

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh terjadinya kasus wanprestasi pembayaran dalam perjanjian jual beli rumah di Kabupaten Tulungagung yang menimbulkan kerugian signifikan bagi pihak developer serta menimbulkan persoalan mengenai kepastian hukum. Fokus penelitian diarahkan pada penerapan asas *pacta sunt servanda* dalam kontrak perjanjian jual beli serta mekanisme penyelesaian sengketa akibat wanprestasi. Penelitian ini menegaskan pentingnya penguatan klausul kontrak agar developer memperoleh kepastian hukum yang lebih jelas dalam menghadapi risiko wanprestasi, sekaligus memberikan kontribusi teoretis dan praktis bagi pengembangan hukum perdata khususnya terkait perlindungan hukum dalam kontrak jual beli rumah. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, serta studi kasus pada praktik kontrak antara developer dan konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa asas *pacta sunt servanda* yang seharusnya menjamin kepastian dan kekuatan mengikat perjanjian tidak dapat berfungsi optimal karena adanya wanprestasi konsumen, khususnya dalam hal kelalaian melanjutkan pembayaran. Perlindungan hukum bagi developer dapat ditempuh melalui dua jalur, yaitu non-litigasi berupa mediasi internal dan negosiasi, serta litigasi melalui gugatan di pengadilan apabila tidak tercapai kesepakatan.

Kata kunci: *Pacta sunt servanda*, Wanprestasi, Perlindungan hukum.