

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENYERAHAN SERTIPIKAT JUAL
BELI RUMAH ANTARA DEVELOPER DAN PEMBELI**

Skripsi

**Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana pada Program Studi Hukum**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2026

ABSTRAK

Perjanjian jual beli rumah antara developer dan pembeli merupakan suatu ikatan hukum yang mengharuskan pihak tersebut untuk melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati bersama. Namun, tidak jarang developer melakukan ingkar janji, seperti keterlambatan dalam menyelesaikan pembangunan, kualitas bangunan yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang dijanjikan atau kegagalan dalam menyerahkan sertipikat. Ingkar janji ini menyebabkan kerugian baik secara materiil maupun immateriil bagi pembeli dan menimbulkan konflik hukum. Tulisan ini membahas berbagai bentuk ingkar janji yang dilakukan oleh developer didalam perjanjian jual beli rumah, faktor penyebabnya, dampak hukum yang muncul, serta langkah – langkah penyelesaian yang dapat ditempuh oleh pembeli untuk mendapatkan perlindungan hukum. Langkah penyelesaian tersebut meliputi somasi, mediasi, hingga pengajuan gugatan perdata di pengadilan. Studi ini memiliki tujuan yakni guna memberi gambaran menyeluruh terkait tanggung jawab developer, hak – hak pembeli dan langkah dalam penyelesaian dalam menghadapi masalah ingkar janji.

Studi ini menggunakan metode pendekatan yuridis normatif dengan sumber data yaitu primer dan sekunder yang didapatkan melalui studi kepustakaan dan wawancara yang selanjutnya diolah secara kualitatif.

Hasil studi dan pembahasan menunjukkan bahwasanya perlindungan hukum terhadap pembeli rumah atas perlakuan developer yang ingkar janji dengan tidak memenuhi hak-hak pembeli sebagaimana dijelaskan didalam Pasal 1239 KUHPerdata menyebutkan bahwasanya ingkar janji merupakan keadaan dimana seorang individu yang terlibat dalam perjanjian tidak memenuhi dan melakukan tindakan yang seharusnya sehingga wajib memberikan kompensasi berupa bunga atau biaya. Dengan demikian, pembeli dapat mengajukan gugatan berdasarkan pasal 1243 KUHPerdata dengan menuntut pemenuhan prestasi, ganti rugi materiil dan immaterial, serta pembatalan perjanjian apabila kewajiban developer tidak terpenuhi dalam tenggat waktu.

Kata Kunci: perjanjian, ingkar janji, pembeli rumah, jual beli rumah.