

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM  
TRANSAKSI JUAL BELI PROPERTI DENGAN SISTEM PRE-PROJECT  
SELLING DITINJAU BERDASARKAN HUKUM POSITIF DI  
INDONESIA (STUDI KASUS PT HADEZ GRAHA UTAMA)**  
*LEGAL PROTECTION OF CONSUMERS IN PROPERTY SALE AND  
PURCHASE TRANSACTIONS WITH A PRE-PROJECT SELLING SYSTEM  
REVIEWED BASED ON POSITIVE LAW IN INDONESIA  
(CASE STUDY OF PT HADEZ GRAHA UTAMA)*

**Shaleemar Nandita Lilawanti, Ety Mulyati dan Agus Suwandono**

**Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran**

Korespondensi Penulis : [shaleemar20001@mail.unpad.ac.id](mailto:shaleemar20001@mail.unpad.ac.id)

Citation Structure Recommendation :

Lilawanti, Shaleemar Nandita dkk. *Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pre-Project Selling Ditinjau Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.5. No.9 (2024).

**ABSTRAK**

Peningkatan jual beli properti perumahan menyebabkan persaingan yang ketat antara para pengembang, yang berusaha menjual properti secara cepat dengan digunakannya sistem *pre-project selling*. Namun, sistem ini beresiko tinggi bagi konsumen, seperti yang terjadi pada penyegelan unit perumahan Jatiasih Central City dengan PT Hadez Graha Utama sebagai pengembang yang membangun perumahan secara illegal dan berakibat merugikan 260 konsumen. Berdasarkan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, para konsumen dapat melakukan gugatan *Class Action* ke pengadilan menuntut PT Hadez Graha Utama untuk bertanggung jawab atas tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH).

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen, Jual Beli Properti, *Pre-Project Selling*

**ABSTRACT**

*The increase in the buying and selling of residential properties has led to intense competition between developers, who are trying to sell quickly with the use of the pre-project selling system. However, this system has a high risk for consumers, as happened in the sealing of Jatiasih Central City housing unit with PT Hadez Graha Utama as a developer who built housing illegally and resulting on harm to 260 consumers. Therefore, legal protection is required for consumers who are harmed both internally and externally. Based on Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law No.1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas, consumers can file a Class Action lawsuit to the court demanding PT Hadez Graha Utama to be responsible for default and unlawful acts (PMH).*

**Keywords:** Consumer Protection, Property Sale and Purchase, *Pre-Project Selling*

## **A. PENDAHULUAN**

Beberapa tahun terakhir jual beli properti perumahan mengalami peningkatan yang sangat pesat. Dengan tingginya pertumbuhan ekonomi, meningkatnya urbanisasi, serta perkembangan industri pada sektor konstruksi telah mendorong permintaan yang kuat terhadap properti, baik oleh individu maupun para investor. Beberapa hal tersebut pada akhirnya menimbulkan persaingan yang ketat antara para pengembang (*developer*) dalam menjalankan usahanya. Maka, untuk menghadapi tantangan persaingan tersebut digunakan cara yang dianggap cepat dan praktis bagi para pengembang, yaitu jual beli dengan sistem *pre-project selling* sebagai strategi dalam menjual propertinya.

*Pre-project selling* merupakan sistem penjualan properti yang dilakukan sebelum proyek dibangun, di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep.<sup>1</sup> Dengan kata lain objek dari suatu proyek atau bangunannya baru akan ada di masa mendatang. Strategi pemasaran ini digunakan oleh para pengembang pada umumnya dengan tujuan untuk meningkatkan jumlah pembelian. Dalam pelaksanaannya sistem ini tergolong efektif untuk menarik perhatian para konsumen, dikarenakan biasanya pengembang memberikan potongan harga serta metode pembayaran yang dapat dilakukan secara bertahap (*diangsur*).<sup>2</sup>

Maraknya penggunaan sistem *pre-project selling* di era modern saat ini menyebabkan meningkatnya problematika yang terjadi. Pada prakteknya banyak sekali keuntungan pada sistem *pre-project selling* yang didapatkan bagi para konsumen, seperti harga properti yang lebih rendah dan kenaikan harga di masa depan, serta menambah biaya pembangunan bagi para pengembang. Namun, meskipun demikian terdapat beberapa risiko dan masalah hukum yang timbul terkait dengan sistem ini, mulai dari perbuatan melawan hukum, wanprestasi hingga kejahatan korporasi. Maka disini peran hukum sangat penting terhadap perlindungan dan kepastian hukum dalam menanggulangi sengketa yang terjadi.

---

<sup>1</sup> Rani Shahira dan Surahmad, *Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland)*, Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial, Vol.10, No.001, (Januari 2023), p.187.

<sup>2</sup> Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam*, Jurnal Cahaya Keadilan, Vol.7, No.1, (April 2019), p.229.

Berdasarkan data Badan Perlindungan Konsumen Nasional (selanjutnya disingkat BPKN), perumahan merupakan sektor dengan tingkat pengaduan konsumen tertinggi.<sup>3</sup> Tentunya hal ini perlu menjadi perhatian utama untuk meminimalisir jumlah kasus pada sektor perumahan. Salah satu kasus yang terjadi beberapa waktu lalu, yaitu PT Hadez Graha Utama sebagai pengembang yang membangun rumah di lahan milik orang lain dan tidak memiliki izin, serta merugikan sebanyak 260 warga sebagai konsumen. Dikarenakan hal tersebut Pemerintah Kota Bekasi menyegel unit perumahan yang sudah dibangun.<sup>4</sup> Pengembang pada kasus ini diketahui menggunakan sistem jual beli properti *pre-project selling* yang beresiko tinggi bagi konsumen.

Pada dasarnya jika ditinjau berdasarkan hukum positif di Indonesia, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan yang mengatur baik secara umum mengenai perlindungan konsumen maupun terkhusus pada sektor perumahan. Misalnya, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta peraturan lainnya yang terkait. Namun, karena kurangnya kesadaran konsumen akan hak-haknya, dan tindakan sewenang-wenang dari pelaku usaha (*developer*) dalam membuat perjanjian, yang kemudian menyebabkan sengketa pada transaksi jual beli properti dengan sistem *pre-project selling*.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, penelitian ini akan membahas lebih lanjut mengenai “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem *Pre-Project Selling* Ditinjau Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia” (Studi Kasus PT Hadez Graha Utama). Adapun identifikasi masalah yang dapat dirumuskan dalam penelitian ini diantaranya yaitu:

---

<sup>3</sup> Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), *Statistik Pengaduan*, diakses dari [https://bpkn.go.id/statistik\\_pengaduan](https://bpkn.go.id/statistik_pengaduan), diakses pada 19 April 2023, jam 12.10 WIB.

<sup>4</sup> Stefanus Ato, *Pengembang Berulah, 260 Konsumen Perumahan di Bekasi Jadi Korban*, 2023, diakses dari <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/04/04/pengembang-nakal-berulah-260-konsumen-perumahan-di-bekasi-jadi-korban>, diakses pada 16 April 2023, jam 10.00 WIB.

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi jual beli properti dengan sistem *pre-project selling* oleh PT Hadez Graha Utama?
2. Bagaimana tanggung jawab PT Hadez Graha Utama selaku pengembang dalam kasus jual beli properti berdasarkan hukum positif di Indonesia?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem *Pre-Project Selling* Oleh PT Hadez Graha Utama**

Konsumen adalah 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.<sup>5</sup> Dalam Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UU Perlindungan Konsumen), pada dasarnya telah mengatur hak-hak bagi seorang konsumen. John F. Kennedy mengemukakan 4 (empat) hak konsumen yang harus dilindungi, diantaranya hak memperoleh keamanan (*the right to safety*); hak memilih (*the right to choose*); hak mendapat informasi (*the right to be informed*), dan hak untuk didengar (*the right to be heard*).<sup>6</sup>

Tentunya, hak-hak konsumen ini harus dilindungi sesuai asas-asas perlindungan konsumen dengan menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen, dan disertai dengan pemenuhan kewajiban-kewajiban oleh para konsumen. Namun, pada kenyataannya dikarenakan kurangnya kesadaran konsumen tentang hak-hak yang dimilikinya dan praktik-praktik bisnis yang merugikan konsumen, menyebabkan timbulnya permasalahan hukum, khususnya kasus-kasus pada sektor jual beli properti dengan sistem *pre-project selling* yang saat ini marak terjadi. *Pre-project selling* merupakan sistem pemasaran untuk menjual unit-unit properti sebelum proyek konstruksi selesai atau bahkan dimulai.

---

<sup>5</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.22, TLN No.3821, Ps.1 angka 2.

<sup>6</sup> Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, p.47.

Saat ini sistem penjualan tersebut menjadi tren jual beli properti di Indonesia. Pada prakteknya jual beli properti dengan sistem ini dimulai dari penawaran unit rumah atau hunian oleh pengembang berdasarkan brosur yang berisi konsep hunian, rancangan bangunan, luas hunian, lokasi, sarana prasarana, fasilitas dan keunggulan dari unit yang ditawarkan.<sup>7</sup> Setelah itu, persetujuan pemesanan antara konsumen dengan pengembang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan berbentuk bukti konfirmasi pemesanan yaitu Surat Pemesanan Rumah (SPR) atau Surat Persetujuan Pembelian (SPP), yang akan menjadi dasar untuk pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di kemudian hari.<sup>8</sup>

Salah satu kasus yang baru terjadi belakangan ini berkaitan dengan hal tersebut yaitu penyegelan unit perumahan Jatiasih Central City milik PT Hadez Graha Utama (PT HGU). Kasus berawal dari pengajuan izin pengembangan perumahan di Jalan Raya Cikunir, Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih, seluas 2 hektar kepada Pemerintah Kota Bekasi pada tahun 2019. Namun, karena lahan tersebut merupakan milik pihak lain maka pengajuan tidak diproses oleh pemerintah daerah. Konflik timbul dikarenakan pengembang yaitu PT HGU tetap melakukan penjualan dengan sistem *pre-project selling* melalui media daring.

Selanjutnya, unit perumahan tersebut disegel oleh Pemerintah Kota Bekasi, yang sebelumnya pada tahun 2019 Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPM-PTSP) Kota Bekasi telah melakukan dua kali penyegelan, namun proyek tetap dilanjutkan. Pada dasarnya penyegelan perumahan yang dibangun oleh PT HGU ini tidak dimaksudkan untuk menghentikan usaha perusahaan tersebut, namun sebagai langkah preventif pemerintah dalam melindungi masyarakat sebagai konsumen dari potensi terjadinya kerugian, dari pembelian unit perumahan yang bahkan belum memiliki izin yang disyaratkan seperti izin mendirikan bangunan (IMB).<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Euis Hertiani, Ripandi Awaludin, R. Yuniar Anisa I, dan Sudiman Sihotang, *Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*, Jurnal Karimah Tauhid, Vol.2, No.3, (April 2023), p.639.

<sup>8</sup> Samson Suryanto, Prasetyo Rijadi, dan W. Danang Widoyoko, *Perlindungan Hukum Pembeli Properti Yang Menggunakan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem Pre-Project Selling*, Jurnal Anima Legis, Vol.1 No.2, (Juni 2022), p.41.

<sup>9</sup> Stefanus Ato, *Pengembang Berulah, 260 Konsumen Perumahan di Bekasi Jadi Korban*, diakses dari <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/04/04/pengembang-nakal-berulah-260-konsumen-perumahan-di-bekasi-jadi-korban>, diakses pada 18 April 2023, jam 19.45 WIB.

**Shaleemar Nandita Lilawanti, Ety Mulyati dan Agus Suwandono**  
*Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pre-Project Selling Ditinjau Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia*

Berdasarkan uraian kasus posisi tersebut maka perlindungan hukum terhadap konsumen perlu ditegakkan. Karena pada implementasinya kedudukan pengembang lebih diuntungkan dengan adanya perjanjian jual beli yang dibuat secara sepihak oleh pengembang tanpa bernegosiasi dengan konsumen, serta tindakan PT HGU selaku pengembang yang tidak bertanggung jawab atas pembangunan dan pemasaran perumahan tidak ber IMB karena status kepemilikan tanah yang masih dipertanyakan. Pasal 1320 KUHPerdara sudah menentukan syarat sahnya suatu kontrak, dengan akibat hukum suatu kontrak yang pada dasarnya lahir dari adanya hubungan hukum dari suatu perikatan, yaitu berkaitan pemenuhan hak dan kewajiban.

Perbuatan pengembang yang memberikan promosi tidak benar serta tidak menepati kesepakatan sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Kondisi tersebut tentunya merugikan konsumen dan melukai rasa keadilan atas pelanggaran hak-hak konsumen yang sudah secara jelas diatur UU Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, sebagai bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dengan sistem *pre-project selling*, terdapat 2 (dua) bentuk perlindungan diantaranya yaitu<sup>10</sup>:

- a. Perlindungan internal yang dibentuk suatu kebebasan berkontrak untuk membuat kesepakatan yang dapat melindungi hak konsumen; dan
- b. Perlindungan eksternal berupa regulasi peraturan perundangan yang diberikan oleh pemerintah berupa peraturan perundang-undangan.

Pertama, perlindungan internal yang dituangkan dalam bentuk perjanjian jual beli antara pengembang dengan konsumen, dengan tujuan mengikat diri untuk melakukan jual beli dikemudian hari yang pada umumnya disebut PPJB. Berkaitan dengan PPJB yang dibentuk antara PT HGU dengan konsumennya, bahwa terdapat klausul yang menyatakan bahwa setelah konsumen membayar DP (*Down Payment*) 30% dan atau sebesar Rp337 juta sejak 25 Juni 2020, PT HGU menjanjikan untuk diserahkan rumah pada tanggal 28 Februari 2021. Namun, pada kenyataannya berbanding terbalik bahwa PT HGU telah wanprestasi karena setelah jatuh tempo, pembangunan rumah tidak dibangun sama sekali.

---

<sup>10</sup> Meliana, Joni Emirzon dan Firman Muntaqo, *Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia*, Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum, Vol.3, No.1, (Maret 2021), p.98.

Kedua, perlindungan eksternal berupa peraturan perundang-undangan yang dibentuk salah satunya dengan tujuan melindungi konsumen dari tindakan pelanggaran pelaku usaha. Termaktub dalam Pasal 45 ayat (1) jo. Pasal 47 UU Perlindungan Konsumen yang memberikan alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan cara penyelesaian tuntutan ganti kerugian seketika dan penyelesaian tuntutan ganti kerugian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Penyelesaian melalui BPSK dapat dilakukan melalui konsiliasi, mediasi dan/atau arbitrase. Lebih lanjut, dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) berbunyi:

- “(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status pemilikan tanah;
  - b. hal yang diperjanjikan;
  - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
  - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
  - e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).”

Dalam prinsip perlindungan konsumen, tindakan pengembang yang berpotensi menimbulkan kerugian kepada konsumen dapat dikenai sanksi, maka konsumen berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pengembang.<sup>11</sup> Oleh sebab itu, sebanyak 260 konsumen yang terlibat dalam kasus jual beli properti oleh PT HGU yang merasa dirugikan pada dasarnya dapat melakukan tuntutan ganti rugi baik secara litigasi maupun non-litigasi. Selain itu, terdapat Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) yang berwenang menerima pengaduan masyarakat maupun lembaga swadaya, yang kemudian dikaji dan memberikan *output* berupa saran dan pertimbangan kepada pemerintah dalam upaya mengembangkan perlindungan konsumen di Indonesia.

---

<sup>11</sup> I Made Artha Rimbawa, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, Vyavahara Duta, Vol.16, No.2, (September 2021), p.140.

Berdasarkan uraian diatas sejatinya pemerintah sudah melakukan upaya terbaik dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen. Kembali lagi pada tindakan konsumen yang harus lebih teliti dan hati-hati dalam melakukan transaksi jual beli, agar dapat terhindar dari perbuatan-perbuatan melanggar hukum pelaku usaha yang akan merugikan konsumen. Tentunya hal tersebut untuk memenuhi hak-hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha. Maka, diperlukan kerjasama yang serasi pada kegiatan transaksi jual beli ini baik antara konsumen, pelaku usaha, hingga pemerintah, untuk menciptakan suasana yang kondusif serta tercapainya tujuan dari perlindungan konsumen.

## **2. Tanggung Jawab PT Hadez Graha Utama Selaku Pengembang Dalam Kasus Jual Beli Properti Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia**

Berdasarkan UUPK pengembang atau *developer* termasuk kedalam kategori pelaku usaha. Dalam Pasal 1 angka 3 dijelaskan bahwa pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian penyelenggaraan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Sama halnya dengan konsumen bahwa pengembang selaku pelaku usaha disini memiliki hak-hak serta kewajiban yang harus dipenuhi dalam melakukan kegiatan jual beli, sehingga hubungan timbal balik dalam proses jual beli dapat terwujud.

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara adalah apabila suatu perjanjian sudah dilakukan yang kemudian ada kewajiban salah satu pihak untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan kemudian pihak yang lain diwajibkan melakukan pembayaran. Hal ini berarti timbul hak dan kewajiban antara pelaku usaha dengan konsumen secara timbal balik, yang mana kedua pihak harus saling memenuhi hak dan kewajibannya berdasarkan asas itikad baik. Berkaitan dengan kasus bahwa tindakan PT HGU dalam melaksanakan usahanya yaitu pemasaran jual beli properti telah melanggar beberapa peraturan perundang-undangan, mulai dari ingkar janji atau wanprestasi dengan tidak diserahkannya perumahan kepada para konsumen serta perbuatan melawan hukum karena melakukan pembangunan dengan izin yang tidak jelas.

Berdasarkan kasus posisi yang telah diuraikan sebelumnya, PT HGU telah melanggar peraturan dalam UU Perlindungan Konsumen, terkait Hak Konsumen dalam Pasal 4 huruf c yang mana PT HGU sebagai pelaku usaha, yaitu melanggar hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.<sup>12</sup> Disini sudah jelas bahwa pihak pengembang dalam melakukan transaksi jual beli dengan konsumen tidak menyatakan secara jelas kepemilikan lahan dan izin yang belum ia miliki untuk membangun unit perumahan. Padahal sudah jelas bahwa dalam Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur bahwa perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan dalam pasal kepastian tersebut.

Oleh karena itu, diperlukan kesadaran dari konsumen terhadap hak-hak yang dimiliki mereka, khususnya dalam tindakan wanprestasi dari pihak PT HGU yang tidak memenuhi kewajibannya, dan sudah jelas melanggar peraturan perundang-undangan yang menyebabkan sebanyak 260 warga yang telah membeli rumah dari penjualan tersebut dirugikan, karena saat ini diketahui baru terdapat tiga unit rumah yang terbangun yang kepemilikan dan izinnya tidak jelas. Maka, sudah seharusnya pengembang tersebut memberikan pertanggungjawaban sebagai pelaku usaha atas perbuatan melawan hukum, dan konsumen berhak untuk menuntut ganti rugi sebagai haknya sebagaimana diatur dalam Pasal 4 huruf h UU Perlindungan Konsumen.

Jika melihat kembali kebelakang kasus pengembang PT HGU ini sebenarnya bukan kali yang pertama, pihak tersebut sudah pernah digugat perdata oleh salah satu konsumennya ke Pengadilan Tinggi Bandung. Dari putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 542/PDT/2022/BDG, pada 10 Oktober 2022 lalu, pengadilan memutuskan PT HGU wanprestasi. Dapat dilihat disini bahwa meskipun sudah dibentuk peraturan perundang-undangan yang mengatur terkait dengan perlindungan konsumen dalam transaksi jual beli properti, masih terdapat beberapa tantangan dan kelemahan dalam implementasinya. Khususnya pada sistem jual beli properti *pre-project selling*.

---

<sup>12</sup> Indonesia, *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN Tahun 1999 No.22, TLN No. 3821, Ps.4 huruf c.

Tentunya, berdasarkan pelanggaran-pelanggaran yang telah dilakukan PT HGU tersebut, diperlukan tanggung jawab yang harus dipenuhi sebagai pelaku usaha. PT HGU yang melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi karena telah membangun perumahan diatas lahan milik orang lain serta tidak memiliki izin yang baik. Hal tersebut yang kemudian menyebabkan para konsumen tidak kunjung menerima pemenuhan atas haknya. Maka, pihak dari PT HGU perlu memberikan pertanggungjawabannya sebagai pelaku usaha kepada para konsumen yang telah merasa dirugikan.

Tanggung jawab ini berkaitan dengan prinsip yang sangat penting dalam upaya memberi perlindungan konsumen. Adapun prinsip yang dimaksud, yaitu prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*) dan prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*).<sup>13</sup> Yang mana kedua prinsip ini dapat memberikan perlindungan bagi konsumen. Pada prinsip ini maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha yang digugat.

Sesuai dengan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa, “Pelaku usaha wajib memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian”. Oleh karena itu, Konsumen pada kasus ini memiliki hak untuk mengajukan tuntutan jika dirugikan. Pasal 134 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan bahwa:

“Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

Selanjutnya, Pasal 151 UU Perumahan dan Kawasan Permukiman menentukan:

- “(1) Setiap orang yang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134, dipidana dengan pidana denda paling banyak Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah).
- (2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pelaku dapat dijatuhi pidana tambahan berupa membangun kembali perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan.”

---

<sup>13</sup> Rizki Tri Anugrah Bhakti, *Op.Cit.* (Note 2), p.238.

Maka, berdasarkan penjelasan sebelumnya sebaiknya para konsumen yang dirugikan dalam kasus ini dapat melakukan gugatan *Class Action* ke pengadilan atas tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Karena gugatan diajukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam jumlah yang banyak dan memiliki kepentingan yang sama, akan lebih efektif jika gugatan dilakukan secara berkelompok. Adapun dasar hukum bagi para konsumen untuk meminta pertanggungjawaban dari pihak PT Hadez Graha Utama selaku pengembang diatur dalam Pasal 134 jo. Pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana yang mana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yaitu denda maksimal Rp. 5.000.000.000,00,- (lima miliar rupiah).

### **C. PENUTUP**

1. Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur hak-hak bagi seorang konsumen, yang harus dilindungi sesuai asas-asas perlindungan konsumen dengan menjamin adanya kepastian hukum. Pada kasus PT HGU selaku pengembang yang tetap melakukan penjualan dengan sistem *pre-project selling* yang mana kepemilikan dan perizinannya dipermasalahkan. Pada implementasinya kedudukan pengembang lebih diuntungkan dengan adanya perjanjian jual beli yang dibuat secara sepihak oleh pengembang, yang merugikan konsumen dan melukai rasa keadilan atas pelanggaran hak-hak konsumen. Terdapat 2 (dua) bentuk perlindungan diantaranya yaitu perlindungan internal dan perlindungan eksternal. Dalam prinsip perlindungan konsumen, tindakan pengembang yang berpotensi menimbulkan kerugian kepada konsumen dapat dikenai sanksi, maka konsumen berhak untuk menuntut ganti rugi kepada pengembang. Meskipun pemerintah telah berupaya memberikan perlindungan, diperlukan ketelitian konsumen dalam transaksi jual beli untuk menghindari kerugian akibat pelanggaran hukum oleh pelaku usaha.

2. PT HGU telah melanggar peraturan dalam UU Perlindungan Konsumen, terkait Hak Konsumen dalam Pasal 4 huruf c yang mana PT HGU sebagai pelaku usaha, yaitu melanggar hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa. Jelas bahwa dalam Pasal 42 ayat (2) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, bahwa perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan dalam pasal kepastian tersebut. Masih terdapat beberapa tantangan dan kelemahan dalam implementasi pada sistem jual beli properti *pre-project selling*. Diperlukan pertanggungjawabannya dari PT HGU sebagai pelaku usaha kepada para konsumen yang telah dirugikan sesuai dengan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen. Pada kasus ini para konsumen yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, dengan mengajukan gugatan *Class Action* ke pengadilan atas tindakan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum (PMH). Karena gugatan diajukan oleh pihak-pihak yang dirugikan dalam jumlah yang banyak dan memiliki kepentingan yang sama, akan lebih efektif jika gugatan dilakukan secara berkelompok.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Az. Nasution. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Daya Widya).
- Celina T.S.K. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Hulman Panjaitan. 2021. *Hukum Perlindungan Konsumen: Reposisi dan Penguatan Kelembagaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Dalam Memberikan Perlindungan dan Menjamin Keseimbangan Dengan Pelaku Usaha*. (Jakarta: Jala Permata Aksara).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Zulham. 2013. *Hukum Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group Jakarta).

### Publikasi

- Andalusia, Linda Elmis dan Neneng Oktarina. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Sumatera Barat*. Unes Journal of Swara Justisia. Vol.6. No.4 (Januari 2023).
- Arivan Halim. *Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling*. Justice Voice. Vol.1. No.2 (Desember 2022).
- Erfan Mirza Aulia Rachman, Diah Ayu Candra Kirana. *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Praktik Pre Project Selling Di Indonesia*. Jurnal Education and Development. Vol.11. No.1 (Januari 2023).
- Euis Hertiani, Ripandi Awaludin, R. Yuniar Anisa I, dan Sudiman Sihotang. *Perlindungan Hukum Konsumen Terhadap Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*. Jurnal Karimah Tauhid. Vol.2. No.3. (April 2023).
- I Made Artha Rimbawa. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Properti Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Prinsip Perlindungan Konsumen Dalam UU No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*. Vyavahara Duta. Vol.16. No.2 (September 2021).
- Jhon Haward H dan Anna Maria T. A. *Perlindungan Konsumen Perumahan Dalam Jual Beli Rumah Dengan Sistem Pre Project Selling*. Reformasi Hukum Trisakti. Vol.4. No.2 (April 2022).
- Ketut Ayu Lestari, I Nyoman Darmadha. *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (Pre-Project Selling)*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.4. No.3 (Mei 2018).
- Meliana, Joni Emirzon dan Firman Muntaqo. *Perlindungan Hukum Developer Dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia*. Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum. Vol.3. No.1 (Maret 2021).
- Raihan Hilmy. *Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia*. Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan. Vol.6. No.3 (Juli 2022).
- Rani Shahira dan Surahmad. *Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Properti (Studi Kasus PT Developer Properti Indoland)*, Al-Mashlahah Jurnal Hukum Islam dan Pranata Sosial. Vol.10. No.001 (Januari 2023).

**Shaleemar Nandita Lilawanti, ETTY Mulyati dan Agus Suwandono**  
*Perlindungan Hukum terhadap Konsumen dalam Transaksi Jual Beli Properti dengan Sistem Pre-Project Selling Ditinjau Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia*

Rizki Tri Anugrah Bhakti. *Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Bata*. Jurnal Cahaya Keadila. Vol.7. No.1 (April 2019).

Samson Suryanto, Prasetijo Rijadi, dan W. Danang Widoyoko. *Perlindungan Hukum Pembeli Properti Yang Menggunakan Klausula Baku Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Sistem Pre-Project Selling*. Jurnal Anima Legis. Vol.1. No.2 (Juni 2022).

**Website**

Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN), *Statistik Pengaduan*, diakses dari [https://bpkn.go.id/statistik\\_pengaduan](https://bpkn.go.id/statistik_pengaduan). diakses pada 19 April 2023.

Stefanus Ato, *Pengembang Berulah, 260 Konsumen Perumahan di Bekasi Jadi Korban*, 2023, diakses dari <https://www.kompas.id/baca/metro/2023/04/04/pengembang-nakal-berulah-260-konsumen-perumahan-di-bekasi-jadi-korban>. diakses pada 16 April 2023.

**Sumber Hukum**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3019.

Undang-Undang 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT//2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Undang-Undang 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856.