Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Belum Jadi Terhadap Wanprestasi Perubahan Spesifikasi Bangunan Oleh Developer (Studi Akta Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Notaris X)
Veronica Dinda Zerlina, Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BELUM JADI TERHADAP WANPRESTASI PERUBAHAN SPESIFIKASI BANGUNAN OLEH DEVELOPER

(Studi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris X)

Veronica Dinda Zerlina dan Taufiq El Rahman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

INTISARI

Penulisan tesis ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji kekuatan mengikat klausula larangan pembatalan sepihak dalam PPJB yang dikaitkan dengan asas itikad baik. Penelitian ini juga bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji mengenai pelindungan hukum bagi pembeli atas wanprestasi perubahan spesifikasi bangunan yang dilakukan oleh pihak developer.

Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang disertai dengan wawancara. Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus yang berdasarkan pada data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif yang dipaparkan secara deskriptif dengan menggunakan penarikan kesimpulan secara deduktif.

Penulisan tesis ini menghasilkan dua hasil pokok pembahasan, yang pertama hasil bahwa kekuatan mengikat klausula larangan pembatalan sepihak dalam PPJB tidak berlaku mengikat ketika bertentangan dengan asas itikad baik. Kedua, pelindungan hukum bagi pembeli atas perubahan spesifikasi bangunan yang dilakukan oleh developer adalah pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi kepada pengadilan negeri yang berwenang untuk meminta pembatalan perjanjian serta memohon kepada hakim untuk memutus dan menghukum developer agar melakukan pengembalian uang pembayaran yang telah dibayarkan oleh pembeli.

Kata Kunci: Pelindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Rumah Belum Jadi, Wanprestasi, Perubahan Spesifikasi Bangunan.

Pelindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Belum Jadi Terhadap Wanprestasi Perubahan Spesifikasi Bangunan Oleh Developer (Studi Akta Perjanjian Pengikatan
Jual Beli Notaris X)
Veronica Dinda Zerlina, Dr. Taufiq El Rahman, S.H., M.Hum
Universitas Gadjah Mada, 2026 | Diunduh dari http://etd.repository.ugm.ac.id/

PELINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH BELUM JADI TERHADAP WANPRESTASI PERUBAHAN SPESIFIKASI BANGUNAN OLEH DEVELOPER

(Studi Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Notaris X)

Veronica Dinda Zerlina dan Taufiq El Rahman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

ABSTRACT

The purpose of this thesis is to analyze and examine the binding force of the clause prohibiting unilateral cancellation in a Preliminary Sales and Purchase Agreement (PPJB) in relation to the principle of good faith. This study also aims to analyze and examine the legal protection available to buyers in the event of a breach of contract resulting from changes to building specifications made by the developer.

This thesis employs a normative legal research method supplemented by interviews. The research approach combines a statutory analysis and a case-based analysis, drawing on secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal sources. Data analysis in this study employs qualitative analysis presented descriptively, with conclusions drawn deductively.

This thesis yields two main findings: first, the binding force of a clause prohibiting unilateral cancellation in a Preliminary Sales and Purchase Agreement (PPJB) is not enforceable when it conflicts with the principle of good faith. Second, the legal protection available to buyers regarding changes to building specifications made by the developer is that buyers may file a breach-of-contract lawsuit with the competent district court to seek the cancellation of the agreement and request that the judge rule against and order the developer to refund the payments already made by the buyer.

Keywords: Legal Protection, Preliminary Sales and Purchase Agreement (PPJB), Unfinished House, Breach of Contract, Changes to Building Specifications.