

**ANALISIS PERUBAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
MENJADI PENGALIHAN PEMBANGUNAN UNIT RUMAH OLEH  
DEVELOPER KEPADA KONSUMEN  
(STUDI KASUS PT. X DI KABUPATEN SLEMAN)**

Madinnatu Nava Mushtafa<sup>1</sup>; Herliana<sup>2</sup>

**INTISARI**

Penelitian ini menganalisis bentuk dan klasifikasi perubahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi pengalihan pembangunan unit rumah oleh *developer* kepada konsumen serta pelaksanaannya terhadap pemenuhan hak dan kewajiban kedua belah pihak yakni *developer* dan konsumen. Fenomena ini muncul pada praktik pembangunan perubahan oleh PT. X di Kabupaten Sleman. Pada kasus tersebut, *developer* yang semula berkewajiban membangun dan menyerahkan unit rumah kepada konsumen kemudian mengalihkan kewajiban tersebut kepada konsumen sendiri melalui perjanjian baru. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode hukum normatif-empiris didukung dengan data primer berupa hasil wawancara dengan pihak *developer* dan konsumen, serta data sekunder melalui beberapa literatur dan peraturan terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perubahan PPJB menjadi pengalihan pembangunan dapat dikategorikan sebagai novasi objektif apabila memenuhi unsur pembaruan perikatan sebagaimana diatur dalam Pasal 1413 KUHPerdota. Peraturan lebih lanjut diperlukan dalam rangka menjamin terpenuhinya hak dan kewajiban kedua belah pihak dengan didasarkan pada perlindungan hukum yang seimbang, baik bagi *developer* maupun konsumen.

**Kata kunci:** Developer, Konsumen, Novasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Pengalihan Pembangunan

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Strata Dua (S2) Prodi Magister Ilmu Hukum, Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

<sup>2</sup> Dosen pada Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta

**ANALYSIS OF THE TRANSFORMATION OF THE SALE AND  
PURCHASE BINDING AGREEMENT INTO A HOUSING UNIT  
DEVELOPMENT TRANSFER AGREEMENT BY THE DEVELOPER TO  
THE CONSUMER  
(A CASE STUDY OF PT. X IN SLEMAN REGENCY)**

Madinnatu Nava Mushtafa<sup>3</sup>; Herliana<sup>4</sup>

***ABSTRACT***

*This research aims to analyze the forms and classification of changes in the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) that transforms into the transfer of housing unit construction from the developer to the consumer. This phenomenon emerged in housing development practices in PT. X in Sleman Regency. In that case, the developer who initially had the obligation to construct and deliver the housing unit to the consumer, later transferred such construction obligations to the consumer through a new agreement. This study employs a normative-empirical legal research method, supported by primary data obtained through interviews with the developer and consumer and secondary data obtained through legal literature and related regulations. The findings reveal that the transformation of PPJB into the transfer of construction obligations can be categorized as objective novation if it fulfills the elements stipulated in Article 1413 of the Indonesian Civil Code (KUHPdata), namely the replacement of an old obligation with a new one through a valid agreement. Further regulation is required to ensure the fulfillment of the rights and obligations of both parties, based on balanced legal protection for both the developer and the consumer.*

**Keywords:** *Consumer, Developer, Novation, Sale and Purchase Agreement, Transfer of Construction*

---

<sup>3</sup> Postgraduate student at Magister of Law Programs, Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta

<sup>4</sup> Lecturer of Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta