KAMPUS AKADEMIK PUBLISING
Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik (JMIA)
Vol.3, No.6 Desember 2026
e-ISSN: 3032-7377, p-ISSN : 3032-7385, Hal 24-36
DOI : https://doi.org/10.61722/jmia.v3i6.13346

Sengketa Ruko Niaga Metro Mega Mall: Wanprestasi Pengelola dan Tanggung Jawab Pemerintah Daerah Kota Metro

Amalia Sitha
Universitas Lampung
Fatimah Az Dzaki
Universitas Lampung
Nazwa Kirani Nasuha
Universitas Lampung
Endang Ramadhani
Universitas Lampung
Safa Zahra
Universitas Lampung
Putut Ary Sadewo
Universitas Lampung
Fitra Endi Fernanda
Universitas Lampung
Alamat: Jl. Prof. Dr. (Ir.) Sumantri Brojonegoro No. 1, Gedong Meneng, Kec. Rajabasa, Kota Bandar Lampung, Provinsi Lampung, 35141.
Korespondensi penulis: sithaamalia4@gmail.com

Abstract *The shop-house dispute at Metro Mega Mall, Metro City, highlights issues concerning the fulfillment of buyers' rights under a sale and purchase preliminary agreement and the involvement of local government in asset management. This study aims to analyze the alleged breach of contract by PT Nolimax Jaya, examine the position and responsibility of the Metro City Government, and explain the legal protection available to buyers. This research employs a normative legal method using statutory and case approaches through the examination of legislation, contractual documents, and relevant legal materials. The findings indicate that the failure to construct and deliver the shop-house despite full payment suggests an alleged breach of contract by the developer. Meanwhile, the local government's responsibility must be assessed based on its legal position, authority, and involvement in the cooperation agreement, and therefore cannot automatically be equated with the developer's contractual obligations toward the buyer.*
Keywords: Breach of contract; legal protection; purchase agreement; government responsibility.

Abstrak Sengketa ruko di Metro Mega Mall, Kota Metro, memperlihatkan persoalan pemenuhan hak pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli serta keterlibatan pemerintah daerah dalam pengelolaan aset. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dugaan wanprestasi PT Nolimax Jaya terhadap pembeli, mengkaji kedudukan dan tanggung jawab Pemerintah Kota Metro, serta menjelaskan bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus melalui kajian terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen perjanjian, dan bahan hukum terkait. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak dibangunnya dan diserahkannya ruko meskipun pembayaran telah dilunasi mengindikasikan adanya dugaan wanprestasi oleh pengelola. Sementara itu, tanggung jawab pemerintah daerah harus dinilai berdasarkan kedudukan, kewenangan, dan keterlibatannya dalam kerja sama, sehingga tidak dapat disamakan secara langsung dengan tanggung jawab pengelola kepada pembeli.
Kata Kunci: Perlindungan hukum; perjanjian pengikatan jual beli; tanggung jawab pemerintah; wanprestasi.

PENDAHULUAN

Transaksi jual beli properti merupakan hubungan hukum perdata yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Pada praktiknya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai dasar kesepakatan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). PPJB

Naskah Masuk: 04 November 2026; Revisi: 05 November 2026; Diterima: 06 November 2026; Terbit: 11 November 2026

mengatur kewajiban penjual untuk menyediakan dan menyerahkan objek sesuai kesepakatan serta kewajiban pembeli melakukan pembayaran. Kegagalan pengembang memenuhi kewajiban pembangunan maupun penyerahan objek dapat menimbulkan sengketa dan kerugian bagi pembeli (Permatasari & Priandhini, 2021). Persoalan jual beli properti menjadi lebih kompleks apabila objek transaksi berada di atas tanah yang pemanfaatannya melibatkan pemerintah daerah dan pihak swasta melalui skema Bangun Guna Serah (BGS). Skema ini merupakan bentuk pemanfaatan barang milik daerah melalui pembangunan dan pengelolaan oleh mitra kerja sama dalam jangka waktu tertentu. Muhanan dkk. (2022) menjelaskan bahwa perjanjian BGS harus memperhatikan prinsip kesepakatan, kekuatan mengikat, itikad baik, dan keseimbangan para pihak.

Sengketa Ruko Niaga Metro Mega Mall di Kota Metro, Lampung, menjadi salah satu contoh permasalahan tersebut. Kawasan ini merupakan bagian dari kerja sama BGS antara Pemerintah Kota Metro dan PT Nolimax Jaya berdasarkan perjanjian tanggal 19 Desember 2007 dengan jangka waktu 30 tahun. Persoalan muncul terkait pelaksanaan kewajiban para pihak, termasuk penataan pembangunan dan pengosongan lahan. Kurniawan (2020) sebelumnya telah mengkaji persoalan pemberian Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) pada kawasan Metro Mega Mall. Permasalahan berkembang ketika Suhati membeli satu unit ruko Blok D-03 melalui PPJB Nomor 002/LGL-NJ/II/2019 tanggal 22 Maret 2019 dengan PT Nolimax Jaya senilai Rp1,9 miliar. Berdasarkan dalil penggugat dalam pemberitaan perkara, Suhati mengaku telah melunasi pembayaran pada 30 Juli 2020, tetapi ruko belum dibangun dan diserahkan. Kondisi tersebut juga berkaitan dengan belum terlaksananya AJB sehingga Suhati mengajukan gugatan terhadap PT Nolimax Jaya dan pihak terkait, termasuk Pemerintah Kota Metro (Setiauntari, 2026).

Kajian teoritis penelitian ini menggunakan ketentuan hukum perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Pasal 1320 mengatur syarat sahnya perjanjian, sedangkan Pasal 1338 menegaskan kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban melaksanakannya dengan itikad baik. Pasal 1238 dan Pasal 1243 menjadi dasar penilaian wanprestasi dan ganti kerugian. Pasal 1340 juga penting untuk membedakan tanggung jawab para pihak dalam PPJB dengan tanggung jawab pemerintah daerah berdasarkan perjanjian BGS. Kesenjangan antara das sollen dan das sein terlihat dari ketidaksesuaian antara ketentuan hukum dan kondisi pelaksanaan perjanjian. Secara normatif, para pihak wajib memenuhi prestasi sesuai kesepakatan. Namun, secara faktual, terdapat klaim pelunasan pembayaran oleh pembeli, sementara objek ruko belum dibangun dan diserahkan. Kondisi ini menimbulkan persoalan kepastian hukum, pemenuhan prestasi, serta perlindungan terhadap kepentingan pembeli.

Penelitian terdahulu oleh Permatasari dan Priandhini (2021) membahas wanprestasi dalam PPJB tanah, Noormansyah (2023) mengkaji asas keseimbangan sebagai perlindungan pembeli, Muhanan dkk. (2022) membahas perjanjian BGS, sedangkan Safirly dan Mugiati (2025) mengkaji perlindungan pembeli akibat wanprestasi pengembang. Kebaruan (state of the art) penelitian ini terletak pada penggabungan analisis wanprestasi dalam PPJB ruko dengan hubungan kerja sama BGS, khususnya mengenai batas tanggung jawab PT Nolimax Jaya dan kemungkinan tanggung jawab Pemerintah Kota Metro sebagai pihak dalam pengelolaan aset daerah. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dugaan wanprestasi PT Nolimax Jaya dalam pelaksanaan PPJB Ruko Niaga Metro Mega Mall, mengkaji kedudukan dan kemungkinan tanggung jawab hukum Pemerintah Kota Metro, serta menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli atas kerugian yang dialami.

KAJIAN TEORI

Teori Perjanjian, perjanjian merupakan dasar hukum yang mengatur hak dan kewajiban para pihak. Pasal 1338 KUHPerdata menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya. Ketentuan tersebut menjadi dasar untuk menganalisis kewajiban PT Nolimax Jaya dan Suhati dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ruko Niaga Metro Mega Mall. Velentina (2025) menjelaskan bahwa PPJB yang dibuat secara sah mempunyai kekuatan mengikat bagi para pihak.

Teori Wanprestasi, wanprestasi merupakan keadaan ketika salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sesuai perjanjian. Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata menjadi dasar untuk menilai kelalaian serta tuntutan ganti rugi akibat tidak terpenuhinya perikatan. Tarigan et al. (2025) menjelaskan bahwa kegagalan menyerahkan rumah meskipun pembayaran telah diterima dapat menjadi dasar tuntutan wanprestasi. Teori ini digunakan untuk menganalisis dugaan kegagalan PT Nolimax Jaya dalam membangun dan menyerahkan ruko kepada pembeli.

Teori Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Daerah, pemerintah daerah dapat menjadi subjek hukum perdata ketika terlibat dalam hubungan kontraktual dengan pihak swasta. Tanggung jawab pemerintah harus didasarkan pada hubungan hukum, kewajiban dalam perjanjian, serta tindakan atau kelalaian yang terbukti. Kurniawan (2020) mengkaji kerja sama Pemerintah Kota Metro dengan PT Nolimax Jaya dalam pembangunan Metro Mega Mall, khususnya mengenai pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Kajian tersebut menjadi dasar untuk menganalisis kedudukan hukum Pemkot Metro dalam sengketa yang diteliti.

Teori Perlindungan Hukum, perlindungan hukum bertujuan menjamin hak seseorang ketika mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum atau perjanjian. Pada transaksi properti, pembeli dapat menempuh upaya hukum berupa pemenuhan perjanjian, pembatalan berdasarkan ketentuan hukum, atau tuntutan ganti rugi apabila persyaratannya terpenuhi. Tarigan et al. (2025) menekankan pentingnya perlindungan hukum bagi pembeli yang telah memenuhi kewajiban pembayaran tetapi belum menerima objek yang diperjanjikan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif yang bersifat deskriptif analitis untuk mengkaji peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, dan literatur terkait sengketa ruko Niaga Metro Mega Mall (Benuf dan Azhar, 2020). Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan *(statute approach)*, pendekatan kasus *(case approach)*, dan pendekatan konseptual *(conceptual approach)*. Bahan hukum primer terdiri atas KUHPerdata, peraturan terkait, PPJB, perjanjian kerja sama Pemerintah Kota Metro dengan PT Nolimax Jaya, serta putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder meliputi jurnal ilmiah, buku hukum, artikel akademik, dan berita terkait sengketa. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan *(library research)* dengan menelusuri berbagai sumber hukum yang relevan. Analisis dilakukan secara kualitatif menggunakan penalaran deduktif dengan menghubungkan ketentuan hukum dan fakta sengketa. Analisis tersebut bertujuan mengkaji dugaan wanprestasi PT Nolimax Jaya, tanggung jawab hukum Pemerintah Kota Metro, serta perlindungan hukum bagi pembeli ruko.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Kronologi dan Kedudukan Hukum Para Pihak dalam Sengketa Ruko Niaga Metro Mega Mall

Sengketa ruko niaga Metro Mega Mall berawal dari kerja sama pemanfaatan aset daerah antara Pemerintah Kota Metro dan PT Nolimax Jaya melalui perjanjian Bangun Guna Serah (BGS) Nomor 20/KSAD-L/02/2007 dan Nomor 167/PKS/NJ/2007 yang ditandatangani pada 19 Desember 2007 dengan jangka waktu 30 tahun. Kerja sama tersebut bertujuan mengembangkan kawasan perdagangan, meningkatkan perekonomian masyarakat, menyediakan ruang usaha dan perkantoran, serta meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD). Perjanjian tersebut mengalami beberapa perubahan, yaitu Addendum I pada 19 Oktober 2009 melalui Nomor 20/KSDD-D/07/2009 dan Nomor 267/PKS/NJ/2009, Addendum II pada 20 Desember 2010 melalui Nomor 18/KSDD-D/07/2010 dan Nomor 011/LGL-01/NJ/2010, serta Addendum III pada 4 Oktober 2019 melalui Akta Notaris dan PPAT Tina Astuti Widjaja, S.H., Nomor 14 tentang Penataan Pembangunan Pasar Kota Metro dan Pengelolaan Ruko, Kios, dan Hamparan beserta Fasilitas Penunjangnya (Pemerintah Kota Metro, 2020, 2023).

Addendum III menjadi bagian penting karena mengatur kembali kewajiban para pihak dalam perjanjian kerja sama. Berdasarkan Catatan atas Laporan Keuangan Pemerintah Kota Metro Tahun Anggaran 2019, addendum tersebut menghapus dan/atau menyesuaikan kewajiban yang sebelumnya timbul berdasarkan Addendum II. PT Nolimax Jaya diwajibkan memberikan kontribusi pembangunan Pasar Kota Metro sebesar Rp6.480.745.058 yang dibayarkan secara bertahap selama masa pengelolaan 23 tahun. Pada tahun pertama, kontribusi sebesar Rp211.896.891 telah disetorkan ke kas daerah pada 3 Oktober 2019. Selain itu, piutang Pemerintah Kota Metro kepada PT Nolimax Jaya sebesar Rp2.783.348.147,26 yang tercatat pada 31 Desember 2018 dihapuskan pada tahun 2019 sehingga saldonya menjadi nihil. Perubahan tersebut menunjukkan adanya penyesuaian kewajiban dan hubungan keuangan antara kedua pihak dalam pengelolaan Metro Mega Mall (Pemerintah Kota Metro, 2020).

Pelaksanaan kerja sama tersebut kemudian menimbulkan perselisihan terkait pemenuhan kewajiban para pihak, terutama mengenai penataan dan pengosongan lahan. Perselisihan berlanjut ke pengadilan melalui perkara antara PT Nolimax Jaya dan Pemerintah Kota Metro. Berdasarkan pemberitaan, Pengadilan Negeri Metro melalui Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Met tanggal 3 Februari 2021 menyatakan Addendum III sah dan mengikat serta menyatakan Pemerintah Kota Metro melakukan wanprestasi. Putusan tersebut kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang melalui Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK dan Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3978 K/Pdt/2022 tanggal 8 November 2022. Namun, karena salinan lengkap putusan belum diperoleh, uraian mengenai pertimbangan hukum dan amar putusan dibatasi pada informasi pemberitaan dan dokumen pendukung (Radar Lampung, n.d.).

Pelaksanaan putusan tersebut juga tercatat dalam Laporan Pusat Informasi dan Komunikasi (PIK) BPK Perwakilan Provinsi Lampung Semester I Tahun 2023. Laporan tersebut mencatat pengaduan Pepen Syarifudin selaku perwakilan PT Nolimax Jaya pada 6 Februari 2023 mengenai permintaan pelaksanaan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3978 K/Pdt/2022. Pada pengaduan tersebut disebutkan bahwa PT Nolimax Jaya berhak menghentikan pembayaran kontribusi sampai Pemerintah Kota Metro menyerahkan lahan dalam keadaan kosong. Pemerintah Kota Metro juga disebut berkewajiban melakukan pengosongan lahan dan membayar ganti rugi wanprestasi sebesar Rp48.320.000. Keterangan tersebut merupakan isi pengaduan yang dicatat BPK, bukan uraian lengkap putusan pengadilan. Informasi ini menunjukkan bahwa perselisihan kerja sama masih berkaitan dengan penguasaan dan pengosongan lahan (Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Lampung, 2023).

Persoalan kerja sama tersebut turut berkaitan dengan munculnya hubungan hukum antara Suhati sebagai pembeli dan PT Nolimax Jaya sebagai pihak yang menawarkan ruko berdasarkan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 002/LGL-NJ/II/2019 tertanggal 22 Maret 2019. Objek transaksi berupa ruko Blok D-03 Metro Mega Mall dengan luas tanah 60 m² dan luas bangunan 182 m² senilai Rp1,9 miliar. Berdasarkan pemberitaan, Suhati menyatakan telah melunasi pembayaran pada 30 Juli 2020, tetapi ruko yang diperjanjikan belum dibangun dan objek belum diserahkan kepadanya. Suhati juga mempermasalahkan belum dilaksanakannya pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Keterangan tersebut merupakan dalil penggugat yang diberitakan media sehingga perlu dibedakan dari fakta yang telah terbukti melalui putusan pengadilan (Radar Lampung, 2026).

Permasalahan tersebut mendorong Suhati mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Metro dengan melibatkan beberapa pihak. Suhati berkedudukan sebagai penggugat, PT Nolimax Jaya sebagai Tergugat I, Pepen Syarifuddin selaku direktur PT Nolimax Jaya sebagai Tergugat II, Pemerintah Kota Metro sebagai Tergugat III, dan Imanuel Derry Setiawan selaku pihak pemasaran sebagai Tergugat IV. Tina Astuti Widjaja, S.H. ditempatkan sebagai Turut Tergugat karena keterkaitannya dalam aspek kenotariatan. Suhati menuntut pengembalian uang sebesar Rp1,9 miliar dan ganti rugi immateriil sebesar Rp2 miliar beserta tuntutan lainnya. Pada 16 September 2026, Pengadilan Negeri Metro melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap objek sengketa berupa ruko Blok D-03. Pemeriksaan tersebut merupakan bagian dari proses persidangan dan belum menunjukkan adanya putusan akhir yang menyatakan para tergugat terbukti melakukan wanprestasi (Radar Lampung, 2026).

Berdasarkan kronologi tersebut, terdapat dua hubungan hukum yang perlu dibedakan. Pertama, hubungan antara Pemerintah Kota Metro dan PT Nolimax Jaya berdasarkan perjanjian kerja sama BGS sejak 2007 beserta seluruh addendumnya, yang berkaitan dengan pengelolaan kawasan, penataan, dan pengosongan lahan. Kedua, hubungan antara Suhati dan PT Nolimax Jaya berdasarkan PPJB ruko Blok D-03 tanggal 22 Maret 2019, yang berkaitan dengan dugaan tidak dipenuhinya kewajiban pembangunan dan penyerahan objek meskipun pembeli menyatakan telah melunasi pembayaran. Kedua hubungan tersebut saling berkaitan karena transaksi ruko berlangsung di kawasan yang pengelolaannya didasarkan pada kerja sama pemerintah daerah dan perusahaan. Keterkaitan tersebut tidak serta-merta menjadikan Pemerintah Kota Metro bertanggung jawab secara langsung atas seluruh kewajiban dalam PPJB.

Kedudukan hukum setiap pihak harus dianalisis berdasarkan hubungan kontraktual dan perannya masing-masing. PT Nolimax Jaya merupakan pihak yang terikat langsung dengan Suhati melalui PPJB sehingga kewajiban pembangunan, penyelesaian transaksi, dan penyerahan objek menjadi bagian utama yang harus diperiksa. Pepen Syarifuddin dan Imanuel Derry Setiawan dilibatkan berdasarkan kedudukan dan perannya yang berkaitan dengan perusahaan serta pemasaran ruko. Pemerintah Kota Metro menjadi tergugat karena memiliki hubungan hukum dengan PT Nolimax Jaya dalam pengelolaan kawasan, sedangkan Tina Astuti Widjaja, S.H. berkedudukan sebagai turut tergugat karena keterkaitannya dalam aspek kenotariatan. Penentuan tanggung jawab setiap pihak harus didasarkan pada isi perjanjian, kewenangan, tindakan, serta hubungan sebab akibat dengan kerugian yang diklaim penggugat.

Sengketa ruko niaga Metro Mega Mall tidak hanya berkaitan dengan dugaan wanprestasi dalam transaksi jual beli, tetapi juga persoalan pelaksanaan kerja sama pengelolaan aset daerah antara Pemerintah Kota Metro dan PT Nolimax Jaya. Persoalan tersebut menjadi konteks penting untuk menilai proses penawaran dan penjualan ruko serta pengaruh status pengelolaan kawasan terhadap pemenuhan kewajiban kepada pembeli. Hubungan antara kedua perkara tetap harus dibuktikan melalui dokumen perjanjian dan putusan pengadilan yang relevan. Analisis

selanjutnya akan membahas tanggung jawab PT Nolimax Jaya sebagai pihak dalam PPJB serta kemungkinan tanggung jawab hukum Pemerintah Kota Metro.

Analisis Wanprestasi Pengelola terhadap Perjanjian Jual Beli

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat kesepakatan antara penjual dan pembeli sebelum proses jual beli dilaksanakan secara sempurna. Pada transaksi properti, PPJB mengatur hak dan kewajiban para pihak, meliputi objek, harga, pembayaran, jangka waktu, serta ketentuan pembangunan dan penyerahan. Keabsahan perjanjian harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang tidak terlarang. Apabila syarat tersebut terpenuhi, perjanjian memiliki kekuatan mengikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata. PPJB menjadi dasar untuk menentukan prestasi dan tanggung jawab masing-masing pihak apabila terjadi perselisihan. (Lestari & Darmadha, 2018; Warmadewa & Udiana, 2017; Sigit, 2021).

Hubungan jual beli properti menempatkan pengembang sebagai pihak yang berkewajiban merealisasikan objek yang diperjanjikan, termasuk membangun sesuai spesifikasi, menyelesaikan pembangunan dalam jangka waktu yang disepakati, dan menyerahkannya kepada pembeli. Sementara itu, pembeli berkewajiban melakukan pembayaran sesuai perjanjian. Hubungan tersebut merupakan perikatan timbal balik karena kewajiban satu pihak berkaitan dengan hak pihak lainnya. Apabila pembeli telah memenuhi pembayaran, pengembang juga harus melaksanakan prestasinya. Kelalaian dalam memenuhi kewajiban pembangunan dan penyerahan dapat menimbulkan dugaan wanprestasi apabila telah jatuh tempo dan tidak terdapat alasan hukum yang membenarkan. (Prasetiawan et al., 2021; Lestari & Darmadha, 2018).

Sengketa Ruko Niaga Metro Mega Mall melibatkan Suhati sebagai pembeli dan PT Nolimax Jaya sebagai pengelola atau pengembang. Hubungan hukum kedua pihak didasarkan pada PPJB Ruko Nomor 002/LGL-NJ/II/2019 tertanggal 22 Maret 2019. Objek perjanjian berupa satu unit ruko Blok D-03 dengan luas tanah 60 m² dan luas bangunan 182 m², senilai Rp1,9 miliar. Berdasarkan pemberitaan, Suhati mendalilkan telah melunasi pembayaran pada 30 Juli 2020, tetapi ruko belum dibangun dan diserahterimakan. Penggugat juga mempersoalkan belum diterbitkannya Akta Jual Beli (AJB). Kondisi ini menunjukkan adanya persoalan dalam pelaksanaan kewajiban kontraktual. Namun, pelunasan pembayaran dan kewajiban pengelola tetap harus dibuktikan melalui PPJB, bukti pembayaran, addendum, serta ketentuan waktu pembangunan dan penyerahan. (Radar Lampung, 2026; Prasetiawan et al., 2021; Sigit, 2021).

Kedudukan PPJB dalam perkara tersebut perlu dianalisis berdasarkan klausul mengenai pembayaran, pembangunan, penyerahan ruko, dan penyelesaian apabila terjadi keterlambatan. Analisis ini penting untuk mengetahui kewajiban PT Nolimax Jaya, batas waktu penyerahan, serta kemungkinan hambatan akibat permasalahan lahan. Hubungan PPJB dengan perjanjian kerja sama pengelolaan Metro Mega Mall antara PT Nolimax Jaya dan Pemerintah Kota Metro juga perlu diperiksa. Perubahan perjanjian kerja sama tersebut tidak secara otomatis menghapus kewajiban pengelola terhadap pembeli. Oleh karena itu, isi kedua perjanjian perlu diperiksa untuk menentukan kewenangan dan tanggung jawab pengelola. (Sigit, 2021). Kewajiban pembangunan dan penyerahan merupakan bagian penting dari prestasi pengembang. Apabila pengembang tidak membangun atau menyerahkan objek setelah batas waktu yang diperjanjikan, keadaan tersebut dapat menjadi indikasi wanprestasi. Suhati mendalilkan telah melunasi Rp1,9 miliar, sedangkan ruko belum direalisasikan. Apabila pembayaran terbukti telah dipenuhi dan PPJB membebankan kewajiban pembangunan serta penyerahan kepada PT Nolimax Jaya, pengelola perlu menjelaskan pelaksanaan prestasinya atau alasan hukum yang menyebabkan kewajiban tersebut belum

terpenuhi. Status lahan juga perlu diperhatikan karena kawasan Niaga Metro Mega Mall sebelumnya pernah menjadi objek sengketa antara PT Nolimax Jaya dan Pemerintah Kota Metro yang disebut telah memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap pada 8 November 2022. Permasalahan lahan memang dapat memengaruhi pembangunan, tetapi tidak serta-merta menghapus tanggung jawab pengelola. Perlu diperiksa apakah hambatan tersebut telah diketahui saat PPJB dibuat, diinformasikan kepada pembeli, dan benar-benar menjadi penyebab tidak terlaksananya pembangunan. (Radar Lampung, 2026).

Dugaan wanprestasi secara yuridis dapat dianalisis berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata mengenai keadaan lalai atau kelalaian debitur. Pada prinsipnya, pihak yang berkewajiban dapat dinyatakan lalai setelah diberikan peringatan atau somasi, kecuali perjanjian menentukan bahwa kelalaian terjadi setelah lewatnya waktu yang ditetapkan. Oleh karena itu, perlu diperiksa apakah PPJB menetapkan batas waktu pembangunan dan penyerahan serta apakah terdapat somasi kepada pengelola. Pasal 1243 KUHPerdata selanjutnya mengatur kewajiban penggantian biaya, kerugian, dan bunga apabila pihak yang berkewajiban tetap tidak memenuhi prestasinya setelah dinyatakan lalai. Apabila pembeli terbukti telah melunasi pembayaran, sedangkan pengelola tidak memenuhi kewajibannya setelah jatuh tempo tanpa alasan hukum yang dapat dibenarkan, terdapat dasar untuk menuntut pertanggungjawaban. (Warmadewa & Udiana, 2017).

Bentuk wanprestasi dapat berupa tidak melaksanakan prestasi, melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai kesepakatan, terlambat memenuhi prestasi, atau melakukan tindakan yang dilarang dalam perjanjian. Pada sengketa ini, belum dibangunnya ruko dapat dikategorikan sebagai tidak terlaksananya prestasi apabila pembangunan merupakan kewajiban PT Nolimax Jaya berdasarkan PPJB. Belum dilaksanakannya serah terima juga menunjukkan kemungkinan tidak terpenuhinya kewajiban penyerahan apabila waktu dan persyaratannya telah terpenuhi. Adapun belum diterbitkannya AJB perlu dianalisis secara terpisah berdasarkan klausul PPJB dan persyaratan peralihan hak. Penilaian tersebut juga harus memperhatikan Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban melaksanakannya dengan itikad baik. (Warmadewa & Udiana, 2017).

Hak pembeli apabila terbukti terjadi wanprestasi adalah menuntut pemenuhan atau pembatalan perjanjian berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdata. Pemenuhan perjanjian dapat dilakukan dengan menuntut pengelola menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan ruko apabila masih memungkinkan. Namun, apabila kewajiban tersebut tidak dapat dipenuhi, pembeli dapat mempertimbangkan pembatalan berdasarkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPerdata. Pembeli juga dapat mengajukan ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1246 KUHPerdata yang mencakup biaya, kerugian, dan bunga. Nilai transaksi Rp1,9 miliar tidak otomatis menjadi jumlah ganti rugi karena besarnya kerugian harus dibuktikan berdasarkan kerugian nyata dan hubungan sebab akibat dengan wanprestasi pengelola. (Robinson et al., 2024).

Penyelesaian sengketa akibat wanprestasi dapat ditempuh melalui jalur di luar pengadilan maupun pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan dapat dilakukan melalui musyawarah atau mediasi untuk mencapai kesepakatan mengenai kelanjutan pembangunan, penyerahan ruko, pengembalian pembayaran, atau kompensasi. Apabila tidak tercapai kesepakatan, pihak yang dirugikan dapat menempuh jalur pengadilan dengan mengajukan bukti berupa PPJB, bukti pembayaran, addendum, somasi, dan dokumen pendukung lainnya. Penyelesaian tersebut bertujuan memberikan kepastian hukum dan memulihkan hak pembeli yang dirugikan. (Prasetiawan et al., 2021).

Berdasarkan keseluruhan uraian, dugaan wanprestasi PT Nolimax Jaya terhadap Suhati perlu dinilai berdasarkan isi PPJB, pemenuhan pembayaran, kewajiban pembangunan dan

penyerahan ruko, serta ketentuan mengenai kelalaian dalam KUHPerdata. Apabila pembeli terbukti telah memenuhi kewajibannya, sedangkan pengelola tidak melaksanakan prestasi setelah batas waktu yang ditentukan tanpa alasan hukum yang dapat dibenarkan, maka terdapat dasar untuk menilai adanya wanprestasi. Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata menjadi dasar penilaian kelalaian dan ganti rugi, sedangkan Pasal 1266 dan Pasal 1267 mengatur pembatalan serta pemenuhan perikatan. Sementara itu, Pasal 1338 menegaskan kekuatan mengikat perjanjian dan kewajiban melaksanakannya dengan itikad baik. Pembuktian secara menyeluruh diperlukan agar perlindungan hak pembeli dan tanggung jawab pengelola dapat ditentukan berdasarkan hukum yang berlaku. (Prasetiawan et al., 2021).

Tanggung Jawab Hukum Pemerintah Kota Metro dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Ruko

Kedudukan Pemerintah Kota Metro dalam sengketa ruko Blok D-03 berkaitan dengan dua hubungan hukum, yaitu kerja sama pemanfaatan aset daerah dengan PT Nolimax Jaya serta jual beli antara Suhati dan PT Nolimax Jaya. Pemerintah Kota Metro merupakan pemilik barang milik daerah yang tanahnya berstatus Hak Pengelolaan (HPL) (Arif, 2026), sebagaimana dikaji Kurniawan (2020) mengenai pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah HPL dalam kerja sama dengan PT Nolimax Jaya. Skema Bangun Guna Serah (BGS) merupakan pemanfaatan tanah milik daerah oleh pihak lain yang membangun dan mengelola bangunan selama jangka waktu tertentu sebelum menyerahkannya kembali kepada pemerintah daerah. Pembangunan dibiayai oleh mitra BGS, sedangkan pemerintah daerah memperoleh bangunan tanpa mengeluarkan biaya pembangunan (Sepriza, 2022).

Pengadilan Negeri Metro melalui Putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Met tanggal 3 Februari 2021 diberitakan menyatakan Addendum III sah dan mengikat serta Pemerintah Kota Metro melakukan wanprestasi. Putusan tersebut juga diberitakan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tanjungkarang melalui Putusan Nomor 29/Pdt/2021/PT TJK dan Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3978 K/Pdt/2022 tanggal 8 November 2022 (Arif, 2026). Direktori Putusan Mahkamah Agung mencatat perkara tersebut dengan Pemerintah Kota Metro sebagai tergugat (Mahkamah Agung Republik Indonesia, n.d.-a). Salinan lengkap putusan belum diperoleh sehingga uraian amar masih mengacu pada pemberitaan. Putusan tersebut, berdasarkan informasi yang tersedia, hanya melibatkan Pemerintah Kota Metro dan PT Nolimax Jaya.

Persoalan mendasar bagi pembeli adalah kemungkinan menuntut pemerintah daerah atas kegagalannya memenuhi kewajiban kepada mitra kerja sama. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menyatakan bahwa perjanjian hanya berlaku bagi pihak yang membuatnya, sedangkan Pasal 1338 menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak (Velentina, 2025). PPJB Nomor 002/LGL-NJ/II/2019 tanggal 22 Maret 2019 dibuat antara Suhati dan PT Nolimax Jaya sehingga Pemerintah Kota Metro bukan pihak dalam perjanjian tersebut (Setiauntari, 2026). Kewajiban pembangunan, penyerahan objek, dan penerbitan akta jual beli merupakan prestasi PT Nolimax Jaya. Tuntutan wanprestasi berdasarkan Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdata pada dasarnya ditujukan kepada pihak yang terikat sebagai debitur (Tarigan dkk., 2025). Tanggung jawab wanprestasi pemerintah daerah baru dapat dipertimbangkan apabila terdapat bukti bahwa pemerintah turut mengikatkan diri kepada pembeli.

Penggugat mengaitkan status lahan dengan perkara terdahulu antara PT Nolimax Jaya dan Pemerintah Kota Metro yang telah berkekuatan hukum tetap pada 8 November 2022 serta memuat kewajiban pengosongan lahan Ruko Tahap II (Setiauntari, 2026). Kelambanan pengosongan lahan yang menghambat pembangunan ruko lebih tepat dianalisis melalui Pasal 1365

KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum (PMH), yang mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Unsur kausalitas masih perlu dibuktikan karena PPJB ditandatangani pada 22 Maret 2019, sebelum Addendum III pada 4 Oktober 2019 yang mengubah ruang lingkup kerja sama (Pemerintah Kota Metro, 2020). Pelunasan pada 30 Juli 2020 juga terjadi sebelum putusan tingkat pertama. Status Blok D-03 dalam bidang tanah yang menjadi objek kerja sama setelah Addendum III belum jelas. Kesaksian dalam Putusan Nomor 21/Pdt.G/2014/PN Met menyebut pembangunan tahap II dilakukan di area pasar Shopping Center (Mahkamah Agung Republik Indonesia, n.d.-b), sedangkan Addendum III diberitakan mengeluarkan bangunan tersebut dari perjanjian (Arif, 2026). Pemerintah Kota Metro juga menyatakan pengelolaan Shopping Center kembali kepadanya (Pemerintah Kota Metro, 2026). Kepastian persoalan ini memerlukan pemeriksaan peta bidang, addendum, dan salinan putusan.

Aspek kewenangan mengadili juga perlu diperhatikan. Pasal 2 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 menetapkan bahwa perkara perbuatan melanggar hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintahan *(onrechtmatige overheidsdaad)* menjadi kewenangan peradilan tata usaha negara (Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2019). Tindakan pemerintah daerah dalam penataan dan pengosongan aset berdasarkan kewenangan publik berpotensi menimbulkan persoalan kompetensi absolut apabila digugat melalui pengadilan negeri. Sengketa yang timbul dari kedudukan pemerintah daerah sebagai pihak dalam perjanjian BGS tetap termasuk ranah keperdataan.

Bagian Hukum Sekretariat Daerah menyatakan bahwa Shopping Center merupakan aset daerah dan persoalan kerja sama pembangunan melibatkan Pemerintah Kota Metro serta PT Nolimax Jaya (Arif, 2026). Tim gabungan memasang pengumuman pengosongan dan menghentikan penarikan retribusi pada 9 Oktober 2026, sedangkan waktu pembongkaran belum ditentukan (Antara News, 2026). Langkah tersebut belum menjawab apakah pemerintah mengetahui, menyetujui, atau membiarkan pemasaran ruko sebelum lahan siap. Pembuktian memerlukan dokumen perizinan, persetujuan, dan korespondensi kedua pihak. Tanggung jawab pemerintah daerah terhadap pembeli bergantung pada terbuktinya perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat, bukan semata-mata status kepemilikan tanah.

Posisi pembeli menjadi rentan karena pelunasan dilakukan sebelum terdapat kepastian atas objek. Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 mengatur persyaratan kepastian status tanah dan perizinan sebelum PPJB. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 juga mensyaratkan kepastian peruntukan ruang, hak atas tanah, status penguasaan, perizinan, dan jaminan pembangunan sebelum pemasaran (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, 2019). Ketentuan tersebut secara khusus mengatur rumah umum dan rumah komersial sehingga penerapannya terhadap ruko bersifat analogis. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mewajibkan pelaku usaha beritikad baik dan bertanggung jawab atas kerugian konsumen. Pembeli yang menggunakan ruko untuk kepentingan usahanya sendiri pada umumnya dapat dikategorikan sebagai konsumen akhir, sedangkan PT Nolimax Jaya berkedudukan sebagai pelaku usaha.

KUHPerdata memberikan pilihan kepada pihak yang dirugikan untuk menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai ganti rugi sebagaimana Pasal 1266 dan Pasal 1267. Gugatan Suhati mencakup tuntutan pernyataan wanprestasi, pengembalian uang Rp1,9 miliar, ganti rugi materiil, ganti rugi immateriil Rp2 miliar, jaminan atas objek atau aset tertentu, serta uang paksa (Setiauntari, 2026). Ganti rugi wanprestasi pada umumnya mencakup biaya, kerugian, dan bunga berdasarkan Pasal 1243 dan Pasal 1244 KUHPerdata, sedangkan kerugian

immateriil lebih relevan dianalisis melalui konstruksi PMH. Tanggung jawab utama berada pada PT Nolimax Jaya sebagai pihak dalam PPJB. Tanggung jawab pribadi direktur hanya dapat dibebankan apabila terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan tugasnya sebagaimana Pasal 97 ayat (3) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas.

Pemeriksaan setempat oleh majelis hakim pada 16 September 2026 merupakan bagian dari tahap pembuktian sebelum putusan dijatuhkan (Setiauntari, 2026). Proses mediasi tetap dapat ditempuh selama pemeriksaan berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016. Pembeli yang memenuhi kualifikasi sebagai konsumen juga dapat menggunakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sesuai Pasal 45 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Peta tanggung jawab para pihak dirangkum dalam Tabel 1, dengan PT Nolimax Jaya sebagai pihak yang memikul tanggung jawab utama berdasarkan PPJB, sedangkan tanggung jawab Pemerintah Kota Metro bergantung pada pembuktian unsur-unsur hukum yang relevan.

Tabel 1. Peta Hubungan Hukum dan Potensi Tanggung Jawab para Pihak terhadap Pembeli

Pihak	Dasar hubungan hukum	Potensi dasar tanggung jawab	Hal yang perlu dibuktikan
PT Nolimax Jaya	PPJB Nomor 002/LGL-NJ/II/2019 dengan pembeli; perjanjian BGS dengan Pemerintah Kota Metro	Wanprestasi (Pasal 1238 dan 1243 KUHPerdata); tanggung jawab pelaku usaha menurut UU Perlindungan Konsumen	Pelunasan, tidak dibangunnya ruko, tidak diserahkannya objek, dan belum adanya AJB
Direktur PT Nolimax Jaya	Jabatan dalam perseroan	Tanggung jawab pribadi bila bersalah atau lalai (Pasal 97 ayat (3) UU 40/2007)	Kesalahan atau kelalaian pribadi dalam pemasaran dan penerimaan pembayaran
Pemerintah Kota Metro	Perjanjian BGS dan addendum dengan PT Nolimax Jaya; pemilik tanah HPL	Bersyarat: perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdata) atau ikatan khusus kepada pembeli; kompetensi mengadili perlu diperiksa (Perma 2/2019)	Keterlibatan atau persetujuan atas pemasaran, letak Blok D-03 terhadap Addendum III, serta hubungan sebab akibat dengan kerugian pembeli
Notaris (turut tergugat)	Aspek kenotariatan PPJB atau AJB	Terikat pada putusan; tanggung jawab sendiri hanya bila terbukti ada pelanggaran jabatan	Peran notaris dalam pembuatan akta

Sumber: diolah penulis dari Setiauntari (2026) dan Arif (2026).

Berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum bagi pembeli ruko pada akhirnya bertumpu pada tiga hal yang masih memerlukan verifikasi dokumen. Pertama, isi PPJB, khususnya klausul mengenai status lahan, jangka waktu pembangunan, dan akibat keterlambatan. Kedua, teks Addendum III beserta peta bidang yang menunjukkan apakah lokasi Blok D-03 tetap

berada dalam ruang lingkup kerja sama. Ketiga, salinan lengkap putusan Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Met dan putusan di tingkat berikutnya untuk memastikan batas kewajiban pengosongan yang dibebankan kepada Pemerintah Kota Metro. Hingga putusan perkara Suhati dijatuhkan, pernyataan bahwa para tergugat telah melakukan wanprestasi masih merupakan dalil penggugat dan belum menjadi fakta hukum.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan, permasalahan sengketa ruko di Metro Mega Mall menunjukkan adanya dugaan wanprestasi oleh PT Nolimax Jaya terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dengan Suhati, terutama terkait kewajiban pembangunan dan penyerahan ruko yang telah dibayar lunas oleh pembeli. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa pelaksanaan perjanjian belum berjalan sebagaimana mestinya dan berpotensi merugikan hak pembeli. Di sisi lain, keterlibatan Pemerintah Kota Metro sebagai pihak dalam perjanjian kerja sama bangun guna serah (BGS) perlu dikaji berdasarkan kedudukan, kewenangan, serta tanggung jawabnya dalam pengelolaan aset daerah. Pemerintah Kota Metro tidak serta-merta dapat dianggap bertanggung jawab atas kewajiban kontraktual PT Nolimax Jaya kepada pembeli, tetapi tetap perlu dilihat apakah terdapat kelalaian atau tindakan pemerintah yang berkaitan dengan munculnya kerugian tersebut. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa ini perlu memperhatikan kepastian hukum, pemenuhan hak pembeli, serta kejelasan tanggung jawab masing-masing pihak agar perlindungan hukum bagi masyarakat dapat terwujud.

DAFTAR PUSTAKA

Antara News. (2026, 12 Oktober). *Komisi VII minta Pemkot Metro cari solusi pembongkaran Shopping Center*.

Arif. (2026, 15 September). Kronologi Shopping Center Metro, desakan penindakan pungli dan penataan. *Lampungnewspaper.com.*

Badan Pemeriksa Keuangan Perwakilan Provinsi Lampung. (2023). *Laporan Pusat Informasi dan Komunikasi (PIK) BPK Perwakilan Provinsi Lampung Semester I Tahun 2023.*

Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan,* 7(1), 20–33.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. (2019). *Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah* (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, khususnya Pasal 1238, Pasal 1243, Pasal 1246, Pasal 1266, Pasal 1267, Pasal 1320, dan Pasal 1338.

Kurniawan, T. (2020). Pemberian hak guna bangunan di atas bagian tanah hak pengelolaan. *KeadilaN: Jurnal Fakultas Hukum Universitas Tulang Bawang, 18*(1), 70–84.

Lestari, K. A., & Darmadha, I. N. (2018). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah susun melalui pemesanan (pre-project selling). *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 4, 1–13.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (2019). *Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad)*.

Mahkamah Agung Republik Indonesia. (n.d.-a). *Putusan PN Metro Nomor 15/Pdt.G/2020/PN Met [Direktori putusan, kategori wanprestasi]*.

Mediator.id. (2026, 9 Oktober). *Pemkot Metro hentikan retribusi Shopping Center, pembongkaran tetap direncanakan*.

Muhanan, M., Cahyowati, C., & Kurniawan, K. (2022). Perjanjian kerjasama bangun guna serah aset pemerintah daerah Kabupaten Lombok Tengah dengan PT. Sinar Tiga Pilar. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum dan Humaniora,* 9(5), 2736–2756.

Noormansyah, N. A. (2023). Penerapan asas keseimbangan pada perjanjian pengikatan jual beli rumah sebagai perlindungan hukum pembeli atas wanprestasi developer. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan,* 8(1), 44–61.

Pemerintah Kota Metro. (2020). Catatan atas laporan keuangan Pemerintah Kota Metro tahun anggaran 2019, Bab V. *BPKAD Kota Metro. Buka dokumen CALK 2019.*

Pemerintah Kota Metro. (2023). Catatan atas laporan keuangan Pemerintah Kota Metro tahun anggaran 2022. *Buka dokumen CALK 2022.*

Pemerintah Kota Metro. (2026). *Rakor Forkopimda Metro petakan persoalan strategis, dari sampah hingga potensi konflik*.

Permatasari, N. A., & Priandhini, L. (2021). Peran notaris dan analisis pembatalan perjanjian pengikatan jual beli tanah akibat wanprestasi. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum,* 10(1), 39–50.

Prasetiawan, D. G., Konoras, A., & Soeikromo, D. (2021). Wanprestasi developer perumahan terhadap proses penyelesaian pembangunan rumah berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) tanah dan bangunan. *Lex Administratum*, 71(1), 63–71.

Putra, S. A., Nasseri, J., & Ismed, M. (2024). Akibat hukum wanprestasi pelaku pembangunan (developer) dalam penguasaan satuan rumah susun berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli. *Themis: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 13–21.

Radar Lampung. (2019, 31 Juli). *Nolimax Jaya diduga langkahi Pemkot Metro.*

Radar Lampung. (2026, 16 September). *Ruko tak kunjung terwujud, pengelola Metro Mega Mall dan Pemkot Metro digugat ke PN Metro.*

Republik Indonesia. (1999). *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.*

Republik Indonesia. (2011). *Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.*

Republik Indonesia. (2021*). Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.*

Robinson, R., Sirait, K., Manjorang, P. G. B., & Ginting, F. B. (2024). Analisis yuridis terhadap pembelian unit hunian yang mengandung obscuur libel berdasarkan Putusan No. 200/Pdt. G/PN. Jkt. Utr. *Jurnal Interpretasi Hukum*, 5(3), 1302–1311.

Safirly, N. R., & Mugiati. (2025). Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah akibat wanprestasi yang dilakukan oleh developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (studi kasus Putusan Nomor 117/Pdt.G/2020/PN.Cbi). *Constitutum: Jurnal Ilmiah Hukum,* 3(2), 1–14.

Saputra, A. (2026, 16 September). *PT Nolimax Jaya dan Pemkot Metro digugat 1,9 miliar*. *Lampung Newspaper.*

Sepriza, S. (2022). Pelaksanaan perjanjian kerjasama pemanfaatan barang milik daerah Pemerintah Kota Pekanbaru dengan PT. Agung Rafa Bonai. *JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, 9*(2).

Setiauntari, R. (2026, 16 September). Ruko tak kunjung terwujud, pengelola Metro Mega Mall dan Pemkot Metro digugat ke PN Metro. *Radar Lampung.*

Sigit, A. P. (2021). Pembatalan akta perjanjian pengikatan jual beli ruko akibat wanprestasi. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 10(2), 173–186.

Sistem Informasi Penelusuran Perkara Pengadilan Negeri Metro. (2026). *Perkara Nomor 21/Pdt.G/2026/PN Met.*

Tarigan, M. L. N. H., Pakpahan, E. F., Gulo, S., & Sitanggang, A. (2025). Wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah. *Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum, 5*(2), 112–123.

Velentina, R. A. (2025). Kedudukan perjanjian pengikatan jual beli terhadap akta jual beli hak atas tanah. *Jurnal Magister Hukum Udayana, 14*(2), 358–380.

Warmadewa, I. M. A., & Udiana, I. M. (2017). Akibat hukum wanprestasi dalam perjanjian baku. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 5(2), 2016.