

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh maraknya kasus gagalnya penyelesaian pembangunan perumahan oleh *developer* yang menimbulkan kerugian besar bagi konsumen dalam sistem *Pre-Project Selling*. Permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum *developer* serta perlindungan hukum bagi konsumen akibat wanprestasi pembangunan proyek perumahan ditinjau dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pertanggungjawaban hukum *developer* atas wanprestasi dalam penyelesaian pembangunan perumahan berdasarkan ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen pada saat *developer* gagal menyelesaikan pembangunan perumahan tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif atau doktrinal terhadap hukum. Spesifikasi penelitian dalam penulisan ini menggunakan metode deskriptif analitis. Data dalam penelitian ini diperoleh melalui pengumpulan dan analisis kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertanggungjawaban *developer* atas gagalnya pembangunan adalah ganti rugi biaya, rugi, dan bunga sesuai (Pasal 1243 KUH Perdata), serta sanksi administratif hingga pencabutan izin (Pasal 150 UU PKP). Ketentuan pemotongan dana 10% dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang diperbarui di Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah tidak dapat diterapkan jika *developer* wanprestasi karena melanggar Asas Itikad Baik dan Pasal 18 UUPK. Perlindungan hukum bagi konsumen dilakukan secara preventif melalui syarat fisik bangunan 20% dan izin PBG (Pasal 42 UU PKP), serta secara represif dengan gugatan wanprestasi melalui pengadilan ataupun penyelesaian melalui BPSK.

Kata Kunci: *Developer, Wanprestasi, Pengikatan Jual Beli (PPJB), Perlindungan Hukum*