

ABSTRAK

Pesatnya perkembangan bisnis properti kerap diiringi dengan permasalahan yang merugikan konsumen. Hubungan antara konsumen dan pengembang, yang umumnya terjalin melalui perjanjian jual beli, tidak selalu berjalan mulus. Berbagai pelanggaran hak konsumen dapat terjadi pada tahapan pra-pembangunan, selama proses pembangunan, hingga pasca-transaksi. Kasus wanprestasi, yaitu kegagalan debitur memenuhi kewajibannya, dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) menjadi isu yang kerap muncul, menimbulkan sengketa hukum yang memerlukan perhatian dari aspek perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Penelitian ini mengkaji kualifikasi perbuatan pengembang yang tidak memenuhi klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas oleh pembeli, serta menganalisis ketepatan putusan Hakim dalam kasus No. 1087/Pdt.G/2024/PN.Sby yang mengkabulkan tindakan tersebut sebagai perbuatan melawan hukum.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Adapun bahan hukum peneliti terdiri dari bahan hukum primer dan sekunder. Bahan hukum yang diperoleh, kemudian dilakukan analisis secara preskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kualifikasi KUHPperdata terhadap perbuatan developer yang tidak melaksanakan klausul perjanjian berupa penyerahan tanah dan bangunan yang sudah dibayar lunas oleh pembeli sebagai wanprestasi atau perbuatan ingkar janji sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPperdata dan Pasal 1243 KUHPperdata.

Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli Perumahan, Wanprestasi, Perbuatan Melawan Hukum.

ABSTRACT

The rapid development of the property business is often accompanied by problems that are detrimental to consumers. The relationship between consumers and developers, which is generally established through a sale and purchase agreement, does not always run smoothly. Various violations of consumer rights can occur at the pre-construction, during construction, and post-transaction stages. Cases of breach of contract the debtor's failure to fulfill their obligations and unlawful acts (onrechtmatige daad) are frequent issues, giving rise to legal disputes that require attention from the perspective of legal protection for both parties. This research examines the qualification of a developer's act of not fulfilling a contractual clause specifically, the handover of land and buildings that have been fully paid for by the buyer and analyzes the accuracy of the judge's ruling in case No. 1087/Pdt.G/2024/PN.Sby, which qualified the action as an unlawful act.

This research uses a normative legal method with a statutory and case approach. The legal materials for the research consist of primary and secondary legal materials. The obtained legal materials are then subjected to a prescriptive analysis. The results of the research show that the Civil Code qualifies a developer's act of not fulfilling a contractual clause the handover of land and buildings that have been fully paid for by the buyer as a breach of contract or default, as regulated in Article 1238 and Article 1243 of the Civil Code.

Keywords: *Agreement, Residential Sale and Purchase, Breach of Contract, Unlawful Act.*