

Perlindungan Hukum Pembeli Atas Wanprestasi Developer Tidak Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Perumahan (studi putusan nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda)

Sasikirana Anastasia¹, Asnawi Mubarak², Rahmatullah Ayu Hasmiati³

Universitas Muhammadiyah Kalimantan Timur

* Correspondence e-mail; sasikirana.anastasiaa@gmail.com, am764@umkt.ac.id, Ra894@umkt.ac.id

Article history

Submitted: 2026/04/01; Revised: 2026/05/11; Accepted: 2026/07/17

Abstract

This study analyzes the form of default by a bad-faith developer in housing land sale and purchase agreements based on Decision Number 15/Pdt.G/2025/PN Smr dated 24 July 2025, using normative legal research methods with statute, case, and conceptual approaches. The results show: first, the developer committed default in the form of niet nakomen a total failure to split HGB Certificate Number 19 (now 435) under PT. Mega Sejahtera Utama into individual plot certificates for more than 21 years constructed through mora ex re under Article 1238 KUHPperdata because the certificate-splitting process technically requires only months to complete; Defendant I was declared in contractual default while Defendant II violated administrative-land law obligations as the holder of the master HGB certificate; and the developer's good-faith obligation was violated across all three contractual phases; second, the buyer is protected through three cumulative layers of repressive instruments, namely a granted nakoming claim under Article 1267 KUHPperdata, a court order directing ATR/BPN as a legal substitute for the master HGB holder who cannot be found thereby filling the normative gap in Government Regulation Number 24 of 1997, and satisfaction of all three good-faith buyer criteria under SEMA Number 4 of 2016; however, the buyer is not fully protected because the uitvoerbaar bij voorraad petition was denied under Article 180 HIR and court costs were imposed on the buyer, confirming the existing protection system remains entirely reactive. This research identifies two normative gaps requiring urgent action: the absence of a statutory deadline for developer HGB certificate-splitting obligations and the absence of regulations on land administration continuity when the notary or PPAT dies before completion.

Keywords

Default, Developer, Legal Protection, Housing Land Sale, Good Faith.

Riwayat artikel

Dikirimkan: 2026/04/01; Direvisi: 2026/05/11; Diterima: 2026/07/09

Abstrak

Penelitian ini menganalisis bentuk wanprestasi oleh pengembang yang beritikad buruk dalam perjanjian jual beli tanah perumahan berdasarkan Keputusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Smr tanggal 24 Juli 2025, menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang, kasus, dan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan: pertama, pengembang melakukan wanprestasi dalam bentuk niet nakomen, yaitu kegagalan total untuk membagi Sertifikat HGB Nomor 19 (sekarang 435) atas nama PT. Mega Sejahtera Utama menjadi sertifikat bidang tanah individu selama lebih dari 21 tahun yang dibangun melalui mora ex re berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara karena proses pembagian sertifikat secara teknis hanya membutuhkan waktu beberapa bulan untuk diselesaikan; Tergugat I dinyatakan wanprestasi kontraktual sementara Tergugat II melanggar kewajiban hukum administrasi pertanahan sebagai pemegang sertifikat induk HGB; dan kewajiban itikad baik pengembang dilanggar di ketiga fase kontraktual tersebut; Kedua, pembeli dilindungi melalui tiga lapisan instrumen represif kumulatif, yaitu klaim nakoming yang dikabulkan berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara, perintah pengadilan yang mengarahkan ATR/BPN sebagai pengganti sah pemegang HGB utama yang tidak dapat ditemukan sehingga mengisi celah normatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dan pemenuhan ketiga kriteria pembeli beritikad baik berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016; namun, pembeli tidak sepenuhnya terlindungi karena petisi uitvoerbaar bij voorraad ditolak berdasarkan Pasal 180 HIR dan biaya pengadilan dibebankan kepada pembeli, yang menegaskan bahwa sistem perlindungan yang ada tetap sepenuhnya reaktif. Penelitian ini mengidentifikasi dua celah normatif yang membutuhkan tindakan mendesak: tidak adanya batas waktu hukum untuk kewajiban pemisahan sertifikat HGB pengembang dan tidak adanya peraturan tentang keberlanjutan administrasi tanah ketika notaris atau PPAT meninggal sebelum penyelesaian.

Kata kunci

Wanprestasi, Pengembang, Perlindungan Hukum, Penjualan Lahan Perumahan, Itikad Baik.



© 2026 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International (CC BY SA) license, <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal, tetapi juga memiliki nilai ekonomi, sosial, dan hukum. Kedudukan tanah memperoleh jaminan konstitusional melalui Pasal 33 ayat (3) UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam dikuasai oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat (Elvis, 2024; Rina Yulianti, 2022; Sari, 2021). Prinsip tersebut kemudian diimplementasikan melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan memberikan kepastian hukum atas hak-hak atas tanah (Fakhrurrozi et al., 2025). Sejalan dengan meningkatnya jumlah penduduk dan urbanisasi, kebutuhan masyarakat terhadap perumahan terus bertambah sehingga mendorong perkembangan industri properti dan aktivitas developer di berbagai daerah,

termasuk Kota Samarinda sebagai wilayah yang berkembang pesat akibat pembangunan Ibu Kota Nusantara (IKN).

Hubungan hukum antara developer dan pembeli dibangun melalui perjanjian jual beli yang melahirkan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati, sedangkan developer wajib menyerahkan objek tanah beserta dokumen kepemilikannya hingga pembeli memperoleh sertipikat atas nama sendiri. Salah satu kewajiban penting developer adalah melakukan pemecahan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) induk menjadi sertipikat kavling individual sebagaimana diatur dalam Pasal 48 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pemecahan sertipikat merupakan syarat yuridis bagi pembeli untuk memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Dalam praktiknya, kewajiban tersebut tidak selalu dilaksanakan sehingga menimbulkan sengketa antara developer dan pembeli. Penelitian terdahulu menunjukkan bahwa wanprestasi developer dalam pengurusan sertipikat merupakan salah satu penyebab utama sengketa perdata di bidang pertanahan, terutama bagi pembeli yang hanya memiliki alat bukti berupa surat di bawah tangan.

Kegagalan developer memenuhi kewajiban tersebut merupakan bentuk wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPperdata. Wanprestasi memberikan hak kepada kreditur untuk menuntut pemenuhan prestasi maupun ganti kerugian sesuai Pasal 1243 dan Pasal 1267 KUHPperdata. Perlindungan terhadap pembeli semakin diperkuat melalui SEMA Nomor 4 Tahun 2016 yang memberikan pedoman bagi hakim dalam melindungi pembeli beritikad baik berdasarkan tiga indikator utama, yaitu transaksi dilakukan secara sah, pembeli bertindak hati-hati, dan harga yang dibayarkan sesuai nilai wajar. Kehadiran SEMA tersebut menjadi instrumen penting dalam memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli yang dirugikan akibat tindakan developer. Permasalahan tersebut tergambar secara konkret dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda. Penggugat membeli kavling seluas 150 m² pada tahun 2003 dengan harga Rp15.000.000,00, namun hingga tahun 2025 belum memperoleh sertipikat hak atas tanah karena Sertipikat HGB induk milik developer tidak pernah dipecah menjadi sertipikat individual. Majelis Hakim menyatakan bahwa transaksi tersebut sah karena memenuhi unsur terang, tunai, dan penyerahan, menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi, serta memerintahkan ATR/BPN memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Putusan tersebut

menunjukkan penerapan terpadu KUHPdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik.

Penelitian ini memiliki urgensi karena mengungkap dua persoalan hukum yang belum memperoleh pengaturan secara memadai. Pertama, belum terdapat mekanisme yang memungkinkan pembeli memperoleh pemecahan sertipikat apabila pemegang HGB induk tidak kooperatif atau tidak diketahui keberadaannya. Kedua, belum terdapat pengaturan mengenai keberlanjutan proses administrasi pertanahan apabila notaris atau PPAT meninggal dunia sebelum proses pendaftaran selesai. Berdasarkan persoalan tersebut, penelitian ini menganalisis bentuk wanprestasi developer berdasarkan Pasal 1238 KUHPdata serta perlindungan hukum bagi pembeli melalui KUHPdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Kontribusi penelitian tidak hanya memperkaya pengembangan hukum perjanjian dan hukum pertanahan, tetapi juga menawarkan argumentasi normatif bagi pembaruan regulasi guna memperkuat kepastian hukum dan perlindungan bagi pembeli tanah perumahan.

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (normative legal research) karena fokus utama penelitian diarahkan pada pengkajian norma hukum yang mengatur wanprestasi developer dalam perjanjian jual beli tanah perumahan serta perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan (Jonaedi Efendi & Prasetijo Rijadi, 2022; Rizkia & Fardiansyah, 2023). Penelitian hukum normatif memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang terdiri atas asas hukum, kaidah hukum, peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin para ahli yang saling berkaitan dalam membentuk suatu sistem hukum yang utuh. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa penelitian hukum normatif bertujuan menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, dan doktrin hukum sebagai dasar untuk memberikan argumentasi hukum terhadap isu yang sedang diteliti. Pendekatan tersebut dipilih karena penelitian ini tidak mengkaji perilaku masyarakat atau implementasi hukum secara empiris, melainkan menganalisis kesesuaian antara norma hukum yang berlaku dengan penerapannya dalam Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda mengenai wanprestasi developer dalam pengurusan sertipikat tanah.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah seluruh ketentuan hukum yang memiliki keterkaitan langsung dengan objek penelitian. Analisis difokuskan

pada ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata mengenai kelalaian debitur, Pasal 1267 KUHPerdata mengenai hak kreditur akibat wanprestasi, Pasal 1338 KUHPerdata mengenai asas *pacta sunt servanda* dan itikad baik, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 mengenai perlindungan bagi pembeli beritikad baik. Seluruh ketentuan tersebut dianalisis secara sistematis untuk mengetahui hubungan antarnorma serta penerapannya dalam penyelesaian sengketa yang menjadi objek penelitian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi seluruh peraturan perundang-undangan yang mengikat, antara lain KUHPerdata, UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997, UU Nomor 1 Tahun 2011, SEMA Nomor 4 Tahun 2016, serta Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda sebagai objek utama analisis. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, artikel hukum, serta pendapat para ahli yang membahas hukum perjanjian, hukum pertanahan, perlindungan hukum, dan wanprestasi developer. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan berbagai sumber referensi pendukung yang digunakan untuk memperjelas pengertian istilah maupun konsep hukum yang digunakan dalam penelitian.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (library research) dengan cara menginventarisasi, membaca, mengkaji, mengklasifikasikan, serta mencatat berbagai bahan hukum yang relevan dengan fokus penelitian. Seluruh bahan hukum kemudian dianalisis menggunakan metode preskriptif-analitis, yaitu analisis yang bertujuan memberikan argumentasi mengenai bagaimana hukum seharusnya diterapkan (*das sollen*) berdasarkan ketentuan hukum positif, kemudian membandingkannya dengan fakta hukum (*das sein*) yang terdapat dalam putusan pengadilan. Analisis dilakukan secara sistematis melalui proses interpretasi terhadap norma hukum, penafsiran terhadap pertimbangan hakim, serta sinkronisasi antara ketentuan hukum dengan fakta konkret dalam perkara. Pendekatan tersebut diharapkan mampu menghasilkan argumentasi hukum yang komprehensif mengenai bentuk wanprestasi developer berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata serta bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan KUHPerdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gambaran Umum Perkara

Sebelum menganalisis bentuk wanprestasi developer dan perlindungan hukum bagi pembeli, perlu dipahami terlebih dahulu fakta hukum yang menjadi dasar sengketa. Dalam penelitian hukum normatif, pendekatan kasus digunakan untuk mengkaji penerapan norma hukum terhadap fakta konkret serta mengidentifikasi persoalan normatif yang muncul dalam praktik peradilan. Peter Mahmud Marzuki menjelaskan bahwa putusan pengadilan tidak hanya menjadi objek analisis penerapan hukum, tetapi juga sarana untuk menemukan kebutuhan pembaruan norma hukum. Oleh karena itu, uraian perkara difokuskan pada fakta-fakta yang berkaitan langsung dengan wanprestasi developer dan perlindungan hukum pembeli.

Perkara ini merupakan sengketa perdata antara Murohmah Triwati sebagai Penggugat dengan Ir. Khosim sebagai Tergugat I dan PT. Mega Sejahtera Utama sebagai Tergugat II selaku developer Perumahan Bumi Rindang Luhur, sedangkan Kantor ATR/BPN Kota Samarinda berkedudukan sebagai Turut Tergugat. Dalam persidangan, hanya ATR/BPN yang hadir memberikan jawaban, sedangkan kedua tergugat tidak pernah hadir meskipun telah dipanggil secara patut. Akibatnya, pembuktian perkara didasarkan pada alat bukti yang diajukan Penggugat serta data resmi ATR/BPN mengenai status hukum objek sengketa.

Sengketa bermula dari kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 19 yang kemudian berubah menjadi HGB Nomor 435 atas nama PT. Mega Sejahtera Utama. Pada tanggal 27 Maret 2000, developer menjual sebagian kavling kepada Ir. Khosim melalui Akta Jual Beli Sebagian Nomor 241/Smda Seberang Tahun 2000. Proses balik nama sempat diajukan oleh Notaris Ahmad Dahlan, S.H., namun terhenti karena notaris tersebut meninggal dunia sebelum proses administrasi selesai. Peristiwa ini mengungkap adanya kekosongan pengaturan mengenai keberlanjutan proses pendaftaran tanah ketika notaris atau PPAT meninggal dunia.

Selanjutnya, pada 10 Oktober 2003 Penggugat membeli kavling tersebut dari Tergugat I dengan harga Rp15.000.000,00 berdasarkan surat jual beli dan kuitansi pelunasan. Transaksi dilakukan secara terang, tunai, dan disertai penyerahan fisik tanah sehingga memenuhi syarat sah jual beli menurut hukum adat. Tergugat I juga berjanji mengurus pemecahan sertipikat dan penerbitan hak atas nama Penggugat, namun kewajiban tersebut tidak pernah dilaksanakan. Penggugat kemudian membangun rumah di atas tanah tersebut dan menguasainya selama lebih dari dua puluh satu tahun. Meskipun demikian, sertipikat hak atas tanah tidak pernah

diterbitkan karena HGB induk tidak pernah dipecah. Data ATR/BPN menunjukkan bahwa objek sengketa masih tercatat sebagai bagian dari HGB Nomor 435 atas nama PT. Mega Sejahtera Utama dan belum pernah dilakukan pemecahan sertifikat. Kondisi tersebut diperparah dengan tidak diketahuinya keberadaan developer, padahal secara yuridis hanya pemegang HGB induk yang berwenang mengajukan pemecahan sertifikat. Akibatnya, Penggugat tidak memiliki mekanisme administratif untuk memperoleh sertifikat secara mandiri.

Setelah seluruh upaya memperoleh kepastian hukum tidak berhasil, Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Samarinda pada 7 Januari 2025. Melalui Putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda tanggal 24 Juli 2025, Majelis Hakim menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi, mengakui keabsahan jual beli tahun 2003, menetapkan Penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa, serta memerintahkan ATR/BPN Kota Samarinda memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Putusan tersebut menjadi preseden penting karena menerapkan secara terpadu ketentuan KUHPerdota, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli beritikad baik yang dirugikan akibat kegagalan developer melakukan pemecahan sertifikat HGB.

Bentuk Wanprestasi Developer Berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdota dalam Putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda

Wanprestasi dalam hubungan perjanjian tidak hanya menunjukkan kegagalan memenuhi isi kontrak, tetapi juga mencerminkan pelanggaran terhadap kepastian hukum yang menjadi tujuan utama setiap hubungan perikatan. Dalam transaksi jual beli tanah perumahan, kewajiban developer tidak berhenti pada penyerahan fisik tanah, melainkan harus diakhiri dengan pemenuhan hak pembeli melalui penerbitan sertifikat atas nama pembeli. Sertipikat merupakan bukti kepemilikan yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum. Ketika developer gagal melakukan pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), pembeli kehilangan kepastian hukum meskipun seluruh kewajibannya telah dipenuhi. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa objek perlindungan hukum bukan hanya penguasaan fisik tanah, tetapi juga kepastian status hak atas tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa kewajiban developer bersumber dari dua rezim hukum sekaligus, yaitu hukum perjanjian dan hukum pertanahan. Berdasarkan KUHPerdota, developer berkewajiban memenuhi seluruh prestasi yang telah diperjanjikan kepada pembeli. Berdasarkan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997, developer sebagai pemegang HGB induk mempunyai kewajiban administratif mengajukan pemecahan sertifikat kepada ATR/BPN. Kedua kewajiban tersebut

saling berkaitan sehingga kegagalan melaksanakan kewajiban administratif juga merupakan pelanggaran terhadap hak kontraktual pembeli. Karakteristik tersebut membedakan transaksi jual beli tanah dengan transaksi benda bergerak karena penyelesaian hak tidak hanya bergantung pada kesepakatan para pihak, tetapi juga pada proses administrasi pertanahan.

Analisis terhadap Putusan Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda menunjukkan bahwa Majelis Hakim tepat mengkualifikasikan tindakan Tergugat I sebagai *niet nakomen*, yaitu tidak melaksanakan prestasi sama sekali. Selama lebih dari dua puluh satu tahun developer tidak pernah melakukan pemecahan sertifikat maupun menunjukkan upaya nyata menyelesaikan kewajibannya. Rentang waktu tersebut jauh melampaui batas kewajaran penyelesaian administrasi pertanahan sehingga memenuhi unsur wanprestasi sebagaimana dikemukakan oleh R. Subekti. Keadaan ini membuktikan bahwa pembeli sama sekali tidak memperoleh manfaat dari prestasi yang dijanjikan, yaitu kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya (Ninu et al., 2023).

Penelitian juga menemukan adanya perbedaan tanggung jawab hukum antara Tergugat I dan Tergugat II. Tergugat I dinyatakan melakukan wanprestasi karena mempunyai hubungan kontraktual langsung dengan Penggugat. Tergugat II tidak dinyatakan wanprestasi karena tidak terikat secara langsung dalam perjanjian dengan Penggugat, tetapi tetap memikul tanggung jawab administratif sebagai pemegang HGB induk. Perbedaan tersebut menunjukkan penerapan prinsip *privity of contract*, yaitu tanggung jawab kontraktual hanya dibebankan kepada pihak yang terikat dalam perjanjian, sedangkan tanggung jawab administratif lahir dari ketentuan hukum pertanahan. Pendekatan tersebut memberikan kepastian mengenai batas pertanggungjawaban masing-masing pihak.

Penerapan Pasal 1238 KUHPdata dalam perkara ini juga memiliki arti penting. Meskipun perjanjian tidak menentukan batas waktu pengurusan sertifikat, Majelis Hakim menggunakan konstruksi *mora ex re*, yaitu keadaan lalai yang timbul karena prestasi telah melampaui batas kewajaran secara objektif. Pengurusan pemecahan sertifikat pada dasarnya hanya memerlukan waktu beberapa bulan apabila seluruh persyaratan terpenuhi. Penundaan selama lebih dari dua puluh satu tahun menunjukkan pengabaian total terhadap kewajiban hukum sehingga kelalaian dapat dinyatakan tanpa bergantung pada adanya klausul batas waktu dalam kontrak. Penafsiran tersebut memperkuat perkembangan penerapan Pasal 1238 KUHPdata yang tidak lagi bertumpu pada aspek formal, tetapi juga mempertimbangkan asas kepatutan dan kepastian hukum.

Hasil penelitian juga membuktikan bahwa Tergugat I tidak mampu membuktikan adanya *force majeure* yang dapat membebaskan tanggung jawabnya. Beban pembuktian keadaan memaksa berada pada debitur. Ketidakhadiran Tergugat dalam persidangan serta tidak adanya bukti mengenai hambatan di luar kemampuannya menyebabkan seluruh akibat hukum wanprestasi tetap melekat. Pertimbangan tersebut sesuai dengan doktrin hukum perikatan yang menyatakan bahwa debitur tetap bertanggung jawab selama tidak dapat membuktikan adanya keadaan memaksa.

Persoalan yang ditemukan tidak hanya berkaitan dengan wanprestasi, tetapi juga pelanggaran terhadap asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata. Developer terbukti tidak melaksanakan kewajibannya sejak tahap pelaksanaan hingga pascakontrak. Tidak terdapat upaya melanjutkan proses administrasi setelah notaris meninggal dunia maupun penyelesaian terhadap kewajiban pengurusan sertifikat. Sebaliknya, Penggugat menunjukkan seluruh indikator pembeli beritikad baik melalui pembayaran lunas, penguasaan tanah secara nyata, serta penggunaan objek sebagai tempat tinggal selama bertahun-tahun tanpa sengketa. Fakta tersebut menjadi dasar kuat bagi hakim untuk memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat.

Perlindungan hukum dalam perkara ini dibangun melalui integrasi KUHPerdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pasal 1267 KUHPerdata memberikan hak kepada Penggugat untuk memilih pemenuhan prestasi (*nakoming*) dibandingkan pembatalan perjanjian atau ganti rugi. Pilihan tersebut dinilai tepat karena tujuan utama Penggugat adalah memperoleh sertifikat atas tanah yang telah dikuasainya selama lebih dari dua puluh tahun. Putusan hakim yang mengabulkan tuntutan tersebut mencerminkan penerapan asas *restitutio in integrum*, yaitu mengembalikan kedudukan hukum pihak yang dirugikan sedekat mungkin dengan keadaan semula.

Asas *pacta sunt servanda* juga memperoleh penguatan melalui putusan ini. Hakim menegaskan bahwa kewajiban developer tetap mengikat meskipun transaksi telah berlangsung lebih dari dua dekade. Lampaunya waktu tidak menghapus kewajiban kontraktual selama prestasi belum dipenuhi dan tidak terdapat alasan hukum yang membebaskan debitur. Penafsiran tersebut memberikan kepastian hukum sekaligus mencegah penyalahgunaan keadaan oleh pihak yang sengaja mengabaikan kewajibannya.

Dalam perspektif hukum pertanahan, penelitian menemukan adanya kelemahan pengaturan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 (Maharani et al., 2023).

Pemecahan sertifikat hanya dapat dilakukan atas permohonan pemegang HGB induk sehingga pembeli bergantung sepenuhnya kepada developer. Ketika developer tidak diketahui keberadaannya, pembeli kehilangan akses memperoleh sertifikat meskipun telah memenuhi seluruh kewajibannya. Kekosongan normatif tersebut diatasi oleh Majelis Hakim melalui perintah kepada ATR/BPN untuk memproses penerbitan sertifikat berdasarkan amar putusan pengadilan. Pendekatan progresif tersebut menunjukkan bahwa putusan pengadilan dapat menjadi substitusi yuridis atas permohonan pemegang hak guna menjamin kepastian hukum.

Penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 semakin memperkuat perlindungan terhadap Penggugat. Seluruh kriteria pembeli beritikad baik terpenuhi karena transaksi dilakukan secara terang, tunai, disertai penyerahan objek, harga sesuai nilai wajar, serta tanah dikuasai tanpa sengketa. Perlindungan hukum diberikan bukan hanya karena Penggugat mengalami kerugian, tetapi karena Penggugat telah memenuhi standar kehati-hatian dan kejujuran yang ditentukan dalam praktik peradilan. Penelitian menunjukkan bahwa sistem perlindungan hukum masih bersifat represif. Permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* ditolak karena tidak memenuhi persyaratan Pasal 180 HIR sehingga pelaksanaan putusan masih dapat tertunda apabila diajukan upaya hukum. Penggugat juga tetap dibebani biaya perkara. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum baru bekerja setelah sengketa terjadi, sedangkan mekanisme preventif belum tersedia secara memadai.

Temuan penelitian mengidentifikasi dua kekosongan normatif yang memerlukan pembaruan regulasi. Pertama, belum terdapat ketentuan yang mewajibkan developer menyelesaikan pemecahan sertifikat dalam jangka waktu tertentu beserta sanksinya. Kedua, belum terdapat mekanisme yang memungkinkan pembeli atau ATR/BPN melanjutkan proses administrasi ketika pemegang HGB induk, notaris, atau PPAT tidak lagi dapat menjalankan kewajibannya. Oleh karena itu, revisi PP Nomor 24 Tahun 1997 dan penguatan pengawasan dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 menjadi penting untuk mewujudkan perlindungan hukum yang lebih preventif.

Perlindungan Hukum Ditinjau dari KUHPerdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian jual beli tanah perumahan pada dasarnya berangkat dari prinsip bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata (Susanti, 2024). Prinsip

tersebut menjadi landasan bagi terciptanya kepastian hukum dalam setiap hubungan kontraktual. Kepastian hukum tidak hanya diwujudkan melalui lahirnya perjanjian, tetapi juga melalui pelaksanaan seluruh prestasi yang telah diperjanjikan. Persoalan muncul ketika developer tidak memenuhi kewajiban mengurus pemecahan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) menjadi sertifikat hak atas tanah individual sebagaimana telah dijanjikan kepada pembeli. Kondisi tersebut menghilangkan kepastian hukum atas objek yang telah dibayar lunas sehingga tujuan utama perjanjian, yaitu memberikan hak kepemilikan yang sempurna kepada pembeli, tidak tercapai. Fenomena tersebut menunjukkan bahwa persoalan utama dalam transaksi tanah perumahan tidak selalu terletak pada proses jual beli, melainkan pada pelaksanaan kewajiban pascaperjanjian yang sering diabaikan oleh developer. Permasalahan ini sejalan dengan latar belakang penelitian yang menunjukkan masih tingginya sengketa pertanahan akibat kegagalan developer memenuhi kewajiban administratif setelah transaksi selesai.

Putusan Pengadilan Negeri Samarinda Nomor 15/Pdt.G/2025/PN Samarinda memperlihatkan bahwa hubungan hukum antara pembeli dan developer tidak berhenti setelah pembayaran harga dilakukan. Hubungan hukum tersebut tetap berlangsung hingga seluruh kewajiban kontraktual dipenuhi, termasuk pengurusan pemecahan sertifikat dan penerbitan hak atas tanah atas nama pembeli. Fakta bahwa pembeli telah menguasai tanah, membangun rumah, serta menempatnya selama lebih dari dua puluh satu tahun tidak menghapus kewajiban developer untuk menyelesaikan proses administrasi pertanahan. Hakim memandang bahwa kewajiban tersebut merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari prestasi yang telah diperjanjikan. Pertimbangan ini menunjukkan bahwa objek utama perlindungan hukum bukan hanya tanah sebagai benda, melainkan juga kepastian status hukum yang melekat pada tanah tersebut. Tanpa sertifikat atas nama pembeli, hak kebendaan belum memperoleh perlindungan maksimal sehingga pembeli tetap berada dalam posisi rentan terhadap berbagai sengketa hukum di masa mendatang.

Analisis terhadap putusan tersebut menunjukkan bahwa bentuk wanprestasi yang dilakukan developer termasuk kategori *niet nakomen*, yaitu sama sekali tidak melaksanakan prestasi yang telah dijanjikan. Kategori ini merupakan bentuk wanprestasi yang paling berat karena debitur tidak menunjukkan adanya pelaksanaan kewajiban sedikit pun. Developer tidak sekadar terlambat atau melaksanakan prestasi secara tidak sempurna, melainkan membiarkan kewajiban pemecahan sertifikat tidak terselesaikan selama lebih dari dua dekade. Rentang

waktu tersebut jauh melampaui batas kewajaran administrasi pertanahan. Pengurusan pemecahan sertifikat secara teknis hanya memerlukan waktu beberapa bulan apabila seluruh persyaratan administratif dipenuhi. Perbedaan yang sangat besar antara waktu ideal dengan waktu aktual memperlihatkan adanya kelalaian serius yang tidak dapat dibenarkan menurut hukum perjanjian. Fakta tersebut memperkuat kesimpulan bahwa wanprestasi yang dilakukan developer telah memenuhi seluruh unsur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1238 KUHPerdara.

Penerapan Pasal 1238 KUHPerdara dalam perkara ini memiliki nilai penting karena hakim menggunakan konstruksi *mora ex re* meskipun perjanjian tidak menentukan batas waktu secara eksplisit. Pendekatan tersebut menunjukkan bahwa kelalaian debitur tidak selalu bergantung pada adanya somasi atau tenggat waktu yang dicantumkan dalam kontrak. Hakim mempertimbangkan kewajaran waktu berdasarkan karakteristik kewajiban yang harus dilaksanakan. Pengurusan pemecahan sertifikat merupakan proses administratif yang memiliki prosedur baku dan dapat diperkirakan jangka waktunya. Ketika developer membiarkan kewajiban tersebut tidak terlaksana selama lebih dari dua puluh satu tahun tanpa alasan yang sah, keadaan tersebut telah cukup untuk menyatakan debitur berada dalam keadaan lalai. Penafsiran demikian memberikan perkembangan penting terhadap penerapan Pasal 1238 KUHPerdara karena memperluas pemahaman bahwa ukuran kelalaian dapat didasarkan pada asas kepatutan, kepastian hukum, dan kewajaran waktu, bukan semata-mata pada keberadaan klausul kontraktual mengenai batas waktu pelaksanaan prestasi.

Perspektif teori wanprestasi juga memperlihatkan bahwa kelalaian developer tidak dapat dilepaskan dari pelanggaran terhadap asas itikad baik (Adfari et al., 2025). Asas ini menghendaki setiap pihak melaksanakan hak dan kewajiban secara jujur, patut, serta menghormati kepentingan pihak lain sejak tahap prakontrak, pelaksanaan kontrak, hingga pascakontrak. Developer yang membiarkan pembeli menunggu selama puluhan tahun tanpa kepastian mengenai status hak atas tanah telah bertindak bertentangan dengan prinsip tersebut. Tidak ditemukan bukti adanya keadaan memaksa (*force majeure*) yang menghalangi pelaksanaan kewajiban. Tidak terdapat pula upaya aktif untuk memberikan solusi kepada pembeli. Sikap pasif tersebut menunjukkan bahwa pelanggaran tidak hanya terjadi terhadap isi perjanjian, tetapi juga terhadap standar perilaku yang seharusnya dipenuhi oleh setiap pelaku usaha dalam hubungan kontraktual.

Temuan tersebut memperkuat pandangan Ahmadi Miru dan Sakka Pati yang menyatakan bahwa asas *pacta sunt servanda* tidak dapat dipisahkan dari asas itikad

baik. Perjanjian memang mengikat para pihak layaknya undang-undang, tetapi pelaksanaannya harus mencerminkan kepatutan dan kejujuran. Dalam perkara ini, kewajiban developer untuk mengurus pemecahan sertipikat tetap melekat meskipun transaksi telah berlangsung lebih dari dua puluh tahun. Lampaunya waktu tidak menghapus kewajiban kontraktual selama prestasi belum dilaksanakan dan tidak terdapat alasan hukum yang membebaskan debitur dari tanggung jawab. Pertimbangan tersebut memberikan kepastian bahwa hak pembeli tidak hilang hanya karena developer mengabaikan kewajibannya dalam jangka waktu yang sangat lama. Perlindungan terhadap pembeli menjadi semakin kuat karena hukum tidak memberikan ruang bagi debitur untuk memperoleh keuntungan dari kelalaiannya sendiri.

Analisis tersebut sekaligus mengonfirmasi bahwa sengketa ini tidak sekadar menyangkut wanprestasi dalam hukum perjanjian, tetapi juga memperlihatkan adanya persoalan struktural dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Ketergantungan proses pemecahan sertipikat pada kehendak pemegang HGB induk menyebabkan pembeli berada dalam posisi yang lemah ketika developer tidak lagi kooperatif atau bahkan tidak dapat ditemukan. Keadaan tersebut memperlihatkan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum yang dijanjikan oleh sistem perjanjian dengan mekanisme administrasi pertanahan yang berlaku. Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya melalui pembayaran harga, penguasaan objek, dan penggunaan tanah secara nyata, tetapi belum memperoleh kepastian hukum karena prosedur administrasi sepenuhnya bergantung pada tindakan developer. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum berbasis kontrak belum cukup apabila tidak diikuti mekanisme administratif yang mampu menjamin penyelesaian hak pembeli secara efektif. Permasalahan inilah yang kemudian menjadi dasar penting bagi pengadilan untuk membangun perlindungan hukum melalui integrasi ketentuan KUHPdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 sebagai satu kesatuan sistem perlindungan terhadap pembeli beritikad baik.

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perkara ini tidak berhenti pada pembuktian adanya wanprestasi. Putusan Pengadilan Negeri Samarinda mengembangkan mekanisme pemulihan hak melalui penerapan tiga instrumen hukum yang saling melengkapi, yaitu KUHPdata, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Integrasi ketiga instrumen tersebut menunjukkan bahwa sengketa pertanahan tidak dapat diselesaikan hanya dengan pendekatan hukum perjanjian. Persoalan kepemilikan tanah juga berkaitan dengan sistem administrasi pertanahan serta kebijakan yudisial yang menjamin

perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Pendekatan yang digunakan hakim mencerminkan adanya sinkronisasi antara hukum privat dan hukum publik untuk mencapai tujuan utama perlindungan hukum, yaitu memulihkan hak pihak yang dirugikan secara efektif.

Perspektif KUHPPerdata menempatkan Pasal 1267 sebagai dasar utama perlindungan represif terhadap kreditur yang mengalami wanprestasi. Pasal tersebut memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, atau kombinasi di antaranya. Penggugat memilih menuntut nakoming, yaitu pemenuhan prestasi berupa pengurusan sertipikat hingga terbit hak atas tanah atas namanya. Pilihan tersebut mencerminkan kepentingan hukum yang rasional karena objek perjanjian masih berada dalam penguasaan Penggugat dan telah digunakan sebagai tempat tinggal selama bertahun-tahun. Pembatalan perjanjian maupun tuntutan ganti kerugian tidak akan memberikan manfaat yang sama besar dibandingkan dengan pemenuhan kewajiban developer. Putusan hakim yang mengabulkan tuntutan tersebut menunjukkan bahwa tujuan utama hukum perjanjian bukan sekadar memberikan kompensasi finansial, melainkan mengembalikan keadaan sebagaimana yang telah diperjanjikan sejak awal.

Penerapan asas pacta sunt servanda semakin memperkuat kedudukan hukum pembeli. Perjanjian yang telah dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat layaknya undang-undang sehingga setiap janji yang tercantum di dalamnya wajib dilaksanakan. Developer tidak dapat menghindari tanggung jawab hanya karena proses administrasi berlangsung lama atau karena tidak terdapat batas waktu yang tertulis dalam kontrak. Hakim menempatkan kewajiban pemecahan sertipikat sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari prestasi utama developer. Penafsiran tersebut memberikan kepastian bahwa hak pembeli tetap dilindungi selama prestasi belum dipenuhi. Pendekatan demikian juga mencegah penyalahgunaan keadaan oleh pelaku usaha yang sengaja menunda penyelesaian kewajibannya dengan memanfaatkan kekosongan klausul kontrak.

Dimensi perlindungan berikutnya berasal dari sistem hukum pertanahan. Pasal 19 ayat (1) UUPA menegaskan kewajiban negara menyelenggarakan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum bagi setiap pemegang hak. Kepastian hukum tidak cukup diwujudkan melalui transaksi jual beli, tetapi harus diakhiri dengan penerbitan sertipikat yang memberikan perlindungan formal terhadap pemegang hak. Persoalan yang muncul dalam perkara ini menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara tujuan UUPA dengan mekanisme administratif yang diatur

dalam PP Nomor 24 Tahun 1997. Pemecahan sertipikat hanya dapat dilakukan atas permohonan pemegang HGB induk. Ketentuan tersebut menimbulkan ketergantungan hukum yang sangat besar kepada developer. Pembeli yang telah memenuhi seluruh kewajibannya tetap tidak dapat memperoleh sertipikat apabila developer bersikap pasif atau tidak dapat ditemukan. Kondisi tersebut memperlihatkan adanya kekosongan normatif yang secara nyata merugikan masyarakat sebagai pembeli perumahan.

Majelis Hakim mengatasi persoalan tersebut melalui pendekatan progresif dengan memerintahkan ATR/BPN memproses penerbitan sertipikat berdasarkan amar putusan pengadilan. Putusan tersebut menjadi substitusi yuridis atas permohonan pemegang HGB induk yang tidak dapat dilakukan. Pendekatan ini menunjukkan bahwa putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap dapat berfungsi sebagai dasar administrasi pertanahan ketika mekanisme normal tidak dapat dilaksanakan. Pertimbangan tersebut mempunyai arti penting bagi perkembangan hukum agraria Indonesia karena memperlihatkan bahwa perlindungan terhadap pembeli tidak boleh terhambat hanya oleh persoalan administratif. Fungsi negara melalui ATR/BPN diarahkan untuk mewujudkan kepastian hukum sebagaimana amanat Pasal 19 UUPA, bukan sekadar menjalankan prosedur administratif secara formal.

Perlindungan hukum semakin diperkuat melalui penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 mengenai pembeli beritikad baik (Tandiono & Saleh, 2026). Pedoman tersebut memberikan standar objektif bagi hakim dalam menentukan apakah seorang pembeli layak memperoleh perlindungan hukum penuh. Putusan ini menunjukkan bahwa seluruh kriteria tersebut telah dipenuhi oleh Penggugat. Transaksi dilakukan secara terang, tunai, dan disertai penyerahan objek. Rantai kepemilikan dapat ditelusuri karena Tergugat I memperoleh tanah dari developer. Harga transaksi mencerminkan nilai yang wajar pada saat jual beli dilakukan. Penggugat juga menguasai tanah secara terus-menerus selama lebih dari dua puluh tahun tanpa adanya klaim dari pihak lain. Keseluruhan fakta tersebut memperlihatkan adanya itikad baik yang konsisten sejak awal transaksi hingga timbulnya sengketa. Perlindungan hukum dalam perkara ini tidak diberikan semata-mata karena Penggugat mengalami kerugian, melainkan karena Penggugat memenuhi standar objektif sebagai pembeli yang bertindak secara jujur, hati-hati, dan patut.

Analisis terhadap putusan juga menunjukkan bahwa sistem perlindungan hukum yang berlaku masih memiliki keterbatasan. Gugatan hanya dikabulkan

sebagian. Permohonan uitvoerbaar bij voorraad ditolak karena alat bukti yang digunakan berupa surat di bawah tangan tidak memenuhi persyaratan Pasal 180 HIR. Penolakan tersebut mengakibatkan putusan tidak dapat langsung dieksekusi apabila masih terdapat upaya hukum dari pihak lawan. Penggugat yang telah menunggu lebih dari dua puluh satu tahun berpotensi kembali menunggu selama proses banding atau kasasi berlangsung. Biaya perkara juga tetap dibebankan kepada Penggugat sebagai konsekuensi gugatan yang dikabulkan sebagian. Fakta tersebut memperlihatkan bahwa mekanisme perlindungan hukum melalui litigasi masih menimbulkan beban ekonomi dan waktu bagi korban wanprestasi. Perlindungan hukum yang diberikan baru bekerja setelah sengketa terjadi sehingga sifatnya masih represif, bukan preventif.

Perspektif teori perlindungan hukum Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa perlindungan hukum yang ideal harus mengutamakan mekanisme preventif sehingga masyarakat tidak perlu mencari keadilan melalui proses peradilan yang panjang (Bediona et al., 2024). Fakta dalam penelitian ini menunjukkan bahwa mekanisme preventif tersebut belum tersedia secara memadai. Peraturan perundang-undangan belum mengatur batas waktu yang tegas bagi developer untuk menyelesaikan pemecahan sertifikat HGB setelah transaksi jual beli. Tidak terdapat mekanisme yang memungkinkan pembeli mengajukan permohonan pemecahan sertifikat secara mandiri ketika developer tidak kooperatif. Kekosongan norma tersebut menjadi penyebab utama terjadinya ketidakpastian hukum yang berlangsung selama lebih dari dua dekade.

Temuan penelitian ini menguatkan urgensi reformasi hukum pertanahan di Indonesia. Perubahan pertama perlu diarahkan pada penambahan norma yang mewajibkan developer menyelesaikan pemecahan sertifikat dalam jangka waktu tertentu disertai sanksi administratif, perdata, maupun pengawasan aktif dari ATR/BPN. Perubahan kedua perlu mengakomodasi mekanisme penggantian kewenangan administrasi apabila pemegang HGB induk, notaris, atau PPAT tidak lagi dapat menyelesaikan proses pertanahan karena meninggal dunia, pailit, atau tidak diketahui keberadaannya. Reformasi tersebut akan memperkuat perlindungan preventif sehingga pembeli tidak harus menempuh proses litigasi untuk memperoleh hak yang secara hukum telah menjadi miliknya.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa bentuk wanprestasi developer dalam perkara ini memenuhi ketentuan Pasal 1238 KUHPperdata, yaitu berupa niet nakomen, yakni tidak melaksanakan sama sekali

kewajiban pengurusan dan pemecahan sertipikat yang telah diperjanjikan. Kelalaian tersebut dikualifikasikan sebagai mora ex re karena meskipun perjanjian tidak menentukan batas waktu secara tegas, pengurusan pemecahan sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) secara administratif seharusnya dapat diselesaikan dalam hitungan bulan, bukan hingga dua puluh satu tahun. Tidak adanya pembuktian keadaan memaksa (*force majeure*) semakin menguatkan terpenuhinya unsur-unsur wanprestasi. Putusan pengadilan juga menegaskan bahwa Tergugat I bertanggung jawab secara kontraktual atas wanprestasi, sedangkan Tergugat II dinilai melanggar kewajiban administratif di bidang pertanahan sebagai pemegang HGB induk. Selain itu, asas itikad baik terbukti dilanggar oleh developer sejak tahap pra-kontrak, pelaksanaan kontrak, hingga pasca-kontrak.

Perlindungan hukum bagi pembeli diwujudkan melalui penerapan instrumen represif yang bersumber dari KUHPdata, UUPA, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016. Pengadilan mengabulkan tuntutan pemenuhan prestasi berdasarkan Pasal 1267 KUHPdata dengan berlandaskan asas *pacta sunt servanda*, sehingga kewajiban pengurusan sertipikat tetap mengikat meskipun telah berlangsung dalam jangka waktu yang lama. Kekosongan pengaturan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 diselesaikan melalui perintah pengadilan kepada ATR/BPN sebagai substitusi yuridis atas permohonan pemegang HGB induk yang tidak dapat ditemukan. Meskipun demikian, perlindungan hukum tersebut masih memiliki keterbatasan karena permohonan *uitvoerbaar bij voorraad* ditolak akibat tidak didukung alat bukti berupa akta otentik serta biaya perkara tetap dibebankan kepada Penggugat. Temuan ini menunjukkan bahwa sistem perlindungan hukum terhadap pembeli masih bersifat reaktif sehingga memerlukan penguatan instrumen preventif untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan yang lebih efektif.

REFERENCES

- Adfari, T. R., Putri, C. A., Wicaksana, D. H., Podungge, K. A., & Tarina, D. D. Y. (2025). Tindakan Wanprestasi Penyalahgunaan Keadaan oleh Developer Rumah pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli: Studi Kasus Perkara No. 507/PDT/2017/PT. BDG. *Media Hukum Indonesia (MHI)*, 3(3).
- Bediona, K., Herliansyah, M. R. F., Nurjaman, R. H., & Syarifuddin, D. (2024). Analisis Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus M Hadjon Dalam Kaitannya Dengan Pemberian Hukuman Kebiri Terhadap Pelaku Kejahatan Seksual. *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, 2(01).
- Elvis, I. J. (2024). "Politik Migas"(Politik Hukum Pengelolaan Sumber Daya Minyak dan Gas Bumi Menurut Pasal 33 Undang-Undang Dasar Tahun 1945). Deepublish.

- Fakhrurrozi, M., Rahmatiar, Y., & Abas, M. (2025). *Kajian Hukum Tata Negara Terhadap Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Konteks UU No. 5 Tahun 1960*.
- Jonaedi Efendi, S. H. I., & Prasetijo Rijadi, S. H. (2022). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Edisi Kedua*. Prenada Media.
- Maharani, I. A. D., Puspadma, I. N. A., & Astiti, N. G. K. S. (2023). Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. *Jurnal Konstruksi Hukum*, 4(3), 261–267.
- Ninu, S. M. S. V., Candra, M., & Widodo, G. H. T. (2023). Akibat Hukum Terkait Wanprestasi Dalam Perjanjian Sewa Menyewa Gedung. *Perfecto: Jurnal Ilmu Hukum*, 1(2), 117–136.
- Rina Yulianti, S. H. (2022). *Perlindungan Hukum Bagi Hak Masyarakat Atas Sumber Daya Pesisir*. Scopindo Media Pustaka.
- Rizkia, N. D., & Fardiansyah, H. (2023). *Metode penelitian hukum (normatif dan empiris)*. Penerbit Widina.
- Sari, N. L. A. (2021). Konsep hak menguasai negara terhadap tanah dalam hukum tanah (uupa) dan konstitusi. *Jurnal Ganec Swara*, 15(1).
- Susanti, N. (2024). Kepastian Hukum Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Sebuah Perjanjian Baku Ditinjau Berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. *Indragiri Law Review*, 2(2), 33–39.
- Tandiono, S., & Saleh, M. (2026). Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Tanah. *Private Law*, 6(2), 520–527.