak terhadap konsumen, Konsumen sering kali berada pada posisi lemah dalam transaksi jual beli tanah kavling karena Konsumen harus melakukan pembayaran terlebih dahulu sebelum Sertipikat Hak Milik diserahkan. Ketidakmampuan pengembang memenuhi tanggung jawabnya dapat menimbulkan kerugian finansial dan mengurangi kepercayaan masyarakat pada industri properti,

---

<sup>17</sup> Pengadilan Negeri Ungaran, "Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr" (Kabupaten Semarang: PN Ungaran, 2023).

sehingga kepastian hukum menjadi penting dalam setiap transaksi. Dalam perkara Nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr, Hakim Majelis Pemeriksa perkara menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) karena tidak melibatkan para konsumen pembeli kavling tanah yang telah melakukan pembelian tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Tergugat. Para pembeli kavling tanah diantaranya Agus Setiyono, Windu Wati dkk adalah pihak yang memiliki kepentingan langsung dan korelasi hukum dengan obyek tanah kavling sehingga memiliki hak yang harus dilindungi, dengan tidak ditariknya para konsumen dalam perkara mengakibatkan gugatan cacat formil.

Perlindungan konsumen menjadi bagian penting dari tanggung jawab developer perumahan, yang wajib memastikan konsumen terlindungi dari kerugian akibat penundaan serah terima, kualitas bangunan yang tidak sesuai, atau pengalihan hak tanah sebelum kewajiban terpenuhi.<sup>18</sup> Jika terjadi pelanggaran, developer dapat dituntut untuk ganti rugi sesuai UU Perlindungan Konsumen.<sup>19</sup> Tanggung jawab developer juga mencakup kelengkapan perizinan, seperti IMB dan SLF. Kegagalan memenuhi kewajiban ini bisa berujung pada tuntutan hukum atau pembatalan perjanjian oleh konsumen, sehingga pertanggungjawaban developer penting untuk melindungi hak konsumen serta menjaga kepatuhan hukum, sosial, dan ekonomi.

Developer memiliki tanggung jawab sosial untuk menjaga kelestarian lingkungan, tata ruang, dan mencegah kerugian sosial seperti banjir atau pencemaran yang dapat merugikan masyarakat sekitar, pemerintah akan memberikan sanksi jika hal tersebut diabaikan. Selain itu, tanggung jawab finansial mengharuskan developer mengelola dana proyek secara transparan dan akuntabel agar konsumen terlindungi dari risiko keuangan, seperti kebangkrutan. Developer juga wajib memenuhi standar kualitas bangunan yang dijanjikan, dan konsumen berhak menuntut perbaikan atau kompensasi jika kualitas tidak sesuai, sesuai perjanjian, aturan hukum dan standar konstruksi pemerintah.

Developer perumahan harus mematuhi prinsip etika bisnis, transparan, menghindari praktik curang, dan menjaga kepercayaan konsumen untuk menjaga reputasi dan kelangsungan bisnisnya. Pelanggaran etika bisnis dapat merusak hubungan dengan konsumen dan menimbulkan gugatan hukum serta sanksi. Pertanggungjawaban Developer mencakup aspek hukum, perlindungan konsumen, tanggung jawab sosial, kualitas, dan etika bisnis untuk melindungi kepentingan konsumen dan memastikan kelancaran proyek.<sup>20</sup> Dalam kasus ini Developer gagal memenuhi kewajibannya dalam melakukan pembayaran kepada pemilik tanah sehingga wanprestasi terhadap kesepakatan yang telah diatur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Lorinza Hartomo Razy, "Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman," *Jurnal Tana Mana* 2, no. 1 (2021): 50–56, <https://doi.org/10.33648/jtm.v2i1.150>.

<sup>19</sup> C. T. S Kristiyanti, "Hukum Perlindungan Konsumen", (Jakarta: Sinar Grafika, 2022).

<sup>20</sup> Yoyo Angelika, "Apa Itu Developer Perumahan? Pahami Pengertian Dan Tanggung Jawabnya," *btnproperti*, 2023.

<sup>21</sup> Rahmat Ramadhani, "Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah," *Iuris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2022): 45–50, <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212>.

Wanprestasi adalah kegagalan atau kelalaian dalam melaksanakan kewajiban yang tercantum dalam kontrak.<sup>22</sup> Dalam kasus ini, developer dianggap melakukan wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran dan tidak melakukan pemecahan tanah kavling sesuai perjanjian. Hal ini menyebabkan ketidakmampuan developer untuk menyerahkan tanah kavling yang sah kepada pembeli. Penggugat berhak meminta kompensasi atau solusi hukum lain sesuai Pasal 1266 KUH Perdata, yang memungkinkan pembatalan perjanjian atau tuntutan pemenuhan prestasi. Penjualan tanah kepada pihak ketiga sebelum menyelesaikan kewajiban dianggap sebagai pelanggaran hukum, karena hak Penggugat belum sepenuhnya dipenuhi. Dengan demikian, developer bertanggung jawab untuk memenuhi kewajiban yang tercantum dalam PPJB, serta memberikan kompensasi atau solusi yang adil kepada pembeli yang dirugikan. Jika gagal, pengadilan dapat memberikan sanksi hukum seperti pembatalan perjanjian dan/atau ganti rugi.<sup>23</sup>

Dalam kasus ini, meskipun Developer telah beriktikad baik untuk melunasi pembelian tanah, konflik muncul karena pemilik tanah tidak memberikan kesempatan yang cukup untuk menyelesaikan pelunasan. Meskipun tidak ada ketentuan eksplisit dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengenai penjualan kavling sebelum pelunasan penuh, adanya kesepahaman lisan atau informal antara penjual dan developer dapat menjadi dasar pertimbangan hukum.<sup>24</sup> Kesepahaman ini menunjukkan fleksibilitas dalam pelaksanaan kewajiban, memungkinkan developer untuk menjual kavling sementara masih menyelesaikan pembayaran. Namun, masalah muncul ketika pemilik tanah tidak memberi kelonggaran waktu untuk pelunasan sehingga memicu adanya perselisihan hukum. Seandainya Penggugat sebagai pemilik tanah memberi kesempatan, sengketa ini mungkin tidak terjadi.

Dalam konteks ini, iktikad baik developer perlu dipertimbangkan secara serius oleh pengadilan, karena prinsip ini sangat penting dalam hukum perjanjian. Pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian diharapkan bertindak jujur dan berupaya menyelesaikan kewajibannya. Jika developer telah berusaha memenuhi kewajibannya, namun pemilik tanah tidak kooperatif, ini bisa dianggap sebagai kelalaian dari pihak pemilik tanah yang memperumit situasi. Sebagai solusi, pengadilan bisa mendorong negosiasi ulang antara kedua belah pihak atau mempertimbangkan mediasi untuk mencapai kesepakatan yang lebih adil, memberikan kesempatan kepada developer untuk melunasi kewajibannya tanpa merugikan pembeli tanah kavling.

Namun, situasi menjadi semakin rumit ketika gugatan pemilik tanah tanah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh pengadilan karena dianggap kurang pihak. Meskipun penjual dan pembeli kavling merasa dirugikan oleh tindakan Developer, pengadilan memandang bahwa pembeli kavling harus dilibatkan sebagai Turut Tergugat dalam gugatan tersebut. Keputusan ini didasarkan pada prinsip bahwa seluruh pihak yang memiliki kepentingan

---

<sup>22</sup> Muhammad Riandi, Nur Ridwan, and Yana Sukma Permana, "Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian" VI, no. 2 (2022): 441–51, <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.616>.

<sup>23</sup> Jihaan Nabila Zula, "Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)," *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 2 (2024): 338–48, <https://doi.org/10.31933/my9e8v54>.

<sup>24</sup> Lukman Santoso Az, "Buku Aspek Hukum Perjanjian", Penerbit Media Pustaka, 2019.

langsung dalam sengketa harus dilibatkan dalam proses hukum. Dengan demikian, para pembeli yang telah bertransaksi dengan Developer memiliki hak untuk didengar, sesuai dengan prinsip audi *et alteram partem* (hak untuk didengar) di pengadilan.

Penjual tanah awalnya mungkin menganggap pembeli tanah kavling sebagai korban dari tindakan developer yang tidak memenuhi kewajibannya. Namun, Majelis Hakim menilai bahwa tanpa melibatkan pembeli kavling sebagai pihak sah dalam perkara, pengadilan tidak dapat memberikan putusan yang adil dan komprehensif. Pembeli kavling yang telah membeli tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Developer, memiliki hak yang harus dilindungi. Keputusan ini juga menyoroti pentingnya transparansi dan kepatuhan prosedural, di mana tidak dilibatkannya pembeli kavling dapat dianggap sebagai cacat prosedural. Oleh karena itu, melibatkan seluruh pihak-pihak yang terkait yaitu penjual, developer, dan pembeli kavling dalam sengketa ini memungkinkan pengadilan untuk menilai hak dan kewajiban masing-masing pihak dengan lebih menyeluruh, serta memberikan keputusan yang melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

Majelis Hakim menyatakan gugatan tersebut kurang pihak karena tidak melibatkan pembeli kavling sebagai turut Tergugat. Pembeli kavling tanah memiliki posisi yang terlindungi haknya terakomodir berdasarkan PPJB, Putusan pengadilan yang mengharuskan untuk melibatkan pembeli kavling sebagai Turut Tergugat adalah langkah yang tepat, karena memastikan bahwa setiap pihak yang memiliki kepentingan langsung dengan obyek tanah kavling diberikan kesempatan yang adil untuk mempertahankan hak mereka.

Melibatkan pembeli kavling memungkinkan pengadilan untuk menyelesaikan masalah secara komprehensif, menjelaskan hak dan kewajiban masing-masing pihak, serta menghindari potensi kerugian bagi pembeli yang telah melakukan transaksi dengan developer. Keterlibatan pembeli kavling sebagai Turut Tergugat memberi posisi strategis untuk menuntut developer jika terbukti wanprestasi. Hal ini juga memberikan perlindungan hukum, memastikan pengadilan mempertimbangkan kepentingan semua pihak. Posisi pembeli kavling sangat penting karena mereka memiliki hak sah atas tanah yang telah dibeli, sehingga kehadiran mereka dalam sengketa antara penjual dan developer diperlukan untuk memastikan keadilan dan melindungi kepentingan semua pihak.

developer menawarkan tiga opsi penyelesaian yang masing-masing akan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda bagi penjual tanah, developer dan pembeli kavling. Opsi pertama adalah melanjutkan penjualan kavling tanah sampai semua sisa kavling terjual. Keuntungan opsi ini adalah penjual dan developer dapat memperoleh keuntungan dari penjualan, serta memberikan ketenangan bagi pembeli kavling yaitu adanya kepastian obyek. Namun, risiko muncul jika pasar tidak mendukung atau developer tidak berhasil menjual sisa kavling hal ini berpotensi memperpanjang sengketa dan menunda pelunasan penjual.

Opsi kedua penggugat menyerahkan sebagian tanah kavling secara proporsional kepada developer sesuai dengan besaran nilai pembayaran yang telah dibayarkan kepada pemilik tanah jika jual beli dibatalkan. Keuntungannya developer mendapatkan bagian tanah kavling dan bisa

segera diserahkan kepada sebagian konsumen, kesulitan muncul dalam menentukan porsi yang adil dan serah terima tanah kavling kepada pembeli baru bisa dilakukan sebagian, masih ada sebagian konsumen yang belum mendapatkan haknya. Opsi ketiga menawarkan penggantian objek jual beli yaitu developer menawarkan obyek tanah alternatif kepada pembeli kavling atau pemngembalian uang secara bertahap. Keuntungan opsi ini adalah penjual dan developer bisa menyelesaikan perselisihan lebih cepat, namun pembeli mungkin tidak setuju dengan penggantian objek baru dan pengembalian uang secara bertahap.

Sengketa antara penjual tanah, developer dan pembeli kavling membutuhkan penyelesaian yang adil serta semua pihak terkait. developer menawarkan tiga opsi: melanjutkan penjualan, pembagian proporsional atau penggantian objek dengan pengembalian uang secara bertahap, masing-masing dengan kelebihan dan risiko. Keterlibatan pembeli kavling penting untuk melindungi hak mereka, dan komunikasi yang baik serta kesepakatan bersama akan membantu mencegah perselisihan lebih lanjut.

### **3.2 Upaya Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Kepada Pembeli Kavling Tanah Pada Tanah Yang Bermasalah Dengan Hukum**

Perlindungan konsumen bertujuan melindungi hak-hak konsumen agar tidak dirugikan dalam transaksi barang dan jasa, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK).<sup>25</sup> UUPK bertujuan mencegah praktik bisnis yang tidak adil, memberi kepastian hukum, dan menciptakan iklim bisnis yang sehat. Menurut undang-undang ini, konsumen adalah individu yang menggunakan barang atau jasa untuk kepentingan pribadi atau non-komersial, bukan untuk diperjualbelikan.<sup>26</sup>

Pengertian konsumen dalam UUPK terbagi menjadi tiga kategori: pertama, konsumen umum yang menggunakan barang atau jasa tanpa memperdagangkannya; kedua, konsumen antara yang memanfaatkan barang atau jasa dalam proses produksi atau distribusi untuk keperluan komersial; dan ketiga, konsumen akhir yang menggunakan barang atau jasa untuk kebutuhan pribadi tanpa tujuan perdagangan. Konsumen akhir inilah yang menjadi fokus perlindungan dalam UUPK, karena mereka adalah pengguna akhir yang tidak terlibat dalam proses komersial. Selain itu, istilah konsumen juga mencakup berbagai peran lain, seperti pembeli, anggota keluarga, pelanggan, pasien, dan klien yang memanfaatkan barang atau jasa tanpa tujuan memperdagangkannya kembali.<sup>27</sup>

Pasal 3 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) menyatakan bahwa tujuan utama perlindungan konsumen adalah meningkatkan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen dalam melindungi diri dari risiko barang dan jasa. Perlindungan ini juga bertujuan untuk menjaga harkat dan martabat konsumen, memberdayakan mereka dalam menentukan serta

---

<sup>25</sup> Rohani Susilawati, "Kajian Hukum Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Kppu) Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat," *Jurnal Pro Justitia (JPJ)* 3, no. 1 (2022): 51–58, <https://doi.org/10.57084/jpj.v3i1.759>.

<sup>26</sup> Puteri Asyifa Octavia Apandy, Melawati, and Panji Adam, "Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli," *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3, no. 1 (2021): 12–18, <https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.

<sup>27</sup> Kusumadewi Yessy and dan Grace Sharon, "Hukum Perlindungan Konsumen", Jakarta, 2022.

menuntut hak-haknya, dan memberikan kepastian hukum serta kemudahan akses informasi. Selain itu, perlindungan konsumen mendorong pelaku usaha untuk bertanggung jawab dalam bisnis mereka, sekaligus meningkatkan kualitas barang dan jasa demi keamanan dan kenyamanan konsumen.<sup>28</sup>

Hukum perlindungan konsumen di Indonesia memiliki dasar hukum yang kuat, dimulai dari kesepakatan Dewan Perwakilan Rakyat (DPR) pada 30 Maret 1999 untuk mengesahkan Rancangan Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yang kemudian diundangkan pada 20 April 1999. Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) ini menjadi fondasi utama dalam melindungi hak-hak konsumen dan didukung oleh peraturan lainnya, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2001 tentang Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) dan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2001 mengenai pengawasan penyelenggaraan perlindungan konsumen. Ada juga Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2001 yang mendukung Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat (LPKSM) sebagai mitra independen dalam melindungi konsumen.<sup>29</sup>

Perlindungan konsumen di Indonesia diperkuat oleh berbagai keputusan presiden dan menteri, seperti Keputusan Presiden Nomor 90 Tahun 2001 yang membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di kota-kota besar untuk menangani sengketa antara konsumen dan pelaku usaha secara cepat dan efisien. Selain itu, keputusan menteri seperti Keputusan Nomor 301/MPP/KEP/10/2001 dan Nomor 608/MPP/Kep/8/2002 mengatur pengangkatan anggota BPSK di berbagai wilayah, menunjukkan komitmen pemerintah dalam melindungi konsumen. Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) sendiri menjamin hak-hak konsumen, termasuk hak atas informasi yang benar dan jujur, hak untuk memilih barang/jasa, serta perlindungan dari praktik bisnis yang tidak adil, sambil menetapkan kewajiban pelaku usaha untuk memberikan informasi yang jujur dan bertanggung jawab atas produk mereka.

Dasar hukum perlindungan konsumen di Indonesia mencakup peraturan-peraturan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 57 Tahun 2001 dan kebijakan dari Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), yang berperan dalam edukasi, mediasi sengketa, serta pengawasan pelaksanaan perlindungan konsumen. Regulasi ini bertujuan menciptakan transaksi yang aman bagi konsumen dan pasar yang adil bagi pelaku usaha. Hak konsumen meliputi: mendapatkan informasi yang benar, memilih produk tanpa tekanan, keamanan produk, hak untuk mengajukan keluhan, dan perlindungan dari praktik bisnis yang merugikan.hak

Selain hak-hak konsumen, terdapat kewajiban yang harus dipatuhi, yaitu: mematuhi peraturan yang berlaku, membayar sesuai kesepakatan, menggunakan barang dan jasa secara

---

<sup>28</sup> Agus Suwandono and Rafan Darodjat, "Peningkatan Pemahaman Hak-Hak Konsumen Dalam Mewujudkan Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen," *Proficio* 5, no. 2 (2024): 144–49, <https://doi.org/10.36728/jpf.v5i2.3451>.

<sup>29</sup> Beby Suryani Fithri, Riswan Munthe, and Anggreni Atmei Lubis, "Asas Ultimum Remedium/The Last Resort Principle Terhadap Pelaku Usaha Dalam Hukum Perlindungan Konsumen," *Doktrina: Journal of Law* 4, no. 1 (2021): 69–84, <https://doi.org/10.31289/doktrina.v4i1.4918>.

bijak,<sup>30</sup> serta mengajukan keluhan dengan benar bila terjadi masalah. Dalam kasus sengketa hukum seperti perkara jual beli tanah kavling di perkara Nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr, pembeli kavling berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai ketentuan yang berlaku. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) melindungi konsumen dalam transaksi barang atau jasa, termasuk pembelian tanah kavling, sebagai bagian dari perlindungan hukum bagi konsumen di Indonesia.

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah kavling dapat diberikan melalui beberapa hak yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK). Pertama, sesuai Pasal 4 UUPK, pembeli berhak mendapatkan informasi yang benar, seperti status hukum tanah dan izin perubahan status dari pertanian menjadi kavling, yang harus disampaikan secara jujur oleh pengembang atau penjual. Jika informasi ini tidak diberikan, pembeli bisa menuntut pemenuhan kewajiban atau pembatalan perjanjian. Kedua, bila terjadi wanprestasi, seperti kegagalan mengurus status tanah atau penjualan kepada pihak ketiga sebelum perjanjian selesai, pembeli dapat mengajukan gugatan perdata untuk meminta ganti rugi sesuai Pasal 19 UUPK. Ketiga, perlindungan finansial bagi pembeli juga dapat diperoleh melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) sebagaimana diatur dalam Pasal 49 UUPK, yang memungkinkan penyelesaian cepat dan kompensasi yang sesuai tanpa harus melalui pengadilan.

Koperasi atau pihak ketiga seperti Koperasi Property Today Indonesia yang terlibat dalam penjualan tanah kavling juga harus bertanggung jawab bersama dengan pengembang. Keterlibatan koperasi ini memberi lapisan tambahan bagi perlindungan konsumen, karena mereka bisa dimintai pertanggungjawaban jika terjadi wanprestasi. Pengadilan dapat menyatakan koperasi bertanggung jawab jika mereka lalai dalam memastikan kelangsungan jual beli yang sah. Pembeli tanah kavling pun memiliki hak untuk mengajukan gugatan hukum jika merasa dirugikan, dan gugatan tersebut harus melibatkan semua pihak terkait, termasuk konsumen lainnya yang telah membeli kavling, agar proses hukum adil dan mendengar semua pihak. Perlindungan hukum ini sangat penting agar konsumen dapat memperoleh hak mereka dan tidak dirugikan oleh tindakan pengembang yang tidak bertanggung jawab.<sup>31</sup> Dengan adanya instrumen hukum seperti UUPK, KUH Perdata, dan lembaga seperti BPSK, konsumen yang dirugikan dalam transaksi properti berhak mendapatkan pemulihan dan ganti rugi. Dalam situasi saat ini, dengan 9 dari 12 kavling sudah terbeli dan para pembeli menunggu proses sengketa, penting bagi para pembeli untuk waspada dan memperhatikan aspek hukum demi perlindungan hak-hak mereka.

Para pembeli kavling harus aktif memantau perkembangan sidang dan memastikan diri mereka diikutsertakan sebagai pihak yang berkepentingan, karena keputusan yang diambil dapat mempengaruhi hak-hak mereka. Jika tidak dilibatkan, mereka bisa mengajukan intervensi untuk diakui sebagai pihak yang terdampak. Selain itu, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang

---

<sup>30</sup> Amri Panahatan Sihotang et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

<sup>31</sup> Muhammad Agus Prasetyo et al., "Reposisi Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perdata Dengan Gugatan Sederhana (Small Claim Court)," *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2022): 905, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4237>.

telah ditandatangani harus ditegakkan, terutama terkait kewajiban penjual dan developer. Jika terjadi wanprestasi, pembeli berhak menuntut pemenuhan kewajiban atau pembatalan perjanjian dengan pengembalian dana. Jika sidang menyangkut wanprestasi oleh developer, seperti ketidakmampuan mengurus status tanah atau kewajiban lainnya, pembeli harus siap mengajukan gugatan ganti rugi, dengan mengumpulkan bukti pembelian dan komunikasi terkait. Keterlibatan koperasi atau pihak ketiga dalam transaksi juga harus dipertanggungjawabkan, membuka jalur tambahan untuk mendapatkan keadilan. Disarankan agar para pembeli mendapatkan pendampingan hukum yang kompeten untuk melindungi hak-hak mereka, sehingga mereka dapat menerima nasihat hukum yang tepat dan merencanakan strategi gugatan jika wanprestasi memengaruhi kepemilikan mereka.

Dengan memilih untuk menunggu penyelesaian sengketa antara penjual dan developer, para pembeli kavling mengambil pendekatan yang hati-hati. Namun, sambil menunggu hasil sidang, mereka sebaiknya mempertimbangkan beberapa langkah. Pertama, mereka harus memonitor persidangan secara aktif dengan berkoordinasi dengan perwakilan atau kuasa hukum untuk memastikan hak-hak mereka tetap diprioritaskan. Kedua, para pembeli perlu mempersiapkan langkah-langkah hukum jika hasil sidang tidak sesuai harapan, dengan mengumpulkan dokumen pembelian, bukti pembayaran, dan perjanjian yang telah ditandatangani, untuk kemungkinan gugatan atau tindakan hukum lebih lanjut. Terakhir, meskipun menunggu sengketa berakhir, penting bagi pembeli untuk tetap menjaga komunikasi dengan pihak penjual atau developer, guna memastikan hak-hak mereka tetap dihormati.

Permasalahan inti dalam kasus ini berkaitan dengan anggapan bahwa developer telah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak tergugat (developer), yang dipengaruhi oleh ego penjual yang tidak memberikan kesempatan kepada developer untuk melakukan langkah terbaik demi kepentingan kedua belah pihak. Tanah kavling tidak dapat terjual dengan cepat begitu saja, dan dalam penelitian ini, tidak ada yang tahu pasti kapan tanah tersebut akan terjual. Seharusnya, penjual memberikan kesempatan kepada developer untuk menjual kavling tersebut, terutama terkait pelunasan pembayaran dan pengurusan status tanah yang belum selesai sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, terdapat cacat prosedural dalam gugatan penggugat karena tidak melibatkan pembeli kavling sebagai pihak yang berkepentingan langsung, sehingga gugatan tersebut dianggap kurang pihak dan akhirnya dinyatakan tidak dapat diterima oleh pengadilan. Dalam konteks ini, pembeli kavling berada dalam posisi yang rentan, menunggu hasil penyelesaian sengketa antara penjual dan developer. Perlindungan hak-hak mereka sebagai konsumen masih bergantung pada jalannya proses hukum dan bagaimana hak-hak mereka akan diperjuangkan dalam persidangan.

#### 4. PENUTUP

Developer memiliki tanggung jawab hukum untuk memenuhi seluruh prestasi yang disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli, termasuk kewajiban menyerahkan sertifikat tanah yang bebas dari sengketa serta memberikan restitusi atau kompensasi apabila terjadi wanprestasi. Di sisi lain, pembeli berhak memperoleh perlindungan hukum yang efektif, baik melalui mekanisme litigasi maupun non-litigasi, seperti Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), sebagai bentuk pemenuhan prinsip keadilan dan kepastian hukum. Pertanggungjawaban developer seharusnya tidak hanya dipahami dalam konteks represif setelah sengketa terjadi, tetapi juga secara preventif melalui verifikasi legalitas objek tanah sebelum dipasarkan. Dengan menggabungkan pendekatan normatif dan sosiologis, perlindungan hukum terhadap pembeli kavling tanah dapat dirumuskan secara lebih komprehensif dan berkeadilan. Upaya ini menuntut penguatan regulasi yang mengikat developer, peningkatan pengawasan oleh pemerintah, serta pemberdayaan konsumen melalui literasi hukum agar hubungan antara pelaku usaha dan masyarakat terbangun di atas dasar transparansi, tanggung jawab, dan kepercayaan.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Agnes Shofianti Wihaningsih, Faiz Mufidi, Rimba Supriatna. "Pertanggungjawaban Hukum Developer Properti Akibat Keterlambatan Dalam Memenuhi Prestasi Ditinjau Dari Permen PUPR No. 11 Tahun 2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Dihubungkan Dengan Pasal 1243 KUH Perdata" 7, no. 1 (2021): 431–35. <https://doi.org/10.29313/v7i1.25093>.
- Apandy, Puteri Asyifa Octavia, Melawati, and Panji Adam. "Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli." *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3, no. 1 (2021): 12–18. <https://doi.org/10.53825/jmbjayakarta.v3i1.85>.
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Ardiansyah, Risnita, and M. Syahrani Jailani. "Teknik Pengumpulan Data Dan Instrumen Penelitian Ilmiah Pendidikan Pada Pendekatan Kualitatif Dan Kuantitatif." *Jurnal IHSAN : Jurnal Pendidikan Islam* 1, no. 2 (2023): 1–9. <https://doi.org/10.61104/ihsan.v1i2.57>.
- Az, Lukman Santoso. *Buku Aspek Hukum Perjanjian*. Penerbit Media Pustaka, 2019.
- Fithri, Beby Suryani, Riswan Munthe, and Anggreni Atmei Lubis. "Asas Ultimum Remedium/The Last Resort Principle Terhadap Pelaku Usaha Dalam Hukum Perlindungan Konsumen." *Doktrina: Journal of Law* 4, no. 1 (2021): 69–84. <https://doi.org/10.31289/doktrina.v4i1.4918>.
- Hasiholan Sinaga, Gustavo, Ridho Nurjaman, Adam Ramadhan Satriana, Congli Parincan Sitinjak, and Farahdinny Siswajanthi. "Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Wanprestasi Pada Perjanjian Lisan." *Jurnal Penelitian Multidisiplin Terpadu* 8, no. 6 (2024): 2118–7452.
- Iman Jamaludin, dkk. *Metodologi Penelitian Hukum*. Serang: Sada Kurnia Pustaka, 2023.
- Indonesia, Pemerintah Republik. Rumah Susun, Pub. L. No. 20 (2011).
- Kristiyanti, C. T. S. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Sinar Grafika, 2022.
- Lestari, Riska Fita. "Kohesi Dan Koherensi Paragraf Dalam Karangan Narasi Mahasiswa Teknik Angkatan 2017 Universitas PGRI Banyuwangi." *KREDO: Jurnal Ilmiah Bahasa Dan Sastra* 3, no. 1 (2019): 73–82. <https://doi.org/10.24176/kredo.v3i1.3924>.

- Muhammad Siddiq Armia. *Penentuan Metode & Pendekatan Penelitian Hukum*. Banda Aceh: Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia (LKKI), 2022.
- Nabila Zula, Jihaan. “Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).” *Unes Journal of Swara Justisia* 8, no. 2 (2024): 338–48. <https://doi.org/10.31933/my9e8v54>.
- Pengadilan Negeri Ungaran. “Putusan Pengadilan Negeri Ungaran Nomor 132/Pdt.G/2023/PN.Unr.” Kabupaten Semarang: PN Ungaran, 2023.
- Prasetyo, Muhammad Agus, Supriyadi Supriyadi, Diah Sulistyani, and Zaenal Arifin. “Reposisi Pelaksanaan Penyelesaian Sengketa Perdata Dengan Gugatan Sederhana (Small Claim Court).” *Jurnal USM Law Review* 4, no. 2 (2022): 905. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4237>.
- R. Hafid. “Terdampak Konflik Sengketa Tanah, 56 Warga Perumahan Bumi Arum Kendari Mogok Bayar Cicilan.” Bentaratimur, 2024.
- Rahmad, Noor, and Deni Setiyawan. “Pertanggungjawaban Dalam Penipuan Bisnis Property Melalui Pemasaran Pre Project Selling Kepada Konsumen.” *Justisi* 8, no. 3 (2022): 198–208.
- Ramadhani, Rahmat. “Kedudukan Hukum Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.” *Juris Studia: Jurnal Kajian Hukum* 3, no. 3 (2022): 45–50. <https://doi.org/10.55357/is.v3i1.212>.
- Razy, Lorinza Hartomo. “Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kredit Macet Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman.” *Jurnal Tana Mana* 2, no. 1 (2021): 50–56. <https://doi.org/10.33648/jtm.v2i1.150>.
- Riandi, Muhammad, Nur Ridwan, and Yana Sukma Permana. “Wanprestasi Dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian” VI, no. 2 (2022): 441–51. <https://doi.org/10.56301/juris.v6i2.616>.
- Rinepta, Adji G. “Marak Kasus Mafia Tanah Kas Desa Di Jogja, Cek Legalitas Sebelum Beli Rumah!” detikjogja, 2024.
- Safrihayati, Ulfah, and Paramita Prananingtyas. “Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II).” *Notarius* 15, no. 1 (2022): 531–41. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i1.46060>.
- Satria Galih Saputra. “Sengketa Tanah Di Desa Widarapayung Kulon Cilacap, 5 KK Terancam Kehilangan Rumah.” Suara Indonesia, 2023.
- Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro Wahyudin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.
- Susilawati, Rohani. “Kajian Hukum Komisi Pengawas Persaingan Usaha (Kppu) Di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 Tentang Larangan Praktek Monopoli Dan Persaingan Usaha Tidak Sehat.” *Jurnal Pro Justitia (JPJ)* 3, no. 1 (2022): 51–58. <https://doi.org/10.57084/jpj.v3i1.759>.
- Sutrisno, Sutrisno. “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Sertifikat Tanah Kavling Dalam Hal Pengembang Telah Dinyatakan Pailit.” *Jurnal Rechtsens* 8, no. 1 (2019): 107–20. <https://doi.org/10.36835/rechtsens.v8i1.491>.
- Suwandono, Agus, and Rafan Darodjat. “Peningkatan Pemahaman Hak-Hak Konsumen Dalam

Mewujudkan Pelindungan Hukum Terhadap Konsumen.” *Proficio* 5, no. 2 (2024): 144–49.  
<https://doi.org/10.36728/jpf.v5i2.3451>.

Ummam, Khoirul, Deny Guntara, Muhamad Abas, Prodi Ilmu, Hukum Fakultas, Hukum Universitas, and Buana Perjuangan. “Akibat Hukum Terhadap Wanprestasi Dalam Perjanjian Dibawah Tangan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.” *The Juris* 7, no. 1 (2023): 133–44.  
<https://doi.org/https://doi.org/10.56301/juris.v7i1.699>.

Yessy, Kusumadewi, and dan Grace Sharon. *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, 2022.

Yoyo Angelika. “Apa Itu Developer Perumahan? Pahami Pengertian Dan Tanggung Jawabnya.” *btnproperti*, 2023.

Zaenal Arifin, Dkk. *Metodologi Penelitian Hukum*. Medan: Pustaka Media Publising, 2024.