

Tanggung Jawab Hukum Pengembang Properti terhadap Konsumen atas Tidak Terbangunnya Apartemen dengan Ikatan Perjanjian

Suwardi^{1*}, Mohammad Agus Syaifullah²

¹Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Narotama

²Program Studi Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Jenderal Sudirman
suwardi@narotama.ac.id*



e-ISSN: 2987-811X

MARAS: Jurnal Penelitian Multidisiplin

<https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/maras>

Vol. 4 No. 2 Juni 2026

Page: 610-619

Article History:

Received: 28-05-2026

Accepted: 11-06-2026

Abstrak : Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tanggung jawab hukum pengembang properti terhadap konsumen akibat tidak terbangunnya apartemen berdasarkan ikatan perjanjian yang telah disepakati oleh para pihak. Dalam praktik bisnis properti, perjanjian antara pengembang dan konsumen sering diawali dengan pembayaran uang muka (down payment) atau penandatanganan perjanjian pengikatan jual beli sebagai bentuk kesepakatan awal. Namun, dalam pelaksanaannya tidak sedikit pengembang yang gagal merealisasikan pembangunan apartemen sehingga menimbulkan kerugian bagi konsumen. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta peraturan terkait perjanjian dalam transaksi properti. Bahan hukum sekunder diperoleh melalui literatur, jurnal ilmiah, dan putusan pengadilan yang berkaitan dengan objek penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang memiliki tanggung jawab hukum untuk melaksanakan pembangunan apartemen sesuai isi perjanjian yang telah disepakati. Apabila pengembang tidak memenuhi kewajibannya, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan hak bagi konsumen untuk menuntut pengembalian dana, ganti rugi, maupun kompensasi lainnya. Selain itu, pengembang juga dapat dikenai sanksi administratif dan pidana apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan perlindungan konsumen.

Kata Kunci : Tanggung Jawab Pengembang; Konsumen; Apartemen; Wanprestasi; Perlindungan Konsumen; Perjanjian Pengikatan Jual Beli

PENDAHULUAN

Perkembangan pembangunan apartemen di Indonesia merupakan konsekuensi dari meningkatnya urbanisasi, keterbatasan lahan perkotaan, dan tingginya kebutuhan masyarakat terhadap hunian yang layak. Apartemen tidak lagi dipandang semata-mata sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai instrumen investasi yang memiliki nilai ekonomi tinggi. Untuk mempercepat pemasaran dan memperoleh sumber pembiayaan proyek, pengembang umumnya menerapkan sistem *pre-project selling*, yaitu penjualan unit apartemen sebelum pembangunan selesai atau bahkan sebelum pembangunan fisik dimulai. Sistem ini memberikan keuntungan bagi pengembang karena dapat memperoleh dana dari konsumen pada tahap awal pembangunan, namun di sisi lain menimbulkan risiko yang cukup besar bagi konsumen apabila proyek tidak dapat diselesaikan sesuai dengan yang diperjanjikan.

Dalam praktiknya, tidak sedikit konsumen yang mengalami kerugian akibat keterlambatan pembangunan, kegagalan penyerahan unit, bahkan tidak terealisasinya pembangunan apartemen setelah dilakukan pembayaran dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Kondisi tersebut menempatkan konsumen pada posisi yang rentan karena telah memenuhi kewajibannya, sementara pengembang tidak melaksanakan prestasi sebagaimana diperjanjikan. Kasus keterlambatan dan kegagalan pembangunan proyek apartemen menunjukkan bahwa keberadaan berbagai regulasi belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan yang efektif kepada konsumen.

Secara yuridis, hubungan hukum antara pengembang dan konsumen didasarkan pada prinsip kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun dan menyerahkan unit apartemen sesuai perjanjian, maka tindakan tersebut dapat dikualifikasikan sebagai wanprestasi yang menimbulkan konsekuensi hukum berupa kewajiban membayar ganti rugi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Selain itu, perlindungan terhadap konsumen juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang memberikan dasar hukum bagi konsumen untuk memperoleh kepastian dan perlindungan atas hak-haknya.

Penelitian mengenai perlindungan hukum konsumen dalam transaksi apartemen telah banyak dilakukan. Djafar (2024) meneliti perlindungan hukum bagi konsumen dalam pembelian apartemen dengan sistem *pre-project selling* dan menemukan bahwa tanggung jawab pengembang dapat dimintakan sejak tahap pra-transaksi hingga pasca-transaksi berdasarkan Undang-Undang Rumah Susun dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Selanjutnya, Therik dan Gultom (2024) mengkaji perlindungan pembeli apartemen melalui studi kasus keterlambatan serah terima proyek Meikarta dan menyimpulkan bahwa meskipun berbagai regulasi telah tersedia, konsumen masih berada pada posisi yang rentan ketika proyek mengalami kegagalan atau keterlambatan penyelesaian. Penelitian lain yang dilakukan oleh Darmono dan Huda (2024) menunjukkan bahwa karakteristik perjanjian jual beli apartemen dengan sistem *pre-project selling* berpotensi menimbulkan implikasi pidana

apabila terdapat unsur penipuan, penggelapan, atau pelanggaran terhadap ketentuan perlindungan konsumen.

Meskipun demikian, penelitian-penelitian terdahulu pada umumnya berfokus pada perlindungan konsumen dalam sistem *pre-project selling*, keterlambatan penyerahan unit, atau potensi akibat pidana dalam transaksi apartemen. Belum banyak penelitian yang secara khusus mengkaji tanggung jawab hukum pengembang terhadap konsumen ketika apartemen tidak terbangun sama sekali setelah adanya hubungan kontraktual yang sah antara para pihak. Selain itu, kajian yang mengintegrasikan aspek tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana pengembang dalam satu kerangka analisis yang komprehensif masih relatif terbatas.

Berdasarkan kondisi tersebut, terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) mengenai bentuk dan ruang lingkup tanggung jawab hukum pengembang terhadap konsumen dalam hal pembangunan apartemen tidak pernah terealisasi meskipun telah dilakukan pembayaran dan telah terbentuk hubungan hukum melalui PPJB. Oleh karena itu, penelitian ini difokuskan pada analisis tanggung jawab hukum pengembang berdasarkan perspektif hukum perjanjian, hukum perlindungan konsumen, dan hukum rumah susun terhadap kerugian yang dialami konsumen akibat tidak terbangunnya apartemen sebagaimana diperjanjikan.

Adapun kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada analisis yang mengintegrasikan tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana pengembang dalam satu kajian hukum normatif yang berfokus pada kegagalan pembangunan apartemen setelah adanya ikatan perjanjian antara pengembang dan konsumen. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis bagi pengembangan hukum perlindungan konsumen serta memberikan rekomendasi praktis dalam upaya memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen di sektor properti.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang berfokus pada pengkajian norma-norma hukum, asas hukum, doktrin hukum, serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan tanggung jawab hukum pengembang properti terhadap konsumen akibat tidak terbangunnya apartemen berdasarkan ikatan perjanjian. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk menemukan aturan hukum, prinsip hukum, dan doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi dalam suatu permasalahan hukum (Marzuki, 2017).

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah berbagai peraturan yang berkaitan dengan objek penelitian, antara lain Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Sementara itu, pendekatan konseptual digunakan untuk mengkaji konsep-konsep hukum mengenai perjanjian, wanprestasi, perlindungan konsumen, dan tanggung jawab hukum pelaku usaha berdasarkan doktrin serta pandangan para ahli hukum (Ibrahim, 2022).

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan dengan permasalahan penelitian. Bahan hukum sekunder terdiri atas buku-buku hukum, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan karya ilmiah lain yang relevan. Adapun bahan hukum tersier berupa kamus hukum, ensiklopedia hukum, dan sumber lain yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder (Soekanto & Mamudji, 2019).

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yaitu dengan cara menginventarisasi, mengidentifikasi, mengklasifikasi, dan menelaah berbagai bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Studi kepustakaan merupakan metode yang lazim digunakan dalam penelitian hukum normatif karena objek kajiannya berfokus pada norma dan kaidah hukum yang terdapat dalam berbagai sumber hukum tertulis (Muhaimin, 2020).

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis. Bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis melalui proses interpretasi hukum dengan menggunakan penafsiran gramatikal dan sistematis terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya, hasil analisis disusun secara preskriptif untuk memberikan argumentasi hukum mengenai bentuk tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana pengembang properti terhadap konsumen akibat tidak terbangunnya apartemen berdasarkan ikatan perjanjian yang telah disepakati para pihak. Melalui pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan rekomendasi hukum yang mampu mendukung terciptanya kepastian hukum dan perlindungan yang optimal bagi konsumen dalam transaksi properti (Marzuki, 2017).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Tanggung jawab hukum pengembang properti terhadap konsumen atas tidak terbangunnya apartemen merupakan salah satu permasalahan hukum yang sering terjadi dalam praktik bisnis properti di Indonesia. Dalam perkembangan pembangunan properti modern, sistem pemasaran apartemen banyak dilakukan melalui mekanisme *pre-selling*, yaitu pemasaran dan penjualan unit apartemen sebelum bangunan selesai dibangun. Sistem ini pada dasarnya diperbolehkan sepanjang memenuhi persyaratan hukum yang berlaku. Akan tetapi, dalam praktiknya tidak sedikit pengembang yang gagal menyelesaikan pembangunan apartemen sehingga menimbulkan kerugian besar bagi konsumen. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum mengenai bentuk tanggung jawab pengembang terhadap konsumen berdasarkan ikatan perjanjian yang telah disepakati. Hubungan hukum antara pengembang dan konsumen lahir dari adanya perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak. Dalam transaksi jual beli apartemen, hubungan hukum tersebut biasanya dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli sebagai bukti peralihan hak atas satuan rumah susun. Dalam perjanjian tersebut diatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk kewajiban pengembang untuk membangun dan menyerahkan unit apartemen sesuai waktu, spesifikasi, dan fasilitas yang telah dijanjikan kepada konsumen. Sebaliknya,

konsumen berkewajiban melakukan pembayaran sesuai harga dan ketentuan yang disepakati.

Secara hukum, perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap pihak wajib melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik. Oleh karena itu, apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya untuk membangun apartemen, maka pengembang dapat dianggap melakukan wanprestasi. Wanprestasi merupakan keadaan dimana salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan, baik karena tidak melaksanakan kewajiban sama sekali, terlambat melaksanakan kewajiban, maupun melaksanakan kewajiban tetapi tidak sesuai dengan isi perjanjian. Dalam konteks tidak terbangunnya apartemen, bentuk wanprestasi pengembang dapat berupa penghentian pembangunan secara sepihak, keterlambatan pembangunan dalam jangka waktu yang lama, pembangunan yang tidak sesuai spesifikasi, maupun kegagalan menyerahkan unit apartemen kepada konsumen. Tindakan tersebut jelas merugikan konsumen karena konsumen telah memenuhi kewajibannya melakukan pembayaran, baik secara tunai maupun melalui fasilitas kredit pemilikan apartemen. Kerugian yang dialami konsumen tidak hanya berupa kerugian materiil, tetapi juga kerugian immateriil seperti ketidakpastian hukum, hilangnya kesempatan investasi, dan terganggunya hak atas tempat tinggal yang layak. Menurut Pasal 1239 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pihak yang melakukan wanprestasi wajib mengganti biaya, kerugian, dan bunga yang ditimbulkan akibat kelalaiannya. Dengan demikian, pengembang properti yang gagal membangun apartemen wajib memberikan pertanggungjawaban kepada konsumen dalam bentuk ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian seluruh pembayaran konsumen, pembayaran kompensasi, denda keterlambatan, maupun penggantian kerugian lainnya sesuai isi perjanjian dan ketentuan hukum yang berlaku.

Selain ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tanggung jawab pengembang juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini memberikan perlindungan hukum kepada konsumen agar memperoleh hak-haknya secara adil dan seimbang. Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyatakan bahwa konsumen berhak memperoleh kenyamanan, keamanan, keselamatan, dan kepastian hukum dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa. Konsumen juga berhak memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi barang dan/atau jasa yang dipasarkan. Dalam praktik pemasaran apartemen, sering ditemukan pengembang memberikan promosi yang berlebihan dan menjanjikan pembangunan apartemen dalam waktu tertentu, namun pada kenyataannya pembangunan tidak terlaksana. Tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang merugikan konsumen dan bertentangan dengan prinsip itikad baik dalam menjalankan usaha. Berdasarkan Pasal 19 Undang-Undang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha bertanggungjawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan kerugian konsumen akibat penggunaan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan. Oleh sebab itu, pengembang wajib memberikan penggantian kepada konsumen yang dirugikan akibat tidak terbangunnya apartemen. Disamping itu, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun juga mengatur kewajiban pengembang dalam pembangunan

apartemen atau rumah susun. Dalam undang-undang tersebut ditegaskan bahwa pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan administratif, teknis, dan ekologis. Pengembang juga diwajibkan memiliki kepastian atas status hak tanah, izin mendirikan bangunan, serta jaminan pembangunan sebelum melakukan pemasaran kepada masyarakat. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen agar tidak menjadi korban praktik bisnis properti yang merugikan.

Namun dalam kenyataannya, banyak pengembang melakukan pemasaran apartemen melalui sistem *pre-selling* meskipun persyaratan hukum belum sepenuhnya terpenuhi. Pengembang sering memanfaatkan dana konsumen sebagai modal pembangunan proyek. Apabila kondisi keuangan pengembang mengalami masalah, maka pembangunan apartemen menjadi terhambat bahkan terhenti. Akibatnya, konsumen berada dalam posisi yang sangat dirugikan karena telah membayar sejumlah uang tetapi tidak memperoleh apartemen sebagaimana yang dijanjikan. Tanggung jawab hukum pengembang dalam kasus tidak terbangunnya apartemen dapat dibedakan menjadi tanggung jawab perdata, tanggung jawab administratif, dan tanggung jawab pidana. Tanggung jawab perdata berkaitan dengan kewajiban pengembang untuk mengganti kerugian konsumen akibat wanprestasi. Konsumen dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan untuk menuntut pengembalian uang, pembatalan perjanjian, atau pemenuhan kewajiban pembangunan apartemen. Selain melalui pengadilan, penyelesaian sengketa juga dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi seperti mediasi, arbitrase, atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

Tanggung jawab administratif dapat dikenakan oleh pemerintah kepada pengembang yang melanggar ketentuan perizinan dan penyelenggaraan pembangunan rumah susun. Bentuk sanksi administratif dapat berupa teguran tertulis, penghentian sementara kegiatan pembangunan, pencabutan izin usaha, hingga pembatalan proyek pembangunan. Sanksi administratif bertujuan untuk memberikan efek jera kepada pengembang agar menjalankan kegiatan usaha sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Selain itu, pengembang juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila dalam pelaksanaan pemasaran apartemen terdapat unsur penipuan, penggelapan, atau perbuatan melawan hukum lainnya. Misalnya, pengembang dengan sengaja memasarkan apartemen padahal mengetahui bahwa proyek tidak memiliki izin lengkap atau tidak memiliki kemampuan finansial untuk menyelesaikan pembangunan. Tindakan tersebut dapat memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana maupun Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam perspektif perlindungan hukum, konsumen pada dasarnya berada dalam posisi yang lebih lemah dibandingkan pengembang. Pengembang memiliki kekuatan ekonomi, akses informasi, dan kemampuan menentukan isi perjanjian secara sepihak melalui klausula baku. Dalam banyak kasus, isi PPJB lebih menguntungkan pengembang dibandingkan konsumen. Misalnya, terdapat klausula yang membatasi tanggung jawab pengembang atau memberikan hak sepihak kepada pengembang untuk menunda pembangunan tanpa kompensasi yang jelas. Klausula semacam ini berpotensi merugikan konsumen dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang melarang pencantuman klausula baku yang merugikan konsumen. Oleh karena itu, negara

memiliki peran penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada konsumen melalui pengawasan terhadap kegiatan usaha properti. Pemerintah perlu memperketat pengawasan terhadap izin pembangunan apartemen dan memastikan bahwa pengembang telah memenuhi seluruh persyaratan hukum sebelum melakukan pemasaran kepada masyarakat. Selain itu, pemerintah juga perlu meningkatkan penegakan hukum terhadap pengembang yang melakukan pelanggaran agar tercipta kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap sektor properti.

Dalam praktik penyelesaian sengketa, konsumen sering mengalami kesulitan untuk memperoleh haknya karena proses penyelesaian perkara membutuhkan waktu yang lama dan biaya yang tidak sedikit. Bahkan dalam beberapa kasus, pengembang dinyatakan pailit sehingga konsumen harus bersaing dengan kreditur lain untuk memperoleh pengembalian dana. Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam sektor properti masih perlu diperkuat, khususnya terkait mekanisme pengamanan dana konsumen dalam sistem *pre-selling*. Salah satu upaya yang dapat dilakukan untuk memberikan perlindungan lebih baik kepada konsumen adalah dengan menerapkan sistem escrow account atau rekening penampungan khusus terhadap dana pembayaran konsumen. Dengan sistem tersebut, dana konsumen tidak dapat digunakan secara bebas oleh pengembang sebelum pembangunan mencapai tahapan tertentu sesuai ketentuan hukum. Selain itu, diperlukan kewajiban bagi pengembang untuk menyediakan jaminan pembangunan sehingga konsumen tetap memperoleh perlindungan apabila proyek gagal diselesaikan. Dengan demikian, tanggung jawab hukum pengembang properti terhadap konsumen akibat tidak terbangunnya apartemen merupakan konsekuensi hukum dari adanya wanprestasi dalam ikatan perjanjian. Pengembang wajib bertanggungjawab secara perdata, administratif, maupun pidana atas kerugian yang dialami konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen menjadi sangat penting untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan dalam hubungan hukum antara pengembang dan konsumen. Oleh sebab itu, diperlukan penegakan hukum yang tegas, pengawasan pemerintah yang efektif, serta pembentukan regulasi yang lebih kuat guna mencegah terjadinya kerugian konsumen dalam bisnis properti di Indonesia.

Analisis Kritis Tanggung Jawab Hukum Pengembang Terhadap Konsumen Akibat Tidak Terbangunnya Apartemen

Secara normatif, ketentuan mengenai tanggung jawab pengembang terhadap konsumen telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Akan tetapi, keberadaan berbagai regulasi tersebut belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan yang efektif kepada konsumen. Dalam praktiknya masih banyak ditemukan proyek apartemen yang mangkrak atau bahkan tidak pernah dibangun meskipun konsumen telah melakukan pembayaran berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Permasalahan tersebut menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum yang berlaku (*das sollen*) dengan realitas pelaksanaannya (*das sein*). Secara teoritis, pengembang yang tidak melaksanakan pembangunan apartemen dapat dikualifikasikan melakukan wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 dan Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Namun dalam praktiknya, pemenuhan hak konsumen untuk memperoleh ganti rugi sering kali menghadapi

hambatan, terutama apabila pengembang mengalami kesulitan keuangan atau bahkan dinyatakan pailit.

Kondisi tersebut menunjukkan bahwa perlindungan hukum yang diberikan oleh hukum perdata belum sepenuhnya menjamin pemulihan kerugian konsumen. Gugatan wanprestasi memang dapat diajukan ke pengadilan, tetapi proses penyelesaiannya membutuhkan waktu yang panjang dan biaya yang tidak sedikit. Di sisi lain, ketika pengembang dinyatakan pailit, konsumen sering kali hanya ditempatkan sebagai kreditur konkuren yang kedudukannya berada di bawah kreditur separatis dan kreditur preferen. Akibatnya, peluang konsumen untuk memperoleh pengembalian dana secara penuh menjadi sangat kecil.

Dalam perspektif perlindungan konsumen, kondisi tersebut menunjukkan bahwa hubungan hukum antara pengembang dan konsumen masih belum mencerminkan prinsip keseimbangan para pihak. Pengembang memiliki posisi tawar yang lebih kuat karena umumnya menyusun klausula baku dalam PPJB secara sepihak. Konsumen pada umumnya hanya diberikan pilihan untuk menerima atau menolak isi perjanjian tanpa memiliki kesempatan melakukan negosiasi yang seimbang. Keadaan ini bertentangan dengan prinsip perlindungan konsumen yang menempatkan konsumen sebagai pihak yang harus memperoleh perlindungan dari praktik usaha yang merugikan.

Selain aspek perdata, kegagalan pembangunan apartemen juga dapat menimbulkan tanggung jawab administratif. Namun demikian, sanksi administratif yang diberikan pemerintah sering kali baru diterapkan setelah kerugian konsumen terjadi. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pengawasan terhadap pemasaran proyek apartemen masih bersifat represif dan belum optimal dalam mencegah terjadinya kerugian konsumen sejak awal. Oleh karena itu, diperlukan penguatan mekanisme pengawasan sebelum pengembang diperbolehkan melakukan pemasaran kepada masyarakat.

Menurut penulis, salah satu kelemahan utama dalam sistem pemasaran apartemen di Indonesia adalah belum adanya mekanisme perlindungan dana konsumen yang memadai. Dana hasil pembayaran konsumen sering digunakan secara langsung oleh pengembang sebagai modal pembangunan tanpa adanya pengawasan yang ketat. Kondisi ini menyebabkan konsumen menanggung risiko yang besar apabila proyek gagal dilaksanakan. Oleh karena itu, diperlukan penerapan sistem escrow account atau rekening penampungan khusus sehingga dana konsumen hanya dapat dicairkan secara bertahap sesuai perkembangan pembangunan proyek. Sistem tersebut telah diterapkan di berbagai negara sebagai instrumen perlindungan konsumen dalam transaksi properti dan terbukti mampu meminimalkan risiko kegagalan proyek.

Dengan demikian, tanggung jawab hukum pengembang tidak cukup hanya dipandang sebagai kewajiban mengganti kerugian setelah terjadinya wanprestasi, melainkan harus ditempatkan dalam kerangka perlindungan hukum yang bersifat preventif dan represif. Pendekatan preventif dilakukan melalui penguatan pengawasan dan persyaratan pemasaran proyek, sedangkan pendekatan represif dilakukan melalui pemberian sanksi yang tegas terhadap pengembang yang melanggar ketentuan hukum.

KESIMPULAN DAN SARAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa tidak terbangunnya apartemen setelah adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk wanprestasi pengembang yang menimbulkan konsekuensi hukum terhadap konsumen. Berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengembang berkewajiban memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan atau memberikan ganti rugi atas kerugian yang dialami konsumen. Selain tanggung jawab perdata berupa pengembalian dana, pembayaran kompensasi, dan pemenuhan hak-hak konsumen, pengembang juga dapat dikenai tanggung jawab administratif apabila melanggar ketentuan perizinan dan penyelenggaraan pembangunan rumah susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Dalam kondisi tertentu, tanggung jawab pidana juga dapat dikenakan apabila kegagalan pembangunan disertai unsur penipuan, penggelapan, atau perbuatan melawan hukum lainnya yang merugikan konsumen.

Penelitian ini juga menemukan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam praktik pemasaran apartemen melalui sistem pre-project selling masih menghadapi berbagai kendala, terutama lemahnya pengawasan terhadap penggunaan dana konsumen dan rendahnya jaminan kepastian penyelesaian proyek. Meskipun instrumen hukum yang mengatur perlindungan konsumen telah tersedia, implementasinya belum sepenuhnya mampu memberikan perlindungan yang efektif ketika proyek apartemen gagal direalisasikan. Oleh karena itu, diperlukan penguatan mekanisme perlindungan hukum yang bersifat preventif melalui pengawasan yang lebih ketat terhadap pengembang, pemenuhan persyaratan pemasaran proyek secara menyeluruh, serta penerapan sistem pengamanan dana konsumen guna mewujudkan kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan hubungan hukum antara pengembang dan konsumen dalam transaksi properti.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Darmono, L. S., & Huda, M. (2024). Characteristics of Sales and Purchase Agreement of Flats with Pre Project Selling System with Criminal Effect. *Jurnal Hukum Sehasen*, 10(1).
- [2] Diantha, I. M. P. (2017). *Metodologi penelitian hukum normatif dalam justifikasi teori hukum*. Kencana.
- [3] Djafar, A. (2024). Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Pembelian Apartemen Dengan Sistem Pre Project Selling. *Lex Privatum*, 14(4).
- [4] Harsono, B. (1986). *Berbagai masalah hukum bersangkutan dengan rumah susun dan pemilikan satuan rumah susun*. Majalah Hukum dan Pembangunan.
- [5] Ibrahim, J. (2022). *Teori dan metodologi penelitian hukum normatif*. Bayumedia Publishing.
- [6] Lestari, E., & Lubis, T. (2016). *Penjelasan hukum: Pembeli beritikad baik dalam sengketa perdata berobyek bangunan perumahan*. LeIP.
- [7] Marbun, L. D., Ginting, B., & Sukarja, D. (2023). Tanggung Jawab Hukum Pengembang Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanpa Sertifikat Laik Fungsi Kepada Konsumen Berdasarkan Hukum Positif Indonesia. *Recht Studiosum Law Review*, 2(2), 63–80.

- [8] Marzuki, P. M. (2014). *Penelitian hukum (Edisi revisi, cetakan ke-9)*. Prenadamedia Group.
- [9] Meliana, M., Emirzon, J., & Muntaqo, F. (2022). Perlindungan hukum developer dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem pre project selling di Indonesia. *Lex LATA*, 3(1).
- [10] Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Mataram University Press.
- [11] Prayogo, T., dkk. (2018). *Faktor-faktor yang mempengaruhi minat calon pembeli apartemen menengah-bawah di Surabaya*. Petra Christian University.
- [12] Ramelan, E. (2015). *Perlindungan hukum bagi konsumen pembeli satuan rumah susun/strata title/apartemen*. Aswaja Pressindo.
- [13] Rosmawati. (2018). *Pokok-pokok hukum perlindungan konsumen*. Kencana.
- [14] Santoso, U. (2010). *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*. Kencana Prenadamedia Group.
- [15] Santoso, U. (2014). *Hukum perumahan*. Kencana.
- [16] Santoso, U. (2017). *Hak atas tanah, hak pengelolaan, dan hak milik atas satuan rumah susun*. PT Kharisma Putra Utama.
- [17] Shubhan, M. H. (2015). *Hukum kepailitan: Prinsip, norma, dan praktik di peradilan*. Kencana Prenadamedia Group.
- [18] Sidabalok, J. (2014). *Hukum perlindungan konsumen di Indonesia*. Citra Aditya Bakti.
- [19] Soekanto, S., & Mamudji, S. (2019). *Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat* (Ed. revisi). RajaGrafindo Persada.
- [20] Syahrani, R. (2013). *Seluk-beluk dan asas-asas hukum perdata*. PT Alumni.
- [21] Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2024). Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling: Studi Kasus Keterlambatan Serah Terima Proyek Meikarta. *Binamulia Hukum*, 12(2), 403–416. DOI: 10.37893/jbh.v12i2.392.
- [22] Wijaya, A., & Ananta, W. P. (2017). *Hukum bisnis properti di Indonesia*. Grasindo.
- [23] Zainuddin, A. (2013). *Metode penelitian hukum (Cetakan ke-4)*. Sinar Grafika.