

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Beberapa dekade terakhir, sektor properti di Indonesia khususnya di kota-kota besar seperti Surabaya telah mengalami pertumbuhan yang signifikan.<sup>1</sup> Hal ini ditandai dengan peningkatan pembangunan apartemen sebagai solusi hunian vertikal dalam mengatasi keterbatasan lahan di perkotaan.<sup>2</sup> Perkembangan sektor properti, khususnya apartemen, mendorong inovasi pemasaran yang variatif, salah satunya adalah metode *pre-project selling*. Metode ini memberikan peluang bagi pengembang untuk memasarkan properti sebelum pembangunan rampung, sekaligus menawarkan harga yang lebih kompetitif kepada konsumen.<sup>3</sup>

Metode *pre-project selling* menawarkan keuntungan bagi pengembang dalam hal permodalan awal pembangunan, dan bagi konsumen dalam bentuk harga yang relatif terjangkau.<sup>4</sup> Risiko signifikan tetap mengintai konsumen, terutama ketika pengembang melakukan wanprestasi. Wanprestasi dalam konteks *pre-project selling* apartemen di Surabaya meliputi beberapa bentuk, seperti dalam hal keterlambatan penyelesaian proyek hingga kegagalan total dalam memenuhi spesifikasi yang telah

---

<sup>1</sup> Ranitya Ganindha, *Et Al.* (2023). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pre Project Selling Perusahaan Pengembang Properti Yang Dinyatakan Pailit*. Warkat, Vol 3, No. 2. Hal 135.

<sup>2</sup> Ayu Husna Nanda & Sulastri. (2023). *Pertanggungjawaban Pt Mahkota Sentosa Utama Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Apartemen Melalui Sistem Pre-Project Selling*. Jurnal Interpretasi Hukum, Vol 4, No. 3. Hal 654.

<sup>3</sup> Halim, Arivan. (2022). *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling*. Justice Voice, Vol 1, No. 2. Hal 53.

<sup>4</sup> Ranitya Ganindha, *Et Al. Op.Cit.*, Hal 136.

dijanjikan. Situasi ini diperparah oleh posisi tawar yang lemah dan ketidakseimbangan informasi antara konsumen dan pengembang, terutama karena konsumen telah menginvestasikan dana yang substansial untuk properti yang belum terwujud.

Permasalahan wanprestasi proyek apartemen di Surabaya kerap terjadi. Salah satu contoh yang relevan adalah kasus PT Surya Bumimegah Sejahtera, yang digugat oleh pembeli unit apartemen akibat wanprestasi. Kasus ini diputus melalui putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby, di mana hakim memutuskan pengembang harus mengembalikan uang sebesar Rp 390.000.000,00 (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) kepada konsumen.<sup>5</sup> Putusan tersebut menjadi studi kasus penting karena secara langsung mencerminkan permasalahan hukum yang sering dihadapi oleh konsumen.

Secara yuridis, perlindungan hukum terhadap konsumen yang terlibat dalam transaksi *pre-project selling* telah diatur dalam berbagai peraturan perundang-undangan, antara lain seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (yang selanjutnya disebut dengan “UUPK”) yang menjadi payung hukum utama yang mengatur terkait hak-hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha. Ditambah lagi peraturan yang memperkuat seperti Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (yang selanjutnya disebut dengan “UU Rumah

---

<sup>5</sup> Sukamto. *Digugat Pembeli Unit Apartemennya, Hakim Putuskan Pt Surya Bumimegah Sejahtera Bayar Rp 390 Juta*. Lintas Perkoro, 18 Agustus, 2024, Diakses Pada Laman <https://Lintasperkoro.Com/Baca-5992-Digugat-Pembeli-Unit-Apartemennya-Hakim-Putuskan-Pt-Surya-Bumimegah-Sejahtera-Bayar-Rp-390-Juta> Pada Senin 20 Januari 2025 Pukul 16.24.

Susun”) yang secara rinci mengatur tentang pembangunan dan pemasaran apartemen. Adapun Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Rumah (yang selanjutnya disebut dengan “PP 12/2021”) yang memberikan panduan teknis dalam menentukan standar perjanjian dalam transaksi properti.

Praktiknya menunjukkan bahwa regulasi tersebut masih belum optimal dalam memberikan perlindungan yang memadai bagi konsumen yang dirugikan.<sup>6</sup> Ketidakseimbangan kedudukan antara konsumen dan pengembang sendiri dalam transaksi *pre-project selling* tercermin pada klausul-kalusul Perjanjian Jual Beli (yang selanjutnya disebut dengan “PPJB”) yang sering kali menggunakan format baku yang menguntungkan pengembang. Praktik demikian bertentangan dengan asas keseimbangan dan keadilan yang seharusnya menjadi landasan perjanjian, sekaligus menempatkan konsumen pada posisi tanpa pilihan lain selain menyetujui klausul yang ditetapkan sepihak..

Urgensi permasalahan ini semakin meningkat seiring dengan besarnya investasi yang dikeluarkan konsumen. Pembelian properti melalui skema *pre-project selling* sering kali merupakan investasi terbesar dalam hidup mereka, melibatkan tabungan seumur hidup atau komitmen finansial melalui pembayaran tunai maupun angsuran. Dampak dari wanprestasi

---

<sup>6</sup> Rafi Erdian Wibowo & Gunawan Djajaputra, (2024), *Perlindungan Hukum Konsumen Atas Penjualan Properti Menggunakan Sistem Pre Project Selling*. 6, No. 4, 2024. Hal 10243.

tidak hanya pada aspek finansial, tetapi juga pada aspek psikologis dan sosial yang memengaruhi kualitas hidup serta stabilitas keluarga konsumen.

Penelitian ini berangkat dari kebutuhan untuk mengkaji secara mendalam bagaimana hubungan hukum dan kedudukan hukum konsumen diatur dan diterapkan dalam kasus nyata sebagaimana tercermin pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby. Analisis juga diarahkan untuk mengidentifikasi hak-hak konsumen yang dilanggar dan penerapan UUPK dalam pertimbangan hakim. Kajian lebih lanjut akan menilai sejauh mana pertimbangan hakim telah mengakomodasi perlindungan konsumen secara komprehensif, mengingat sengketa ini berawal dari wanprestasi namun menempatkan konsumen sebagai pihak yang sangat dirugikan. Namun, impementasi dari hak-hak tersebut dalam konteks *pre-project selling* seringkali tidak efektif dan kompleks. Kesimpulan dari hal tersebut, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan membahas permasalahan tersebut dalam satu karya ilmiah dalam bentuk skripsi dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TERHADAP HAK-HAK KONSUMEN DALAM TRANSAKSI *PRE-PROJECT SELLING* YANG MENGALAMI WANPRESTASI PADA PROYEK APARTEMEN DI SURABAYA (STUDI PUTUSAN NOMOR 65/PDT.G.S/2024/PN SBY)”**.

## 1.2 Rumusan Masalah

Adapun dari penjabaran isu-isu tersebut, yang menjadi dasar dalam penelitian untuk skripsi ini yang sejalan dengan latar belakang yang disebutkan diatas:

1. Bagaimana hubungan hukum dan kedudukan hukum konsumen dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby??
2. Bagaimana hak-hak konsumen yang tidak terpenuhi dan penerapan UUPK pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby?

## 1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini diharapkan mampu menjelaskan serta mendeskripsikan pemahaman terkait peranan hukum dalam mengatur setiap perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Dalam penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mengkaji secara komprehensif mengenai hubungan hukum dan kedudukan hukum konsumen dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby.
2. Dalam penelitian ini bertujuan untuk memahami hak-hak konsumen yang tidak terpenuhi dan menganalisis penerapan UUPK pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby.

#### 1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik dari aspek teoritis maupun praktik:

1. Secara teoritis, hasil dari penelitian ini berkontribusi signifikan pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang perlindungan konsumen dan hukum properti terkait transaksi *pre-project selling*. Kontribusi ini mencakup pengayaan literatur akademis, pengembangan analisis hukum mengenai hubungan konsumen-pengembang, serta penyediaan landasan teoretis untuk pengembangan kebijakan dan regulasi yang lebih efektif.
2. Secara praktik, hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat yang beragam bagi berbagai pemangku kepentingan. Bagi konsumen, penelitian ini menyediakan pemahaman komprehensif tentang hak-hak mereka dan mekanisme perlindungan hukum yang tersedia. Bagi pengembang, penelitian ini memberikan panduan tentang kewajiban hukum dan praktik bisnis yang baik untuk mencegah sengketa dengan konsumen. Bagi pemerintah, penelitian ini menyumbangkan masukan berharga untuk penyempurnaan regulasi dan pengembangan kebijakan pengawasan. Praktisi hukum mendapatkan referensi baru dalam penanganan kasus dan pengembangan strategi perlindungan konsumen. Sementara bagi masyarakat luas, penelitian ini meningkatkan kesadaran tentang risiko dan pentingnya kehati-hatian dalam berinvestasi properti, serta mendorong terciptanya iklim bisnis properti yang lebih sehat.

### **1.5 Keaslian Penelitian**

Penelitian terdahulu yang telah dilakukan akan menjadi dasar referensi dan sumber tambahan oleh penulis dalam melakukan penyusunan penelitian. Hal ini dilakukan untuk mengetahui perbedaan, kesamaan, dan relevansi yang dipergunakan meliputi:

No.	Judul Penulisan, Penulis, dan Tahun Terbit	Rumusan Masalah dan Hasil Penelitian	Perbedaan	Persamaan
1.	Rahmanita Sabrina Oktavianti. 2023. Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Transaksi Pemasaran Dan Penjualan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i> . <sup>7</sup>	1. Apakah Pengembang Meikarta telah menerapkan asas itikad baik dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen melalui P3U? 2. Bagaimana keabsahan P3U dalam pemasaran dan penjualan unit Apartemen Meikarta?	Perbedaan pada penelitian ini lebih berfokus pada tinjauan hubungan hukum, kedudukan hukum, hak-hak konsumen, serta penerapan UUPK pada pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.	Persamaan dari penelitian tersebut dengan penelitian ini yaitu kesamaan topik terkait perlindungan konsumen akibat dari wanprestasi dari transaksi <i>pre-project selling</i> .
2.	Raihan Hilmy. 2022. Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun dengan Sistem Pemasaran <i>Pre-Project Selling</i> Ditinjau dari Hukum Positif Indonesia. <sup>8</sup>	1. Bagaimana pengaturan perlindungan konsumen terkait penjualan rumah susun dengan sistem pemasaran <i>pre-project selling</i> ditinjau dari hukum positif Indonesia?	Penelitian ini secara khusus menelaah hubungan hukum, kedudukan hukum, hak-hak konsumen, serta penerapan UUPK dalam pertimbangan hakim pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.	Penelitian ini relevan karena mengkaji aspek perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi <i>pre-project selling</i> apartemen di Indonesia.
3.	Ayu Husna Nanda., Sulastri. 2023. Pertanggungjawaban PT Mahkota Sentosa Utama Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Apartemen Melalui Sistem <i>Pre-Project Selling</i> . <sup>9</sup>	1. Penjualan Properti melalui <i>Pre-Project Selling</i> yang dilakukan PT Mahkota Sentosa Utama menurut Hukum Positif di Indonesia? 2. Bagaimana Bentuk Tanggung Jawab PT Mahkota Sentosa Utama Atas Wanprestasi Dan Kerugian Terhadap Konsumen Terkait Unit Apartemen Yang Sudah Dibangun Maupun Unit Apartemen Yang Belum Selesai Dibangun?.	Perbedaan utama penelitian ini terletak pada fokus pada proyek apartemen di Surabaya dengan mengkaji kasus antara PT Surya Bumimegah Sejahtera sebagai pihak yang dinyatakan wanprestasi pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.	Penelitian ini memiliki relevansi penting dalam konteks perlindungan konsumen dan praktik bisnis properti dengan skema <i>pre-project selling</i> .

**Tabel 1. Keaslian Penelitian**

<sup>7</sup> Rahmanita Sabrina Oktavianti. (2023). *Implementasi Asas Itikad Baik Dalam Transaksi Pemasaran Dan Penjualan Unit Apartemen Meikarta Secara Pre Project Selling*. (Universitas Islam Indonesia).

<sup>8</sup> Raihan Hilmy. (2022). *Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia*. *Jisip (Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan)*, Vol 6, No. 3. 10031–39.

<sup>9</sup> Ayu Husna Nanda. (2023). *Pertanggungjawaban Pt Mahkota Sentosa Utama Akibat Wanprestasi Dalam Jual Beli Apartemen Melalui Sistem Pre-Project Selling*. *Jurnal Interpretasi Hukum*, No.4.

## 1.6 Metode Penelitian

### 1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian

#### 1.6.1.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis normatif, yaitu penelitian yang mengkaji dan menganalisis peraturan perundang-undangan serta norma-norma hukum yang berkaitan dengan hak-hak konsumen dalam transaksi *pre-project selling*, khususnya dalam kasus wanprestasi pada proyek apartemen di Surabaya. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), serta pendekatan kasus (*case approach*).<sup>10</sup> dengan mengkaji segala peraturan yang relevan dengan mengkaitkan dengan konsep hukum yang selaras dengan kasus yang digunakan yaitu pada putusan nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby.

#### 1.6.1.2 Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif-analitis, yang memiliki karakteristik ganda dalam pendekatannya. Pada aspek deskriptif, penelitian ini berupaya memberikan

---

<sup>10</sup> Irwansyah. (2020). *Penelitian Hukum: Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel*. Yogyakarta: Mirra Buana Media. Hal 13.

gambaran komprehensif mengenai praktik transaksi *pre-project selling* pada proyek apartemen di Surabaya, termasuk menjabarkan secara umum kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby. Penggambaran ini mencakup pemetaan sistematis terhadap hubungan hukum, kedudukan hukum, hak-hak konsumen.

Sementara pada aspek analitis, penelitian tidak berhenti pada tahap penggambaran fenomena semata, melainkan dilanjutkan dengan analisis mendalam terhadap berbagai aspek hukum yang relevan. Analisis ini mencakup pengkajian terhadap ketentuan hukum yang berlaku, evaluasi terhadap pertimbangan hakim dalam menerapkan UUPK dalam putusan tersebut.

Melalui kombinasi pendekatan deskriptif dan analitis ini, penelitian bertujuan tidak hanya menghadirkan potret utuh mengenai permasalahan yang diteliti, tetapi juga memberikan analisis kritis yang dapat menjadi dasar bagi perumusan solusi hukum yang lebih efektif. Hal ini memungkinkan penelitian untuk menghasilkan temuan yang tidak hanya informatif tetapi juga aplikatif dalam konteks perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi *pre-project selling*.

## 1.6.2 Pendekatan

Pendekatan dalam penelitian ini menggunakan beberapa metode pendekatan meliputi:

### 1. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*)

Penelitian ini berfokus kepada pendekatan analisis komprehensif terhadap regulasi yang mengatur transaksi *pre-project selling* dan perlindungan konsumen di Indonesia.<sup>11</sup> Pengkajian ini meliputi hierarki peraturan perundang-undangan dari tingkat undang-undang hingga peraturan teknis yang berkaitan dengan perjanjian, perlindungan konsumen, dan pembangunan rumah susun. Analisis juga mencakup sinkronisasi antar peraturan untuk memastikan tidak ada pertentangan norma hukum dalam implementasinya.

### 2. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penelitian ini juga berfokus kepada pemahaman mendalam terkait konsep-konsep hukum seperti wanprestasi, perlindungan konsumen, dan *pre-project selling* dianalisis untuk membangun kerangka teoretis yang kuat. Pemahaman tentang konsep perlindungan konsumen juga digunakan yang mencakup aspek preventif dan represif, serta mekanisme penegakan hak-hak konsumen yang dijamin oleh Undang-Undang.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Artha, K. D. P. (2020). *Keabsahan Pre-Project Selling Satuan Rumah Susun Pasca Berlakunya Peraturan Menteri Pupr Nomor 11/Prt/M/2019*. Skripsi, Universitas Airlangga. Hal 40.

<sup>12</sup> *Ibid.* Hal 41

### 3. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penelitian ini juga berfokus kepada pemahaman terhadap studi kasus yang mendalam dan komprehensif. Pendekatan tersebut diharapkan dapat memahami fenomena dalam konteks kehidupan nyata, khususnya terkait batasan terhadap kejadian dan konteks peristiwa pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN.Sby.<sup>13</sup>

#### 1.6.3 Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan bahan hukum yang diperoleh dari dua jenis bahan hukum, yaitu bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, dengan penjabaran sebagai berikut:

##### 1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki karakteristik yang terdiri dari perturan perundang-undangan, putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*), doktrin hukum, dan dokumen resmi negara.<sup>14</sup> Adapun dalam penelitian ini bahan hukum primer yang digunakan meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) *Herzien Inlandsch Reglement (HIR)*;

---

<sup>13</sup> Sugiyono. (2019). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, Dan R&D*, Bandung: Alfabeta. Hal 20.

<sup>14</sup> Sultan Rifqi Pratama. (2024). *Perlindungan Hak Konsumen Pembeli Unit Apartemen Melalui Sistem Pre-Project Selling*. Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta. Hal 15.

- 3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen;
- 4) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
- 5) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

## 2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang terdiri dari bahan-bahan pustaka yang didalamnya terdapat prinsip-prinsip dasar ilmu hukum serta doktrin-doktrin dari ahli hukum dalam skala nasional maupun internasional. Adapun beberapa bahan hukum sekunder yang digunakan dalam penelitian ini meliputi:

- 1) Buku hukum;
- 2) Penelitian hukum;
- 3) Jurnal hukum.

### 1.6.4 Prosedur Pengumpulan

Pengumpulan data merupakan hal yang menjadi bagian krusial dalam sebuah penelitian, sebab adanya sebuah proses dari pengumpulan data nantinya didapatkan sebuah data yang menunjang dalam kebutuhan penelitian. Hal tersebut menjadi sebuah kompas dalam menunjukkan jalan dalam pemecahan

masalah yang dibahas dalam sebuah penelitian. Penelitian ini peneliti memiliki beberapa metode pengumpulan data meliputi:

### 1. Studi Pustaka

Studi pustaka (*library research*) merupakan suatu metode dalam pengumpulan data penelitian yang didasari pada proses penelusuran dan pengkajian terhadap literatur ilmiah yang sesuai dengan topik penelitian. Metode tersebut melibatkan proses sistematis dalam hal menghimpun, membaca, dan mengolah berbagai sumber informasi seperti peraturan perundang-undangan, jurnal hukum, dan laporan resmi dari instansi terkait.

### 2. Internet

Internet digunakan sebagai sumber data sekunder yang melengkapi bahan hukum utama. Peneliti memanfaatkan berbagai platform akademik seperti *Google Scholar*, *JSTOR*, dan *ProQuest* untuk mencari jurnal, *e-book*, dan dokumen resmi lainnya. Adapun penggunaan artikel berita dari media terpercaya digunakan untuk menggambarkan konteks permasalahan yang terjadi di Surabaya, seperti kasus yang terjadi pada PT Surya Bumimegah.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Sukamto. “Digugat Pembeli Unit Apartemennya, Hakim Putuskan Pt Surya Bumimegah Sejahtera Bayar Rp 390 Juta”, *Lintas Perkoro*, 18 Agustus, 2024. Diakses Pada Laman <https://Lintasperkoro.Com/Baca-5992-Digugat-Pembeli-Unit-Apartemennya-Hakim-Putuskan-Pt-Surya-Bumimegah-Sejahtera-Bayar-Rp-390-Juta> Pada Senin 20 Januari 2025 Pukul 16.24.

### 1.6.5 Sistematika Penulisan

Adapun pada penelitian ini sistematika penulisan yang dipergunakan adalah sebagai berikut:

Bab *Pertama*, merupakan pendahuluan. Pada bab tersebut penulis memberikan gambaran secara umum dan menyeluruh terhadap isu permasalahan yang dibahas. Bab pertama berisi latar belakang penelitian serta dengan perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penulisan, kajian pustak, metode yang dipergunakan dalam penelitian ini, terlebih terdapat sistematika penelitian. Adapun hal tersebut bertujuan untuk memberikan pemahaman kepada pembaca terkait garis besar isu permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

Bab *Kedua*, merupakan bab yang menjawab rumusan masalah satu. Pada subbab pertama berisi terkait hubungan hukum dan kedudukan hukum konsumen pada Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby. Pembahasan diawali dengan pembahasan hubungan hukum secara umum dan dikaitkan dengan konteks peristiwa pada putusan tersebut lalu dilanjutkan dengan analisis hubungan hukum tersebut dan di subbab kedua berisi pembahasan kedudukan hukum (*legal standing*) konsumen secara umum yang terikat dalam transaksi *pre-project selling* pada putusan tersebut, dilanjutkan dengan analisis kedudukan hukum pada putusan tersebut berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bab *Ketiga*, merupakan bab yang menjawab rumusan masalah dua. Pada subbab pertama berisi terkait penjabaran terkait hak-hak konsumen secara umum dan dikaitkan dengan hak konsumen yang tidak terpenuhi dalam Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby serta pada subbab kedua yaitu Pembahasan dilanjutkan dengan analisis penerapan UUPK pada pertimbangan hakim pada putusan tersebut.

Bab *keempat*, merupakan bab terakhir yaitu penutup. Bab ini terbagi menjadi beberapa sub yakni kesimpulan dan saran.

## **1.7 Tinjauan Pustaka**

### **1.7.1 Perlindungan Konsumen**

#### **1.7.1.1 Perlindungan Konsumen**

Perlindungan konsumen merupakan keseluruhan peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha yang berasal dari kegiatan usahanya dalam memenuhi kebutuhannya serta mewujudkan perlindungan hukum bagi kepentingan konsumen.<sup>16</sup> Sehingga, hubungan hukum antara konsumen dan pelaku usahan memiliki aspek hukum yang krusial dalam menjamin keseimbangan kepentingan diantara keduanya.

---

<sup>16</sup> Vera Wheny Setijawati Soemarwi Yudith Ridzka, (2023) *Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Peredaran Kosmetik Palsu Berdasarkan Uu Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Peraturan Bpom Nomor 23 Tahun 2019. Jurnal Rectum, Vol 5, No. 1, Hal 996.*

Hal tersebut juga sesuai dengan Pasal 1 ayat 1 UUPK yang menyatakan bahwa perlindungan konsumen adalah berbagai upaya yang bertujuan untuk menjamin keberlangsungan kepastian hukum dalam rangka memberi perlindungan kepada konsumen. Selain daripada itu, menurut A.Z. Nasution, perlindungan konsumen merupakan bagian dari keseluruhan hukum yang didalamnya terdapat asas dan prinsip yang mengatur dan memberi perlindungan kepada konsumen.<sup>17</sup>

#### 1.7.1.2 Prinsip Perlindungan Konsumen

Prinsip perlindungan konsumen merupakan landasan fundamental dalam memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Prinsip-prinsip perlindungan konsumen dalam sistem hukum nasional merupakan implementasi dari tanggung jawab negara untuk melindungi kepentingan konsumen.<sup>18</sup>

Terdapat beberapa prinsip dalam lingkup perlindungan konsumen yang dibagi menjadi 5 (lima) prinsip. Pertama, prinsip tanggung jawab berdasarkan kelalaian/kesalahan (*negligence*) yang mensyaratkan

---

<sup>17</sup> Sutan Pinayungan Siregar, (2024), *Kepastian Hukum Perlindungan Konsumen Sesuai Dengan Ketentuan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. *Journal Of Law, Administration, And Social Science*, Vol 4, No. 2, Hal 230.

<sup>18</sup> Pramana Putra, *Et Al.* (2025). *Produk Tidak Sesuai Di Marketplace : Tanggung Jawab Pelaku Usaha Dan Peran Lembaga*. *Jurnal Media Akademik (Jma)*, Vol 3. No. 1. Hal 11.

adanya hubungan kontraktual antara pelaku usaha dan konsumen. Kedua, prinsip tanggung jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of warranty*) yang fokus pada janji atau garansi yang diberikan. Ketiga, prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang tidak memerlukan pembuktian unsur kesalahan. Keempat, prinsip tanggung jawab berdasarkan perjanjian (*contractual liability*) yang bersumber dari kesepakatan para pihak. Kelima, prinsip tanggung jawab produk (*product liability*) yang khusus berlaku untuk produk-produk konsumen.<sup>19</sup>

### 1.7.1.3 Asas Perlindungan Konsumen

Asas perlindungan konsumen di Indonesia diatur secara eksplisit dalam Pasal 2 UUPK. Keseluruhan asas tersebut merupakan fondasi filosofis yang melandasi seluruh aktivitas perlindungan konsumen.<sup>20</sup> Sehingga penafsiran terhadap asas-asas ini penting untuk interpretasi dan implementasi hukum perlindungan konsumen.

Dalam pasal 2 UUPK sendiri, asas dalam perindungan konsumen dibagi menjadi 5 (lima) asas. Pertama, asas manfaat menekankan bahwa segala upaya perlindungan konsumen harus memberikan manfaat

---

<sup>19</sup> Hamid, A. H. (2017). *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Sah Media: Makassar. Hal 22.

<sup>20</sup> A.Z. Nasution. (2002). *Hukum Perlindungan Konsumen: Suatu Pengantar*. Diadit Media: Jakarta. Hal. 65.

sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha. Kedua, asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya.

Ketiga, asas keseimbangan yang dimaksudkan untuk menciptakan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah. Keempat, asas keamanan dan keselamatan konsumen bertujuan memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan dalam penggunaan barang dan/atau jasa. Kelima, asas kepastian hukum dimaksudkan agar pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen.

#### **1.7.1.4 Tujuan Perlindungan Konsumen**

Tujuan perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam Pasal 3 UUPK mencerminkan aspirasi dan kebutuhan perlindungan kepentingan konsumen di Indonesia. Hal ini meliputi beberapa aspek penting, dimulai dari peningkatan kesadaran, kemampuan, dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri, serta mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan menghindarkannya dari akses negatif pemakaian barang dan/atau jasa.

## 1.7.2 Konsumen

### 1.7.2.1 Pengertian Konsumen

Konsep terkait konsumen dalam sistem hukum Indonesia telah berkembang secara pesat, hal tersebut ditandai dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). Dalam Pasal 1 Ayat 2 UUPK, mendefinisikan konsumen sebagai setiap orang pemakai barang dan /atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Adapun dari definisi tersebut dapat dipahami adanya batasan terhadap siapa yang dapat diklasifikasikan sebagai konsumen dalam konteks hukum Indonesia.

Selain itu, menurut A.Z. Nasution membagi konsumen menjadi tiga kategori. Pertama, konsumen dalam pengertian umum, yaitu sebagai orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk kepentingan diri sendiri, keluarga atau rumah tangga dan tidak untuk kepentingan komersial. Kedua, konsumen antara yang diartikan sebagai setiap orang yang mendapatkan barang dan/atau jasa untuk digunakan dengan tujuan membuat barang dan/atau jasa lain untuk diperdagangkan. Ketiga,

konsumen akhir sebagai pengguna atau penikmat akhir dari suatu produk.<sup>21</sup>

#### 1.7.2.2 Hak Konsumen

Dalam kerangka perlindungan konsumen, hal yang terpenting dalam menegakkan kepentingan hukum dari konsumen yaitu hak yang melekat padanya. Menurut Pasal 4 UUPK, hak dari konsumen dibagi menjadi beberapa jenis yang diantaranya yaitu konsumen berhak memperoleh rasa aman, nyaman, dan keselamatan dalam menggunakan produk atau jasa yang ditawarkan. Konsumen juga memiliki kebebasan untuk memilih serta mendapatkan barang atau jasa yang sesuai dengan nilai tukar dan kondisi yang dijanjikan oleh pelaku usaha. Selain itu, mereka berhak memperoleh informasi yang akurat, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan mengenai kondisi dan jaminan produk atau layanan.

Hak-hak lainnya seperti konsumen juga memiliki hak untuk menyampaikan pendapat maupun keluhan atas barang atau jasa yang mereka gunakan. Apabila terjadi permasalahan, mereka berhak atas pendampingan hukum, advokasi, dan penyelesaian sengketa secara adil dan proporsional. Konsumen juga memiliki hak untuk

---

<sup>21</sup> Kristiyanti, C. T. S. (2022). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Sinar Grafika. Hal 25.

mendapatkan pembinaan serta edukasi agar mampu memahami hak dan kewajibannya secara lebih baik. Pelayanan yang jujur, adil, serta tanpa diskriminasi juga merupakan bagian dari hak konsumen, termasuk hak atas kompensasi atau ganti rugi jika barang atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan kesepakatan. Di samping itu, konsumen juga berhak atas hak-hak lain sebagaimana yang telah diatur dalam berbagai ketentuan hukum lainnya.

Selain daripada itu menurut teori Perlindungan Konsumen dari John F Kennedy, hak konsumen dibagi menjadi beberapa jenis yaitu konsumen memiliki hak untuk memperoleh perlindungan atas keselamatan diri saat menggunakan suatu barang atau jasa (*the right to safety*), konsumen berhak menentukan pilihan secara bebas terhadap berbagai produk atau layanan yang tersedia (*the right to choose*), konsumen juga untuk memperoleh informasi yang lengkap, benar, dan tidak menyesatkan mengenai produk atau jasa yang ditawarkan (*the right to be informed*), serta konsumen memiliki hak untuk menyampaikan aspirasi, pendapat, serta keluhannya terkait barang atau jasa yang dikonsumsi (*the right to be heard*).<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Yumnah Al Hafidzah. (2024). *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Pinjaman Online Pada Aplikasi Indodana Dalam Tinjauan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Dan Hukum Ekonomi Syariah*. *Indonesian Journal Of Islamic Jurisprudence, Economic And Legal Theory*. Hal 1052,

### **1.7.2.3 Kewajiban Konsumen**

Sistem hukum perlindungan konsumen di Indonesia, mengatur terkait kewajiban dari konsumen diatur secara tertulis pada Pasal 5 UUPK meliputi konsumen berkewajiban untuk mematuhi petunjuk penggunaan serta informasi terkait produk atau jasa yang digunakannya, sebagai bentuk upaya menjaga keselamatan dan keamanan diri, konsumen juga diharuskan bertindak secara jujur dan menunjukkan itikad baik selama proses transaksi berlangsung, konsumen wajib menyelesaikan pembayaran sesuai dengan nilai barang atau jasa yang telah disepakati dalam transaksi, serta konsumen juga memiliki kewajiban untuk mengikuti proses penyelesaian sengketa melalui jalur hukum yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **1.7.3 Pelaku Usaha**

#### **1.7.3.1 Pengertian Pelaku Usaha**

Pelaku usaha, dalam konteks pengembang properti memiliki pengertian yang spesifik dalam sistem hukum Indonesia. Menurut Pasal 1 Angka 3 UUPK, pelaku usaha sendiri merupakan setiap orang perseorangan atau badan usaha yang melakukan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Dalam hal properti, pelaku usaha bisa disebut sebagai pengembang yang memiliki definisi

sebagai pelaku usaha yang menyelenggarakan kegiatan pembangunan dan pengelolaan properti untuk tujuan komersil.

### 1.7.3.2 Hak Pelaku Usaha

Hak pelaku usaha termasuk pengembang sendiri diatur pada Pasal 6 UUPK. Hak-hak tersebut merupakan sebuah timbal balik yang berasal dari kewajiban yang dibebankan kepada pelaku usaha.<sup>23</sup> Pelaku usaha memiliki hak dalam cakupan yang meliputi seperti menerima pembayaran, mendapat perlindungan hukum, serta melakukan pembelaan diri dalam penyelesaian sengketa.

### 1.7.3.3 Kewajiban Pelaku Usaha

Konsep perlindungan konsumen, hal yang sering disorot adalah kewajiban dari pelaku usaha. Kewajiban dari pelaku usaha sendiri diatur dalam Pasal 7 UUPK yang secara umum menekankan adanya transparansi terkait barang/jasa yang dijanjikan dalam transaksi dan melakukan edukasi kepada konsumen tentang penggunaan, perawatan, dan pemanfaatan barang dan/atau jasa tersebut. Dalam konteks properti pengembang memiliki kewajiban yang meliputi penyediaan informasi yang akurat, pembangunan

---

<sup>23</sup> Victor Imanuel Wiliamson Nalle, *Et.Al.* (2024). *Perlindungan Hak Pelaku Usaha Dan Hak Konsumen Dalam Pelaksanaan Replanning Kawasan Perumahan Komersial*. *Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum*. Vol.8, No. 2. Hal 331.

sesuai spesifikasi, dan pemenuhan standar keamanan bangunan.

Menurut PP 12/2021, pengembang wajib memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis sebelum memasarkan atau membangun unit hunian. Persyaratan administratif mencakup legalitas tanah dan perizinan seperti IMB, sedangkan teknis meliputi progres pembangunan minimal 20% dan kelayakan struktur bangunan. Dari sisi ekologis, pengembang harus mempertimbangkan dampak lingkungan melalui dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) atau Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UKL-UPL). Kewajiban ini bertujuan melindungi konsumen dan memastikan pembangunan dilakukan secara sah dan bertanggung jawab.

#### 1.7.4 *Pre-Project Selling*

*Pre-project selling* merupakan metode pemasaran properti yang dilakukan sebelum proyek selesai dibangun.<sup>24</sup> Metode pemasaran tersebut dikenal juga sebagai sistem penjualan properti yang dilakukan ketika properti masih dalam bentuk gambar atau

---

<sup>24</sup> Nancy Glhoria Situmorang, Elsi Kartika Sari. (2023). *Masalah Dalam Sistem Pre Project Selling Apartemen Grand Cut Meutia. Reformasi Hukum Trisakti*, Vol 5, No. 1. Hal 226.

konsep. Praktik ini umum dilakukan dalam pembangunan apartemen dan perumahan.

Menurut Surat Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994, *pre-project selling* merupakan sistem pemasaran yang dilakukan sebelum produk properti selesai dibangun. Meskipun secara bisnis hal ini dianggap efisien, namun tetap memerlukan pengaturan agar konsumen tidak dirugikan akibat belum tersedianya objek secara nyata.

#### 1.7.5 Perjanjian

Perjanjian merupakan suatu perbuatan hukum yang mengikat diantara para pihak. Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian diartikan sebagai bentuk kesepakatan yang mengikat satu orang atau lebih dengan satu orang atau lebih lainnya. Pendapat serupa juga dikemukakan oleh Subekti yang mendefinisikan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa yang melibatkan dua orang atau lebih dengan tujuan untuk saling berjanji dalam rangka melaksanakan suatu hal tertentu.

Perjanjian dalam transaksi *pre-project selling* menekankan beberapa hal yaitu objek yang dijanjikan belum rampung secara fisik, jadwal pembangunan, skema pembayaran, dan jaminan

pengembalian dana, jika dalam prosesnya terjadi kegagalan pembangunan.<sup>25</sup>

## 1.7.6 Wanprestasi

### 1.7.6.1 Pengertian Wanprestasi

Wanprestasi merupakan konsep hukum yang berasal dari bahasa Belanda yang berarti “prestasi buruk”. Dalam hukum perdata, wanprestasi terjadi ketika debitur tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam perjanjian. Pasal 1238 KUHPerdata menyatakan bahwa seorang debitur dianggap lalai setelah adanya teguran resmi (somasi), kecuali jika perjanjian menetapkan bahwa lalai terjadi secara otomatis setelah lewatnya waktu yang ditentukan.

Menurut Yahya Harahap, wanprestasi dianggap sebagai bentuk sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau tidak sesuai sebagaimana mestinya.<sup>26</sup> Dalam konteks ini, wanprestasi mencakup tindakan kelalaian, keterlambatan, atau pelanggaran perjanjian yang disepakati oleh para pihak. Fenomena ini sering muncul dalam transaksi properti, terutama dalam

---

<sup>25</sup> Wijaya, L. R. M., Dajaan, S. S., & Suwandono, A. (2018). *Perlindungan Konsumen Dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan Dalam Perspektif Perbandingan di Indonesia dan Tiongkok*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol , No. 2, 204. Hal 208.

<sup>26</sup> Harahap, Y. (2006). *Hukum Perdata Tentang Perjanjian*. Sinar Grafika. Hal 56.

kasus *pre-project selling*, di mana pengembang gagal memenuhi jadwal penyelesaian atau spesifikasi proyek.

#### **1.7.6.2** Jenis-jenis Wanprestasi

Wanprestasi dapat dikategorikan menjadi beberapa jenis yaitu meliputi:

1. Tidak melaksanakan prestasi sama sekali, dalam hal tersebut kerap kali pengembang tidak menyelesaikan pembangunan proyek meskipun konsumen telah melunasi pembayaran.
2. Melaksanakan prestasi tetapi tidak sesuai, contohnya ketika pengembang yang menyerahkan unit apartemen dengan spesifikasi berbeda dari yang dijanjikan.
3. Melaksanakan prestasi tetapi terlambat, seperti dalam hal keterlambatan dalam menyelesaikan pembangunan proyek sering kali menjadi sumber utama sengketa.
4. Melakukan sesuatu yang dilarang dalam perjanjian, seperti bentuk pelanggaran dalam menggunakan lahan untuk tujuan lain yang tidak sesuai dengan perjanjian awal.

#### **1.7.7** Apartemen

Menurut perspektif hukum, UU Rumah Susun memberikan pengertian bahwa apartemen merupakan bagian dari rumah susun komersial yang tidak hanya terdiri atas satuan hunian, tetapi juga

mencakup bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Pemahaman ini terdapat dalam ketentuan Pasal 1 angka 1 dan angka 2, yang menegaskan bahwa rumah susun atau apartemen merupakan solusi pemenuhan kebutuhan hunian di kawasan perkotaan dengan keterbatasan lahan. Konsep kepemilikan dalam rumah susun bersifat terbagi, artinya setiap pemilik unit apartemen juga memiliki hak proporsional atas bagian bersama dan tanah bersama. Oleh sebab itu, pengaturan secara menyeluruh diperlukan agar tidak menimbulkan konflik kepemilikan atau penguasaan antar penghuni.

Selain itu, Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 60/PRT/1992 pada Pasal 1 Huruf d, apartemen adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik secara horizontal maupun vertikal. Artinya, apartemen tidak hanya dilihat sebagai tempat tinggal per-individu, tetapi juga sebagai bagian dari sistem hunian yang saling terintegrasi. Oleh karena itu, dalam praktik pembangunan maupun pemasarannya, perlu diperhatikan aspek legalitas serta struktur pengelolaan agar tidak merugikan pemilik satuan hunian.

#### **1.7.8 Penyelesaian Sengketa**

Penyelesaian sengketa merupakan sebuah cara untuk mengakhiri konflik hukum yang melibatkan para pihak yang memiliki kepentingan hukum yang berbeda. Penyelesaian sengketa

dibagi menjadi 2 (dua) yaitu jalur litigasi (pengadilan) dan jalur non-litigasi (alternatif penyelesaian sengketa). Menurut Pasal 130 HIR, bentuk penyelesaian melalui cara damai merupakan langkah yang didahulukan sebelum perkara masuk ke pemeriksaan hakim. Penyelesaian sengketa juga mencakup metode alternatif seperti arbitrase, mediasi, dan konsiliasi yang jauh lebih fleksibel dan efisien.

UUPK juga memberikan dasar hukum yang mengakomodir terkait mekanisme penyelesaian sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha, Pasal 45 UUPK sendiri memberikan hak kepada konsumen untuk memilih jalur penyelesaian sengketa baik melalui pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (yang selanjutnya disebut sebagai “BPSK”), yang menjadi otoritas lembaga non-litigasi di Indonesia. BPSK sendiri memiliki sifat *quasi-yudisial* dengan wewenang utama dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan cepat, sederhana, dan biaya ringan.

Menurut Salim H.S., pengertian dari penyelesaian sengketa yaitu cara untuk menjamin kedailan kontraktual dan menghindari kerugian sepihak, khususnya dalam hubungan yang tidak seimbang antara pelaku usaha dan konsumen.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Salim H.S. (2021). *Hukum Kontrak Dalam Teori Dan Praktik*, Edisi Revisi. Jakarta: Sinar Grafika. Hal. 98.