

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 Kesimpulan**

1. Hubungan hukum yang mengikat antara konsumen dan pengembang pada perkara di Putusan Nomor 65/Pdt.G.S/2024/PN Sby menunjukkan bahwa transaksi *pre-project selling* apartemen telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut KUHPerdara karena terdapat kesepakatan, objek yang jelas, dan kewajiban pembayaran yang telah dilaksanakan konsumen, namun posisi konsumen tetap lemah akibat dominasi klausul baku buatan pengembang. Surat pesanan memang menimbulkan akibat hukum yang mengikat, tetapi isi klausul yang menunda kewajiban pengembang, membebankan risiko administratif kepada konsumen, serta membatasi hak untuk menggugat bertentangan dengan prinsip *pacta sunt servanda*, asas kepastian hukum, serta ketentuan imperatif UUPK, UU Rumah Susun, dan PP 12/2021. Kedudukan hukum konsumen dalam perkara tersebut jelas terlihat untuk menegakkan kepentingannya. Hal tersebut dikarenakan konsumen telah melunasi kewajiban namun haknya terancam oleh praktik kontraktual yang timpang, sehingga perlindungan normatif dari regulasi bersifat memaksa perlu ditegakkan. Konsumen memiliki legitimasi kuat untuk menggugat pengembang, tidak semata-mata melalui landasan kontraktual melainkan juga dukungan yuridis dari aturan umum dan sektoral yang menegaskan posisi hukum sah dan dilindungi negara demi terpenuhinya hak secara adil.

2. Hak konsumen yang seharusnya dijamin oleh UUPK melalui kepastian memperoleh unit, hak atas informasi yang jujur, serta hak atas kompensasi ketika terjadi kerugian ternyata tidak terimplementasi optimal karena pertimbangan hakim lebih menekankan wanprestasi kontraktual dan regulasi sektoral sehingga aspek proteksi khusus yang melekat pada konsumen menjadi tereduksi, padahal UUPK dirancang untuk memperkuat kedudukan pihak yang rentan dari dominasi pelaku usaha serta mencegah praktik klausula sepihak yang merugikan. Ketidadaan UUPK sebagai dasar pertimbangan hukum menjadikan putusan kurang menegaskan karakter protektif hukum konsumen, menciptakan celah bagi pengembang mempertahankan praktik yang menunda kewajiban penyerahan, membatasi hak menggugat, dan mengurangi tanggung jawab hukum. Konsekuensi yuridis dari absennya UUPK dalam argumentasi putusan menimbulkan ketidakpastian hukum sekaligus memperlemah pesan normatif bahwa pelaku usaha wajib menunaikan kewajiban secara penuh sesuai janji kontraktual tanpa mengorbankan hak konsumen yang diakui undang-undang..

#### **4.2 Saran**

1. Penguatan kedudukan konsumen dalam transaksi *pre-project selling* apartemen perlu diwujudkan melalui pembatasan penggunaan klausul baku yang merugikan, penegasan kewajiban pengembang untuk memenuhi janji kontraktual, serta penerapan regulasi bersifat imperatif seperti UUPK, UU Rumah Susun, dan PP 12/2021 agar keseimbangan

hubungan hukum dapat tercapai dan konsumen memperoleh perlindungan efektif.

2. Lembaga peradilan sebaiknya menempatkan UUPK sebagai dasar utama pertimbangan hukum sehingga perlindungan khusus terhadap konsumen tidak tereduksi, putusan mampu mencerminkan fungsi korektif terhadap praktik kontraktual yang timpang, dan kepastian hukum mengenai hak konsumen dapat terjamin secara lebih optimal.