

SKRIPSI

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
YANG DIBELI SECARA ANGSURAN**



Diajukan oleh

NOVENSA AGLIVIA HARIANJA

NIM. 2210211220070

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Februari 2026

HALAMAN JUDUL

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
YANG DIBELI SECARA ANGSURAN**



SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat

Diajukan oleh

**NOVENSA AGLIVIA HARIANJA
NIM. 2210211220070**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Februari 2026**

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PERSETUJUAN

**PEMBATALAN PERJANJIAN JUKA BELI RUMAH YANG
DIBELI SECARA ANGSURAN**

Diajukan oleh

NOVENSA AGLIVIA HARIANJA
NIM. 2210211220070

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu tanggal 21 Januari 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing

RAHMAT BUDIMAN, S.H., LL.M.
NIP. 19821020 200604 1 003

Diketahui

28 Januari 2026
Program Studi,



Dr. Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PENGESAHAN

PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH
YANG DIBELI SECARA ANGSURAN

Diajukan oleh

NOVENSA AGLIVIA HARIANJA
NIM. 2210211220070

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 101UN8.1.11/SP/2026

Tanggal : 05 FEB 2026

Disahkan



Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Novensa Aglivia Harianja
Nomor Induk Mahasiswa : 2210211220070
Tempat/Tanggal Lahir : Batulicin Kab. Tanah
Bumbu/6November 2003
Program Kekhususan : Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

“PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIBELI SECARA ANGSURAN”

adalah merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya jadikan sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan dalam skripsinya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan dengan cara plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar sarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 30 Desember 2025
Yang membuat pernyataan,

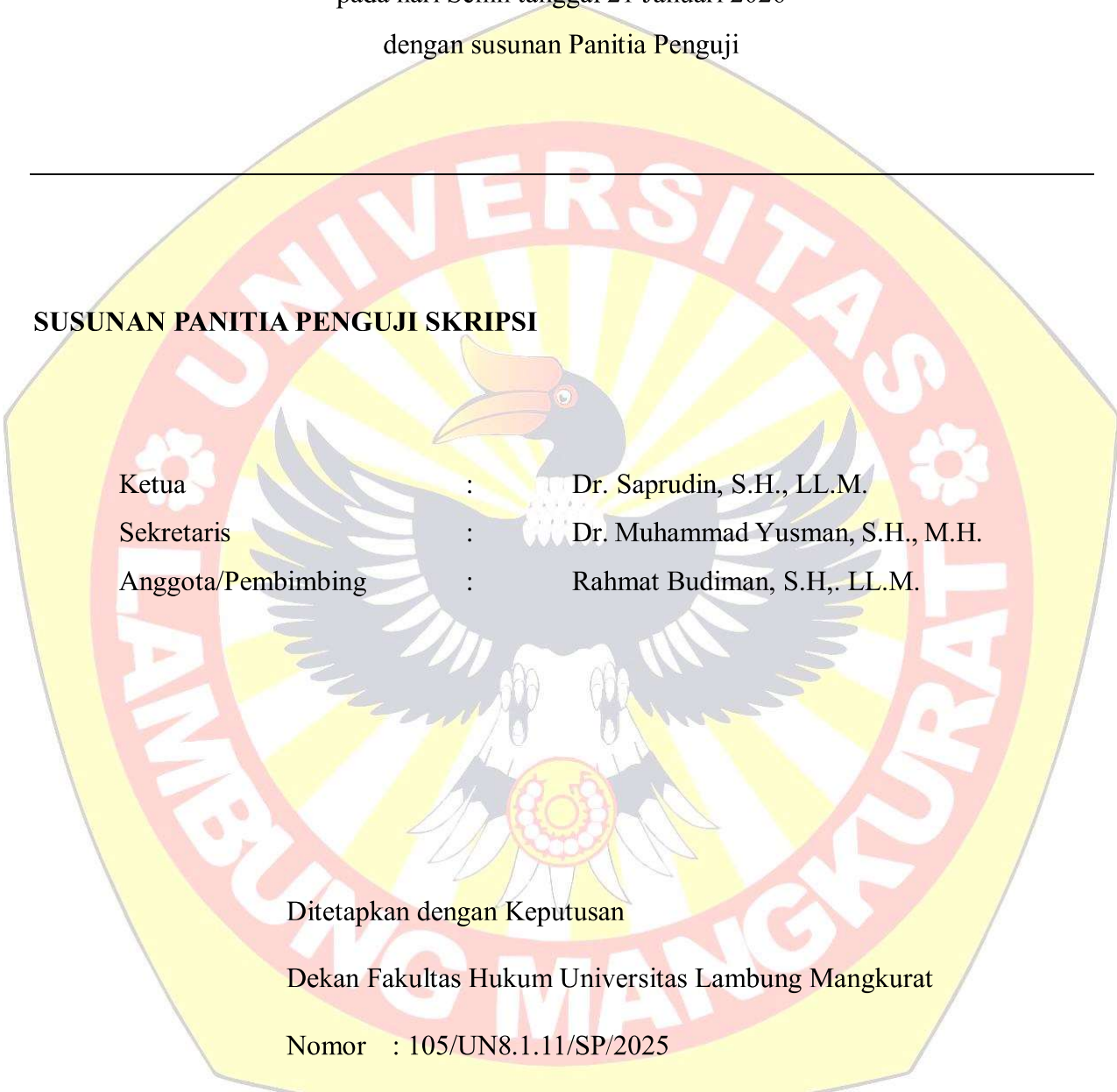


Novensa Aglivia Harianja
NIM. 2210211220070

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji
pada hari Senin tanggal 21 Januari 2026
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI



Ketua : Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
Sekretaris : Dr. Muhammad Yusman, S.H., M.H.
Anggota/Pembimbing : Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 105/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 12 Januari 2026

MOTTO

“Kiranya diberikan-Nya kepadamu apa yang kaukehendaki dan dijadikan-Nya berhasil apa yang kaurancangkan”

(Mazmur 20:5)

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapan tidak akan hilang”

(Amsal 23:18)

“From the moment that I wake up, Until I lay my head, Oh I will sing of the goodness of God”

(Goodness of God)

“Manifestasi hal yang baik seolah besok kamu menerimanya”

“Jangan mengira dalamnya lautan jika kamu belum menyelaminya”

PERSEMBAHAN

Dengan penuh ucapan Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih, penyertaan, dan anugerah-Nya yang senantiasa melimpah, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik. Segala kemuliaan hanya bagi Tuhan, yang telah memberi kekuatan, hikmat, dan pengharapan kepada penulis dalam setiap proses penyusunan skripsi.

Untuk Bapak dan Mama Terkasih,

Skripsi ini penulis persembahkan kepada Bapak G. Harianja dan Mama Sunyarmi Ester, yang oleh kasih Tuhan telah menjadi perpanjangan tangan-Nya dan memberikan doa, perhatian, dukungan bagi penulis. Kelulusan ini menjadi awal buat vensa untuk melangkah lebih jauh lagi. Doa dan harapan bapak dan mama selalu sehat, kuat dan umur panjang sampai melihat vensa menggapai apa yang di cita-citakannya.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terima kasih penulis sampaikan kepada Bapak Rahmat Budiman, S.H.,LL.M. selaku dosen pembimbing atas perhatian dan kesedian untuk memberikan bimbingan serta mengarahkan penulis selama proses penyusunan skripsi ini. Doa ulun mudahan bapak selalu sehat dan dimudahkan selalu urusannya.

RINGKASAN

Novensa Aglivia Harianja, Desember 2025, **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIBELI SECARA ANGSURAN**, Skripsi, Program Sarjana Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 46 Halaman, Pembimbing: Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Dibeli Secara Angsuran merupakan realita yang sering terjadi dalam transaksi bidang properti. Permasalahan ini muncul karena adanya kelalaian dari salah satu pihak yang tidak melaksanakan kewajibannya. Dalam penelitian ini kelalaian ada dipihak developer karena tidak membangun rumah sebagaimana diperjanjikan. Kondisi tersebut menimbulkan kerugian bagi konsumen dan menimbulkan persoalan hukum terkait perlindungan hak-hak konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tentang pembatalan secara sepihak serta bentuk tanggung jawab perdata yang dapat dimintakan oleh konsumen, khususnya melalui pembatalan perjanjian disertai ganti rugi.

Hasil Penelitian Menunjukkan bahwa:

1. Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak memberikan kesimpulan bahwa tidak dibangunnya rumah oleh developer merupakan bentuk wanprestasi, karena kewajiban utama developer dalam perjanjian tidak dilaksanakan. Wanprestasi tersebut menyebabkan tujuan perjanjian jual beli rumah tidak tercapai, sehingga merugikan konsumen. Kerugian yang dialami konsumen tidak hanya berupa kerugian materiil seperti pembayaran uang muka dan cicilan rumah, tetapi juga kerugian lain seperti biaya tempat tinggal sementara, beban bunga kredit, serta ketidakpastian hukum atas hak kepemilikan rumah yang dijanjikan. Dari sisi lain, adapun kelalaian pihak konsumen karena tidak melibatkan pihak bank dalam transaksi pembayaran dan tidak memberikan jaminan kepastian hukum dan keamanan transaksi. Pembatalan perjanjian berfungsi untuk mengakhiri hubungan hukum yang merugikan konsumen, sedangkan ganti rugi bertujuan untuk memulihkan kerugian yang timbul akibat wanprestasi developer.
2. Ganti rugi sebagai bentuk tanggung jawab perdata. Pembatalan perjanjian tidak menghapus kewajiban developer untuk bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen. Oleh karena itu, developer tetap wajib mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima dari konsumen serta membayar ganti rugi atas kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Ganti rugi tersebut mencakup kerugian materiil yang dapat dibuktikan, dan dalam kondisi tertentu dapat pula mencakup kerugian lain sepanjang memenuhi ketentuan Developer sebagai pelaku usaha wajib menjalankan kegiatan usahanya secara jujur dan bertanggung jawab. Penjualan rumah yang belum dibangun tanpa kepastian realisasi pembangunan menunjukkan tidak terpenuhinya prinsip itikad baik, sehingga memperkuat dasar tuntutan konsumen untuk meminta pembatalan perjanjian dan ganti rugi.

Novensa Aglivia Harianja, Desember 2025, **PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH YANG DIBELI SECARA ANGSURAN**, Skripsi, Program Sarjana Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 46 Halaman, Pembimbing utama: Rahmat Budiman, S.H., LL.M.

ABSTRAK

Pembatalan Perjanjian Secara Sepihak masih marak terjadi terlebih lagi dalam bidang properti. Namun, hal ini sering kali menimbulkan kerugian terlebih lagi bagi konsumen karena ketidakpahaman akan konsumen terhadap isi dan ketentuan perjanjian bahkan kurangnya pemahaman dari konsekuensi hukum dari perjanjian yang telah disepakati

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal hukum, dan pendapat para ahli.

Hasil Penelitian menunjukkan bahwa hubungan hukum antara konsumen dan developer lahir dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Developer berkewajiban membangun dan menyerahkan rumah sesuai dengan perjanjian, sedangkan konsumen berkewajiban melakukan pembayaran. Apabila developer tidak melaksanakan kewajiban tersebut, khususnya tidak membangun rumah sebagaimana diperjanjikan, maka developer dinyatakan telah melakukan wanprestasi. Akibat hukum dari wanprestasi tersebut adalah konsumen berhak menuntut pembatalan perjanjian disertai ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan perjanjian bertujuan untuk mengakhiri hubungan hukum para pihak, sedangkan ganti rugi bertujuan untuk memulihkan kerugian konsumen akibat wanprestasi developer. Pembatalan perjanjian tidak menghapus kewajiban developer untuk mengembalikan seluruh pembayaran yang telah diterima serta memberikan ganti rugi atas kerugian yang timbul. Dengan demikian, pembatalan perjanjian disertai ganti rugi merupakan bentuk tanggung jawab perdata developer yang memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi konsumen.

Kata Kunci (keyword): Konsumen, Developer, Pembatalan Perjanjian, Wanprestasi, Ganti Rugi.

UCAPAN TERIMA KASIH

Dalam Nama Tuhan Yesus Kristus,

Segala Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas Kasih Karunia-Nya yang telah memberikan kesehatan serta kekuatan, yang akhirnya dapat menghantarkan kepada peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini yang berjudul “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Yang Dibeli Secara Angsuran” sebagai salah satu syarat menempuh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Penulis sepenuhnya menyadari bahwa penyusunan karya ini masih belum sempurna dan tidak terlepas dari kekurangan-kekurangan karena keterbatasan pengetahuan. Oleh karena itu, penulis meminta maaf atas segala kesalahan yang ada dan berharap untuk mendapatkan masukan yang konstruktif untuk menyempurnakan karya serupa di masa yang akan datang. Pada kesempatan ini, dengan segala hormat, penulis mengucapkan terima kasih atas bimbingan, bantuan, dukungan, dan doa dari berbagai pihak yang telah memberikan kontribusi dalam penulisan skripsi ini kepada:

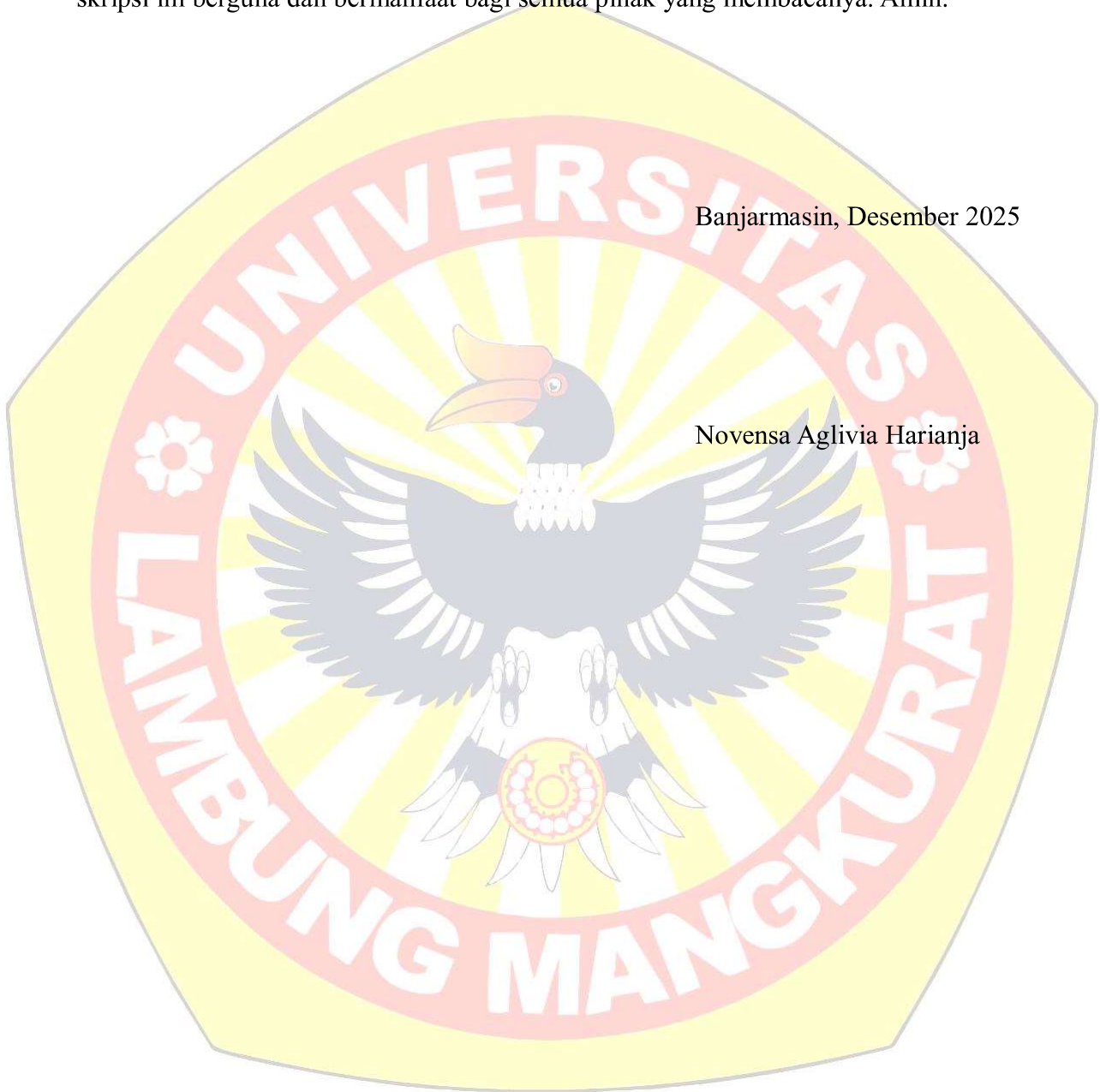
1. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H.,M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Rahmat Budiman, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah membimbing, dan membantu penulis dalam penulisan proposal hingga menyelesaikan skripsi hingga selesai;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar Bapak Muhammad Ananta Firdaus, S.H.,M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik;
5. Yang terhormat lagi amat terpelajar semua Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berfikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya ini memberikan inspirasi agar menjadi orang yang lebih bermanfaat bagi orang lain;
6. Seluruh staff, karyawan dan karyawan bagian akademik, Kemahasiswaan, Umum dan Keuangan serta staff Perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah banyak membantu penulis;
7. Kepada Abang Neilwan Sujaka Nusantara Harijana, A.Md.T. Terima kasih sudah memenuhi kebutuhan pendidikan penulis dari awal sampai lulusnya perkuliahan;
8. Kepada Dea Aulia Putri 2210211320047 dan Nurul Mardyah 2210211220097 yang telah membersamai penulis dari maba sampai sekarang mendapatkan gelar dibelakang nama, terima kasih selalu memberikan canda tawa, motivasi dan dukungan kepada penulis;
9. Sahabat-sahabat saya Sheren, Elfa, Hana, Yaasiinta, Reno, Deska, dan Eti, terima kasih selalu memberikan dukungan kepada penulis;
10. Teman-teman kos Muzda dan Auz, teman-teman FH Angkatan 2022 dan PK Perdata 2022, dan teman-teman lainnya, terima kasih juga atas canda tawa yang diberikan;

11. Seluruh Keluarga besar penulis yang luar biasa Bapak, Mama, Kakak-Kakak, Keponakan-keponakan penulis, Sepupu-sepupu penulis, yang selalu memberikan doa, semangat dan untuk Alm. Oppung Doli, Almh. Oppung Boru, Alm. Mbah Ponadi dan Almh. Mbah Sum yang bisa melihat penulis dari Surga sana;

Akhirnya dengan kerendahan hati, penulis panjatkan Puji Syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat kasih karunia-Nya yang senantiasa menyertai kita. Mudah-mudahan skripsi ini berguna dan bermanfaat bagi semua pihak yang membacanya. Amin.

Banjarmasin, Desember 2025

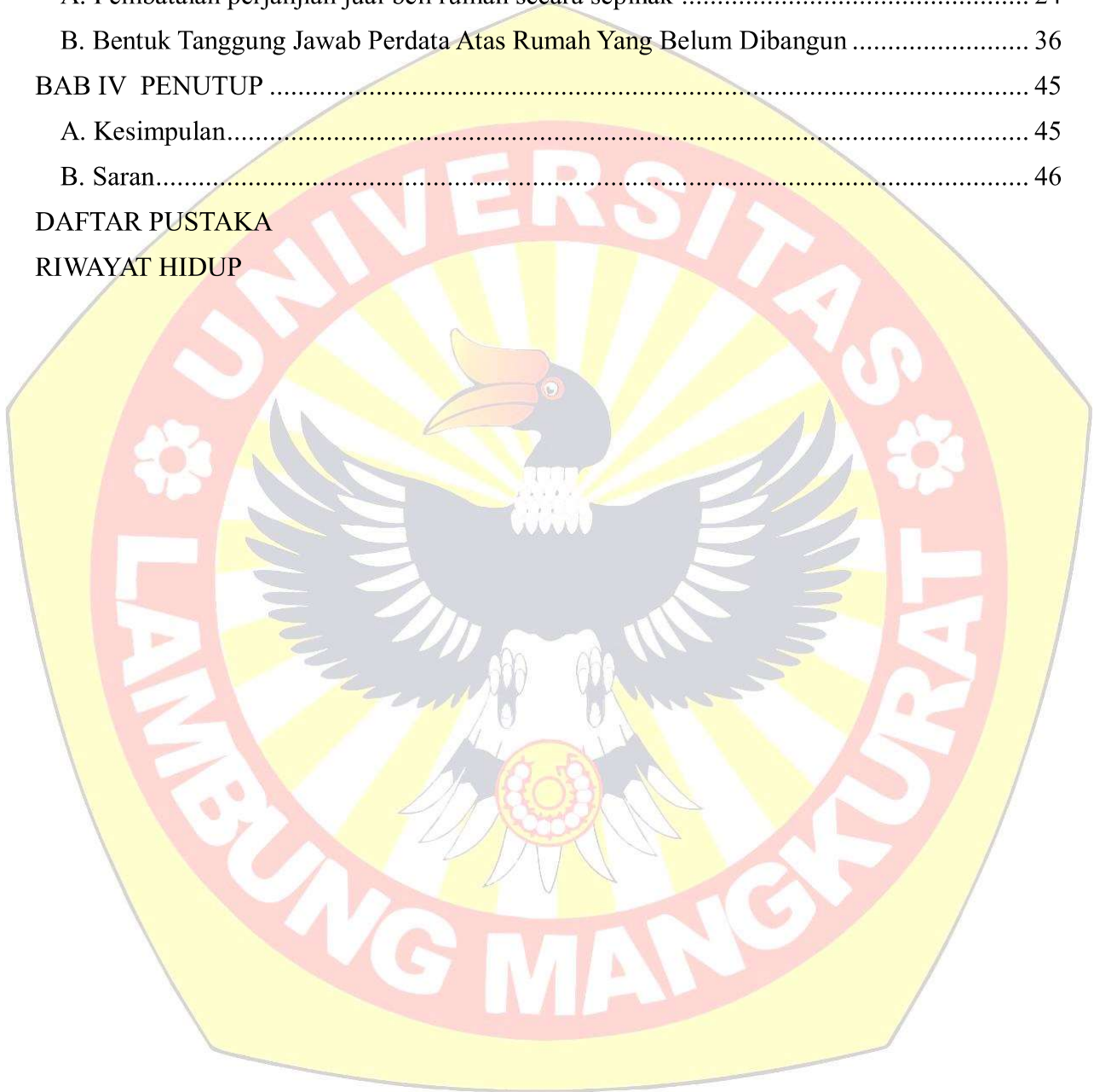
Novensa Aglivia Harianja



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI.....	iv
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	v
MOTTO.....	vi
PERSEMBAHAN.....	vi
RINGKASAN.....	vii
ABSTRAK.....	viii
UCAPAN TERIMA KASIH.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
a. Kegunaan Teoritis.....	8
b. Kegunaan Praktis.....	8
E. Metode Penelitian	9
F. Sistematika Penulisan	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
A. Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Syarat Sahnya Perjanjian	15
B. Jual Beli.....	16
1. Pengertian Jual Beli	16
C. Wanprestasi	18
1. Pengertian Wanprestasi.....	18
2. Bentuk-Bentuk Wanprestasi.....	18
D. Tinjauan Umum tentang Perumahan	19
1. Pengertian Perumahan	19

2. Pengembang (Developer).....	19
E. Perlindungan Konsumen.....	21
1. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	21
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	22
BAB III PEMBAHASAN	24
A. Pembatalan perjanjian jual beli rumah secara sepihak	24
B. Bentuk Tanggung Jawab Perdata Atas Rumah Yang Belum Dibangun	36
BAB IV PENUTUP	45
A. Kesimpulan.....	45
B. Saran.....	46
DAFTAR PUSTAKA	
RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek (BW)*.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan dan Kawasan Permukiman.

