

## ABSTRAK

Dalam transaksi properti khususnya perumahan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) memungkinkan pengembang untuk mulai memasarkan dan menjual unit rumah bahkan sebelum proyek perumahan tersebut sepenuhnya selesai. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang memperbolehkan pemasaran rumah yang masih dalam tahap pembangunan melalui perjanjian pendahuluan jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kesesuaian pelaksanaan PPJB dan perlindungan hukum konsumen dalam PPJB di Perumahan Grand Sulthan, PT. Hanaan Jaya Abadi, Desa Pagejungan, Kecamatan Brebes, Kabupaten Brebes, Jawa Tengah dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya yang diatur dalam Sistem PPJB sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016.

Metode pendekatan dalam penulisan hukum ini menggunakan metode yuridis empiris dengan spesifikasi deskriptif analitis. Data penelitian yang diperoleh berupa data primer dalam bentuk wawancara dengan pihak pengembang dan konsumen, sementara data sekunder diperoleh melalui bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Data hasil penelitian kemudian dianalisis dengan metode kualitatif dan dipaparkan dalam bentuk deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertama, Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) belum sepenuhnya sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021. Ketidaksiesuaian tersebut diantaranya adalah penandatanganan PPJB tidak dilakukan dihadapan Notaris, tidak tercantumnya klausa berakhirnya perjanjian dan penyelesaian sengketa pada akta PPJB antara pengembang dan pembeli. Kedua, Perlindungan hukum bagi konsumen secara preventif dan represif telah diatur dalam UU No. 8 Tahun 1999, UU No. 1 Tahun 2011, PP No. 12 Tahun 2021, dan klausa akta PPJB itu sendiri yang memberikan landasan hukum bagi konsumen untuk mendapat kompensasi maupun mengajukan gugatan apabila pengembang wanprestasi.

**Kata Kunci:** *Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pengembang perumahan, konsumen, wanprestasi, dan perlindungan konsumen.*