

ABSTRAK

Penelitian ini disusun oleh Faiz Mulkia Madani, NIM 1213050065, dengan judul **GANTI RUGI PADA KASUS PERUMAHAN MANGKRAK DIHUBUNGKAN DENGAN PASAL 4 UU NO. 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN (STUDI KASUS PERUMAHAN PRAMESTHA MOUNTAIN CITY, KABUPATEN BANDUNG BARAT)**. Kasus mangkraknya proyek perumahan Pramestha Mountain City yang dikembangkan oleh PT Lembang Permata Recreation Estate menimbulkan permasalahan serius terkait pemenuhan hak konsumen, khususnya hak atas ganti rugi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Keterlambatan pembangunan, tidak adanya serah terima unit, serta penggunaan lahan proyek sebagai jaminan kepada pihak ketiga tanpa pemberitahuan kepada konsumen mengakibatkan timbulnya kerugian yang signifikan. Kondisi tersebut semakin diperburuk dengan dinyatakannya pengembang dalam keadaan pailit, yang berimplikasi langsung pada sulitnya realisasi hak ganti rugi konsumen. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan hak konsumen atas ganti rugi dalam kasus Pramestha Mountain City, mengidentifikasi kendala yang menghambat pemenuhannya, serta menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh oleh konsumen berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kerangka pemikiran penelitian ini didasarkan pada teori perlindungan hukum, teori kepastian hukum, dan teori perjanjian, yang dikaitkan dengan ketentuan Pasal 4 dan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta Pasal 1365 KUHPerdara. Kerangka tersebut digunakan untuk menilai kewajiban pelaku usaha dalam memberikan ganti rugi dan untuk menganalisis kedudukan hukum konsumen dalam penyelesaian sengketa, termasuk dalam kondisi ketika pengembang telah dinyatakan pailit. Metode penelitian yang digunakan adalah metode yuridis empiris, dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yang didukung oleh data empiris berupa wawancara dan informasi langsung dari konsumen yang dirugikan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan hak konsumen atas ganti rugi tidak berjalan sebagaimana mestinya karena pengembang tidak memenuhi kewajiban kontraktual dan tanggung jawab hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPK. Status pailit perusahaan menyebabkan konsumen hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, sehingga berada pada posisi paling lemah dalam struktur pembagian harta pailit. Upaya hukum yang tersedia bagi konsumen meliputi jalur non-litigasi melalui mediasi dan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, serta jalur litigasi melalui Pengadilan Negeri dan mekanisme kepailitan di Pengadilan Niaga, namun efektivitasnya sangat terbatas akibat kondisi kepailitan pengembang.

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen, Perumahan Mangkrak, Ganti Rugi*