

## ABSTRAK

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia diikuti dengan meningkatnya kebutuhan terhadap tempat tinggal. Pembangunan rumah susun menjadi jalan keluar yang dipilih karena semakin terbatasnya lahan khususnya di perkotaan. Pemesanan satuan rumah susun dapat dilakukan dengan sistem *pre project selling* yang mana pengembang dapat menawarkan unit apartemen sebelum selesai dibangun. Pemesanan dilakukan antara pembeli dan pengembang dengan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai upaya berbentuk perlindungan preventif, namun nyatanya perjanjian tersebut belum memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang menempati kedudukan lebih lemah untuk mendapatkan perlindungan hukum yang layak. Penulis ingin menelaah lebih dalam lagi mengenai perlindungan hukum yang dapat melindungi pembeli ketika pengembang wanprestasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini ialah yuridis-normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang maka timbul akibat hukum yang mana pembeli dapat meminta ganti rugi kepada pengembang, apabila perkara tidak menemukan jalan keluar, pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagai perlindungan hukum represif.

**Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

## **ABSTRACT**

The rapid population growth in Indonesia is accompanied by an increasing need for housing. Building flats is the solution chosen because land is increasingly limited, especially in urban areas. Ordering apartment units can be done using a pre-project selling system where developers can offer apartment units before they are completed. Orders are made between buyers and developers through a Sale and Purchase Agreement as an effort in the form of preventive protection, but in fact this agreement does not provide legal certainty for buyers who are in a weaker position to obtain proper legal protection. The author wants to examine in more depth the legal protection that can protect buyers when the developer defaults.

This research uses the juris-normative method, which is the study by examining secondary data using a statutory approach, case approach and conceptual approach. The results of the research show that in the event of a default by the developer, legal consequences arise in which the buyer can ask for compensation from the developer. If the case does not find a solution, the buyer can file a lawsuit in court as repressive legal protection.

**Keywords: Legal Protection, Default, Sale and Purchase Agreement**