

ABSTRAK

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 930 K/Pdt.Sus-BPSK/2016 menunjukkan adanya permasalahan serius dalam transaksi jual beli rumah dengan sistem *pre-project selling*. Meskipun sistem ini dirancang untuk memudahkan masyarakat memperoleh hunian sebelum unit selesai dibangun, kenyataannya justru menjadi sumber sengketa akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang perumahan. Wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang adalah keterlambatan penyerahan unit rumah yang melewati batas waktu yang diperjanjikan dan penyerahan rumah dalam kondisi tidak sesuai spesifikasi. Penelitian ini bertujuan untuk membahas akibat hukum wanprestasi pengembang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sistem *pre-project selling* serta membahas bentuk perlindungan hukum yang dapat diperoleh konsumen yang dirugikan akibat wanprestasi tersebut. Metode penelitian yang digunakan yaitu pendekatan yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan dokumentasi, sedangkan analisis data menggunakan metode analisis kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian, praktik *pre-project selling* di Indonesia kerap menimbulkan permasalahan hukum terutama terkait wanprestasi pengembang yang merugikan konsumen secara materiil. Kerugian tersebut dapat dituntut melalui gugatan wanprestasi berdasarkan KUHPerdota dan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pendekatan *contractual liability* yang selama ini digunakan pengadilan terbukti belum memberikan perlindungan yang optimal karena masih terikat pada batasan klausula perjanjian. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan penggabungan *contractual liability* dan *product liability* sebagai konstruksi hukum yang lebih komprehensif, di mana pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban tidak hanya berdasarkan isi perjanjian tetapi juga berdasarkan prinsip perlindungan konsumen secara menyeluruh.

Kata kunci: Wanprestasi, PPJB, *Pre-project selling*, Perlindungan Konsumen, *contractual liability*, *product liability*.