

ARTIKEL

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN *PROPERTY PRE-PROJECT SELLING* (PEMBELIAN PROPERTI SEBELUM KONTRUKSI SELESAI) AKIBAT DARI PERUSAHAAN MENGALAMI PAILIT DITINJAU DALAM PRESFEKTIF PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

AGESTI GITA M

228040019



PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
PASCASARJANA
UNIVERSITAS PASUNDAN BANDUNG
2026

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling* (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai) sering kali belum berjalan efektif, baik dari segi pencegahan kerugian maupun pemulihan hak konsumen setelah pengembang dinyatakan pailit. Berdasarkan latar belakang tersebut, maka peneliti menemukan tiga identifikasi masalah, yaitu (1) Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling* (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai) yang mengalami kerugian akibat perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit? dan (2) Bagaimana akibat hukum dari perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit sehingga

merugikan konsumen *property pre-project selling* (*Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai*)?

Penelitian menggunakan spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis yaitu dengan membuat menggambarkan secara sistematis, faktual, aktual mengenai fakta-fakta, kondisi, situasi atau permasalahan yang hendak dianalisis mengenai kerugian konsumen *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum kontruksi selesai) akibat dari perusahaan mengalami pailit. Metode pendekatan yang digunakan pendekatan yuridis normative yaitu melakukan pendekatan terhadap peraturan perundang-undangan terkait permasalahan yang dianalisis. Tahap penelitian dalam tesis ini adalah tahap kepustakaan yang terdiri dari bahan primer, sekunder dan tersier, kemudian ada tahap lapangan yang dilakukan untuk mendapatkan data primer. Teknik pengumpulan data kepustakaan dilakukan dengan cara mengumpulkan referensi terkait, mengolah lalu menganalisisnya, kemudian teknik pengumpulan data lapangan dilakukan dengan cara wawancara. Alat pengumpulan data kepustakaan yang digunakan adalah peraturan perundang-undangan, referensi buku dan jurnal, kemudian alat pengumpulan data lapangan yang digunakan adalah pedoman wawancara. Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah yuridis-kualitatif, yaitu data yang diperoleh melalui penelitian observasi maupun penelitian kepustakaan disusun secara sistematis mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) yang mengalami kerugian akibat perusahaan pengembang yang pailit adalah hak konsumen untuk menuntut ganti rugi atas wanprestasi pengembang sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Dan akibat hukum dari perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit sehingga merugikan konsumen *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) adalah konsumen hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren berdasarkan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara sehingga haknya atas objek perjanjian menjadi lemah dan hanya dapat menuntut pemenuhan atau ganti rugi secara proporsional dari boedel pailit.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, *Property Pre-Project Selling*, dan Pailit.

ABSTRACT

Legal protection for consumers in property pre-project selling (purchasing property before construction is completed) is often not effectively implemented, both in terms of preventing losses and restoring consumer rights after the developer is declared bankrupt. Based on this background, the researcher identifies two main issues: (1) How is legal protection provided to consumers in property pre-project selling who suffer losses due to the bankruptcy of property developers? and (2) What are the legal consequences of the bankruptcy of property development companies that cause losses to consumers in property pre-project selling?

This study employs a descriptive-analytical research specification, aiming to systematically, factually, and accurately describe the facts, conditions, and situations related to consumer losses in property pre-project selling due to developer bankruptcy. The method used is a normative juridical approach, which examines relevant laws and regulations concerning the issues analyzed. The research stages include a literature study consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials, as well as field research to obtain primary data. Data collection techniques for literature involve gathering, processing, and analyzing relevant references, while field data collection is conducted through interviews. The tools used include statutory regulations, books, and journals for literature study, and interview guidelines for field research. The data analysis method applied is juridical-qualitative, where data obtained from both observation and literature research are systematically arranged to achieve clarity in addressing the research problems.

The results of the study indicate that legal protection for consumers in property pre-project selling who suffer losses due to developer bankruptcy lies in the consumer's right to claim compensation for breach of contract (default) as regulated in Article 1243 of the Indonesian Civil Code. Furthermore, the legal consequence of bankruptcy of property development companies is that consumers are positioned only as concurrent creditors based on Articles 1131 and 1132 of the Civil Code, resulting in weakened rights over the object of the agreement and limiting their claims to proportional fulfillment or compensation from the bankruptcy estate.

Keywords: Legal Protection, Property Pre-Project Selling, Bankruptcy.

RINGKESAN

Perlindungan hukum ka konsumén dina sistem property pre-project selling (meuli properti saméméh konstruksi réngsé) mindeng can lumangsung sacara efektif, boh dina hal nyegah karugian boh dina mulangkeun hak konsumén sanggeus pangembang dinyatakeun pailit. Dumasar kana latar tukang éta, panalungtik manggihan dua rumusan masalah utama, nyaéta (1) kumaha perlindungan hukum ka konsumén dina property pre-project selling anu ngalaman karugian alatan pausahaan pangembang properti anu pailit? jeung (2) kumaha akibat hukum tina pausahaan pangembang properti anu pailit nepi ka ngarugikeun konsumén dina property pre-project selling?

Panalungtikan ieu ngagunakeun spésifikasi panalungtikan deskriptif-analitis, nyaéta pikeun ngagambarkeun sacara sistematis, faktual, jeung aktual ngeunaan fakta, kaayaan, jeung situasi anu patali jeung karugian konsumén dina property pre-project selling alatan pausahaan anu pailit. Méthode pendekatan anu digunakeun nyaéta pendekatan yuridis normatif, nyaéta nalungtik peraturan perundang-undangan anu patali jeung masalah anu dianalisis. Tahapan panalungtikan ngawengku studi pustaka anu diwangun ku bahan hukum primer, sekundér, jeung tersiér, sarta panalungtikan lapangan pikeun meunangkeun data primer. Téknik ngumpulkeun data pustaka dilakukeun ku cara ngumpulkeun

rujukan anu patali, ngolah, sarta nganalisisna, sedengkeun data lapangan dikumpulkeun ngaliwatan wawancara. Alat anu digunakeun nyaéta peraturan perundang-undangan, buku, jeung jurnal, sarta pedoman wawancara. Analisis data anu dipaké nyaéta yuridis-kualitatif, nyaéta data anu dikumpulkeun tina panalungtikan pustaka jeung observasi disusun sacara sistematis pikeun ngahontal kajelasan masalah anu dibahas.

Hasil panalungtikan nunjukkeun yén perlindungan hukum ka konsumén dina property pre-project selling anu ngalaman karugian alatan pangembang pailit nyaéta hak konsumén pikeun nungtut ganti rugi alatan wanprestasi sakumaha diatur dina Pasal 1243 KUHPerduta. Sajaba ti éta, akibat hukum tina pailitna pausahaan pangembang properti nyaéta konsumén ngan boga kadudukan salaku kreditur konkuren dumasar kana Pasal 1131 jeung Pasal 1132 KUHPerduta, sahingga hakna kana objék perjanjian jadi lemah sarta ngan bisa nungtut pamenuhan atawa ganti rugi sacara proporsional tina boedel pailit.

Kecap Konci: Perlindungan Hukum, Property Pre-Project Selling, jeung Pailit.

I. PENDAHULUAN

Sistem dalam pembelian properti ada beberapa cara salah satunya sistem penjualan *Property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* yang mana sistem ini merupakan penjualan rumah tapak, apartemen atau rumah susun sebelum properti selesai dibangun, dalam pelaksanaan pemasarannya pengembang melakukan promosi dalam bentuk gambar atau konsep.¹

Ketertarikan masyarakat terhadap pembelian properti sebelum pembangunan selesai didorong oleh harapan memperoleh hunian dengan harga kompetitif dan potensi kenaikan nilai aset. Persepsi bahwa properti merupakan investasi aman turut memengaruhi tingginya minat pembelian meskipun terdapat risiko yang melekat pada proyek yang belum selesai. Kondisi tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan antara peluang ekonomi dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam transaksi properti.²

Tingginya permintaan hunian dengan sistem penjualan *Property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* dalam upaya dalam melindungi masyarakat, pemerintah menetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan, peraturan ini mengatur mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB) untuk melindungi dengan mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan menjual benda/hak miliknya kepada

¹ Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015, hlm. 28.

² Hidayah, Y. W. (2019). “*Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pemasaran Pre Project Selling Di Perumahan The Emerald Malang: Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*”, (Doctoral dissertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

calon pembeli, dan pada saat yang sama perjanjian tersebut juga mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.³

Salah satu yang diatur dalam Peraturan Pemerintah tersebut yaitu mengenai persyaratan PPJB yang diatur dalam Pasal 22I butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan yang menyatakan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Persetujuan Banguna Gedung;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal ini dijelaskan secara rinci dalam Pasal 22I butir (7) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan yang menyatakan bahwa keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dibuktikan dengan untuk rumah tunggal atau rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan.

Ketentuan persyaratan PPJB ini memberikan alasan kepada penulis untuk melakukan penelitian yang lebih lanjut khususnya terkait ketentuan mengenai *Property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* dengan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), hal ini tentu berisiko bagi konsumen terlebih ketika perusahaan pengembang mengalami pailit dalam proses pembangunannya, konsumen yang telah melakukan pembayaran untuk properti yang belum selesai dapat menghadapi kerugian finansial yang besar.⁴

Problematika *Property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* dalam transaksi jual beli rumah antara pengembang dan konsumen biasanya dilakukan dengan pembayaran uang muka (*down payment*) oleh konsumen kepada pengembang, transaksi ini pada praktiknya dilakukan sebelum terjadinya pembangunan, dimana masih tahap perencanaan. Salah satu risiko utama adalah kemungkinan perusahaan pengembang mengalami pailit sebelum proyek selesai, yang dapat menyebabkan kerugian signifikan bagi konsumen. Risiko utama muncul ketika perusahaan pengembang (*developer*) dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga sebelum unit properti diserahkan atau sebelum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵

³ Hilmi Syahri Shiyam, 2024, "Pengadaan Barang Dan Jasa Dalam Menghadapi Gagal Tender Di Dinas Perkebunan Provinsi Jawa Barat," *Jurnal Administrasi Pemerintahan (Janitra)*, Vol. 4 No. 2, hlm. 359.

⁴ Rosalind dan Sari, 2022, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 7, No. 1, hlm. 22.

⁵ Syamsudin dan Ramadani, 2018, "Legal Protection for Consumers in Term of", *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1, hlm. 91.

Konsumen dalam hukum kepailitan Indonesia, seringkali terjebak dalam status kreditur konkuren (kreditur tanpa jaminan kebendaan), yang berada di urutan terakhir dalam pembagian aset budel pailit setelah kreditur preferen (pajak/buruh) dan kreditur separatis (bank dengan hak tanggungan). Hal ini menciptakan ketidakadilan bagi konsumen yang telah menyetorkan sejumlah besar uang namun terancam kehilangan hak atas unit properti maupun pengembalian dana yang utuh.⁶

Hukum positif di Indonesia mengatur perlindungan konsumen dan prosedur kepailitan yang relevan untuk situasi seperti ini. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen memberikan dasar hukum untuk perlindungan hak konsumen, sedangkan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mengatur mekanisme pailit dan penyelesaian utang. Kedua regulasi ini memberikan kerangka hukum yang penting dalam menangani kasus di mana perusahaan pengembang mengalami pailit.⁷

Penerapan ketentuan hukum positif secara empiris masih menimbulkan berbagai permasalahan. Perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* sering kali belum berjalan efektif, baik dari segi pencegahan kerugian maupun pemulihan hak konsumen setelah pengembang dinyatakan pailit.

Mekanisme penyelesaian sengketa melalui kepailitan lebih berorientasi pada penyelesaian utang-piutang, sehingga belum sepenuhnya mengakomodasi kepentingan dan hak-hak konsumen sebagai pihak yang dirugikan. Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam kasus seperti ini seringkali dihadapkan pada tantangan. Konsumen mungkin menghadapi kesulitan dalam menuntut hak mereka atau mendapatkan kompensasi yang adil. Oleh karena itu, penting untuk mengevaluasi sejauh mana hukum positif di Indonesia mampu memberikan perlindungan yang efektif dan mekanisme apa yang tersedia untuk menegakkan hak-hak konsumen dalam situasi pailit. Evaluasi ini bertujuan untuk mengidentifikasi potensi perbaikan dalam sistem hukum yang dapat memberikan perlindungan lebih baik kepada konsumen dalam transaksi *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*.

Di Indonesia terdapat beberapa kasus mengenai pengembang yang tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakati di dalam PPJB kepada pembeli salah satunya adalah PT. Sarwo Indah yang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg. Debitur yang melakukan kredit rumah secara *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* di Perumahan Merapi Regency yang terletak di Desa Sardonoharjo, Kecamatan Ngaglik, Kabupaten Sleman, Provinsi Daerah

⁶ Rike Villda Olivia, 2025, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Dirugikan Akibat Developer Bangkrut: Studi Yuridis Terhadap Hak Keperdataan Konsumen", *Jurnal Dimensi Hukum*, Vol. 9, No. 4, hlm. 49.

⁷ Agustining dan Yusrizal, 2019, "*Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*", (Doctoral Disertation: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan), Hlm. 17.

Istimewa Yogyakarta dirugikan karena putusan pailit ini mengakibatkan seluruh harta PT. Sarwo Indah disita dan dimasukkan kedalam boedel pailit yang berada dibawah kekuasaan kurator. Harta PT. Sarwo Indah yang menjadi boedel pailit tersebut sudah dijual oleh kurator tersebut kepada pembeli lain.

PT. Aero Multi Karya yang merupakan pengembang 135 rumah di Perumahan Aerohome Estate, Kota Makassar, Sulawesi Selatan juga dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 2/Pdt.Sus-PKPU/2025/PN Niaga Mks. Berdasarkan putusan tersebut kreditur dan debitur sedianya sempat melakukan *voting* terhadap 140 kepala keluarga yang tinggal di Perumahan Aerohome Estate. Hasilnya, 97 pemilik rumah setuju perpanjangan PKPU sekaligus menolak pailit. Sementara 16 pemilik rumah lainnya mendukung pailit dan 22 pemilik rumah tidak mendaftarkan PKPU karena rumahnya belum selesai, dan 22 pemilik rumah membeli rumah tersebut secara *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*. Sebanyak 5 pemilik rumah lainnya tidak terlibat dalam mediasi itu karena rumahnya sudah mengantongi sertifikat hak milik (SHM).

Hal ini juga terjadi pada kasus mengenai Pengembang real estate PT Cowell Development Tbk dinyatakan pailit pada Senin, 6 Juli 2020 oleh hakim pengadilan niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Nomor 21/Pdt.Sus/Pailit/2020 /PN.Niaga.Jkt.Pst. Sehubungan dengan hal tersebut, Direktur Penilaian Perusahaan Bursa Efek Indonesia (BEI), I Gede Nyoman Yetna mengatakan bahwa COWL juga belum menyampaikan laporan keuangannya tertanggal 31 Desember 2019 dan 31 Maret 2020. Termasuk unit milik Cokro, yang setidaknya terdapat 85 unit yang telah dibayar lunas. Jumlah ini merupakan bagian dari 769 unit yang telah laku dipesan dari total keseluruhan 923 unit yang dipasarkan oleh pengembang. Total dana konsumen yang masuk kepada pengembang ditaksir hingga mencapai Rp. 592 miliar. Hal ini akan mengakibatkan kerugian bagi konsumen yang telah memiliki PPJB yang dibuat dengan skema *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*.

Adapun permasalahan tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN *PROPERTY PRE-PROJECT SELLING (PEMBELIAN PROPERTI SEBELUM KONTRUKSI SELESAI)* AKIBAT DARI PERUSAHAAN MENGALAMI PAILIT DITINJAU DALAM PRESFEKTIF PERATURAN PERUNDANG UNDANGAN“**.

Identifikasi Masalah

Latar belakang yang diuraikan diatas memberikan arahan kepada penulis bahwa ada dua permasalahan pokok dalam objek penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* yang mengalami kerugian akibat perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit?

2. Bagaimana akibat hukum dari perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit sehingga merugikan konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*?

Tujuan Penelitian

Latar belakang yang diuraikan diatas memberikan arahan kepada penulis bahwa ada dua tujuan dalam objek penelitian ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis dan mengkaji perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* yang mengalami kerugian akibat perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit; dan
2. Untuk menganalisis dan mengkaji akibat hukum dari perbuatan perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit sehingga merugikan konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*.

Kegunaan Penelitian

Dari tujuan-tujuan tersebut di atas, maka diharapkan penulisan dan pembahasan penulisan hukum ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis sebagai bagian yang tak terpisahkan, yaitu :

1. Manfaat Teoritis

Diharapkan memberikan kontribusi secara teoritis terhadap disiplin ilmu hukum khususnya hukum perdata tentang permasalahan mengenai perlindungan hukum terhadap kerugian konsumen dalam pembelian *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* akibat dari perusahaan yang mengalami pailit ditinjau dalam prespektif hukum positif.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada :

- a. Konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)*

Penelitian ini diharapkan bermanfaat sebagai bahan informasi kepada konsumen *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* mengenai perlindungan hukum terhadap kerugian konsumen dalam pembelian *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* akibat dari perusahaan yang mengalami pailit ditinjau dalam prespektif hukum positif.

- b. Bagi masyarakat

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi masyarakat mengenai perlindungan hukum terhadap kerugian konsumen dalam pembelian *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* akibat dari perusahaan yang mengalami pailit ditinjau dalam prespektif hukum positif.

- c. Bagi *developer*

Penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi *developer* mengenai perlindungan hukum terhadap kerugian konsumen dalam pembelian *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi*

Selesai) akibat dari perusahaan yang mengalami pailit ditinjau dalam prespektif hukum positif.

II. KERANGKA PEMIKIRAN

Teori yang relevan digunakan dalam tesis ini sebagai *grand theory* adalah teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum, teori pertanggungjawaban hukum dan asas-asas hukum perjanjian. Janus Sidalabok menyatakan bahwa teori perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.⁸ Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuan itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perseorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang yang mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.⁹ 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*).¹⁰ 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. Titi Triwulan mengartikan bahwa tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tindakan yang disengaja atau tidak disengaja. Tanggung jawab juga berarti bertindak sebagai pernyataan kesadaran akan kewajibannya. Prinsip tanggung jawab adalah subjek yang sangat penting dalam hukum perlindungan konsumen. Jika terjadi pelanggaran hak pengguna, berhati-hatilah dalam menganalisis siapa yang bertanggung jawab dan sejauh mana tanggung jawab tersebut dapat ditanggung oleh pihak-pihak terkait.¹¹

Setiap perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan asas-asas perjanjian, yaitu :

1. Asas kebebasan berkontrak
2. Asas konsensualisme

⁸ Janus Sidalabok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Medan, 2014, hlm. 24,

⁹ Serlika Aprita Dan Rio Adhitya, *Filsafat Ilmu*, Rajawali Pers, Rajawali Pers, 2020, hlm. 27.

¹⁰ Rizki Tri Anugrah Bhakti, 2019, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 7, No.1, hlm. 229.

¹¹ Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2020, hlm 48.

3. Asas *pacta sun servenda*
4. Asas Itikad Baik
5. Asas keseimbangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila akan dijadikan sebagai *middle theory* dalam penelitian ini. Negara Republik Indonesia yang merupakan negara hukum seperti dinyatakan dalam Pasal 1 butir (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Negara Indonesia adalah Negara hukum”. Pasal tersebut menegaskan bahwa Negara memberikan suatu alat untuk melindungi warga negara Indonesia dalam bentuk apapun, baik itu bentuk pengamanan kehidupan, perlindungan terhadap HAM, dan lain lain.¹²

Pancasila secara substansial merupakan konsep yang luhur dan murni; luhur, karena mencerminkan nilai-nilai bangsa yang diwariskan turun temurun dan abstrak. Murni karena kedalaman substansi yang menyangkut beberapa aspek pokok, baik agamis, ekonomis, ketahanan, sosial dan budaya yang memiliki corak partikular.¹³

Pasal 28C butir (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk memajukan dirinya dalam memperjuangkan haknya secara kolektif untuk membangun masyarakat, bangsa dan negaranya. Maka dari itu setiap orang berhak untuk melakukan kerjasama demi kemajuan bagi dirinya sendiri dan tentunya masyarakat luas, sehingga jika dihubungkan dengan Pasal 28D butir (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.

Teori-teori tersebut jelas terdapat hubungan dengan suatu perbuatan hukum yang diatur dalam KUHPerdara, yakni perjanjian yang akan dijadikan sebagai *applied theory*. Pasal 1313 KUHPerdara memberikan definisi tentang perjanjian sebagai suatu perbuatan, dimana 1 (satu) orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap 1 (satu) orang atau lebih. Syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 yang menyatakan bahwa sahnya perjanjian harus memenuhi empat syarat yaitu :

1. Sepakat;
2. Kecakapan;
3. Suatu hal tertentu; dan
4. Sebab yang halal.

Penerbitan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Pelindungan Konsumen sengaja diintrodusir oleh pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan hukum eksternal bagi konsumen. Perlindungan hukum eksternal ini pada umumnya merupakan sebuah benteng yang dipersiapkan untuk meminimalisir kerugian atas ketidakadilan bagi para pihak yang secara potensial dapat menimpa salah satu pihak dalam kontrak. Banyaknya kasus

¹² Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hlm. 3.

¹³ Feri Amsary, *Perubahan UUD 1945: Perubahan Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia Melalui Keputusan Mahkamah Konstitusi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021, hlm. 91.

saat ini dalam bisnis properti atau perumahan, diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara media promosi atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian jual beli yang ditandatangani konsumen.

Informasi yang diterima konsumen baik tentang status kepemilikan tanah, konstruksi bangunan, dan fasilitas-fasilitas lain yang melekat pada bangunan dan informasi penting lainnya dari pelaku pembangunan, sehingga dapat memberi pemahaman lain yang akan merugikan konsumen. Konsumen yang akan membeli rumah tapak harus mempertimbangkan segala hal yang berkaitan dengan obyek yang akan dibeli. Oleh karenanya yang dibutuhkan bagi konsumen adalah informasi atau keterangan yang benar, jelas dan jujur serta kemudahan akses untuk mendapatkannya informasi dari pelaku usaha yang beritikad baik dan bertanggung jawab, sebagaimana ditegaskan pada Pasal 3 huruf d, Pasal 4 huruf c, Pasal 7 huruf a dan b Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 3 huruf d Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa perlindungan konsumen bertujuan menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi.

Secara umum, pelaku pembangunan memiliki kewajiban yang terbagi tiga tahap, yaitu tahap prakontraktual, tahap kontraktual dan tahap post kontraktual. Tahap prakontraktual merupakan tahap persiapan bagi pelaku pembangunan. Pada tahap ini ada beberapa hal penting yang perlu diperhatikan, yaitu lokasi, perizinan, spesifikasi teknis bangunan, fasilitas, harga, prasarana dan sarana lingkungan. Pada tahap kontraktual adalah tahap perjanjian jual beli dimana pembeli dan penjual kedua belah pihak sepakat melakukan perjanjian jual beli untuk selanjutnya dibuatkan legalitas atas kesepakatan tersebut dan disaksikan oleh PPAT. Setelah terjadi kata sepakat antar pelaku pembangunan tahap post kontraktual adalah tahap yang merupakan hasil realisasi transaksi jual beli rumah tapak yang telah diselenggarakan. Konsumen telah harus menikmati atau menempati tanah dan bangunan rumah deret yang telah dibeli dari pelaku pembangunan.¹⁴

Tahapan-tahapan kesepakatan jual beli perlindungan eksternal diberikan termasuk mengenai penyelesaian sengketa dimana dalam Pasal 45 butir (1) jo. Pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang 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.¹⁵

Jenis perjanjian yang dibahas dalam tesis ini adalah perjanjian antara konsumen dengan *developer*. Hak-hak konsumen secara lebih rinci, Indonesia

¹⁴ Biemo W. Soemardi, *20 Tahun LPJK: Konstruksi Indonesia 2001-2020*, ITB Press, Bandung, 2020, hlm. 84.

¹⁵ Miftahol Fajar Sodik, 2021, "Hukum Penyelenggaraan dan Perjanjian Jasa Konstruksi," *Jurnal MTSU*, Vol. 9 No. 1, hlm. 40.

memiliki Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang memberikan dasar hukum bagi hak dan kewajiban konsumen, serta memberikan landasan untuk penyelesaian sengketa konsumen.

Pasal 22I butir (1) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan yang menyatakan bahwa PPJB dilakukan setelah pelaku pembangunan memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Hal yang diperjanjikan;
3. Persetujuan Bangunan Gedung;
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
5. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal ini dijelaskasecara rinci dalam Pasal 22I butir (7) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan yang menyatakan bahwa keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) sebagaimana dimaksud pada butir (1) huruf e dibuktikan dengan:

1. Untuk rumah tunggal atau rumah deret keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari seluruh jumlah unit rumah serta ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dalam suatu perumahan yang direncanakan; atau
2. Untuk rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

Kesepakatan pembeli dan penjual atau pengembang dengan sistem penjualan *property pre-project selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* skema tersebut memungkinkan pengembang memperoleh pendanaan awal dari konsumen untuk membiayai pembangunan proyek. Mekanisme ini umumnya diwujudkan dalam bentuk PPJB yang mengikat konsumen dan pengembang sebelum adanya AJB definitive yang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang PPJB.¹⁶ PPJB digunakan sebagai instrumen hukum awal untuk menjamin komitmen transaksi meskipun objek properti belum sepenuhnya tersedia secara fisik. Kondisi tersebut menempatkan konsumen pada posisi yang memiliki ketergantungan tinggi terhadap itikad baik serta kemampuan finansial pengembang dalam menyelesaikan proyek.¹⁷

III. METODELOGI PENELITIAN

Dalam penelitian ini peneliti menggunakan deskriptif analitis yakni memberikan gambaran atau tentang adanya suatu peristiwa hukum yang dianalisis dengan peraturan perundang-undangan.¹⁸ Dalam metode pendekatan penulis menggunakan metode pendekatan yuridis normative yaitu pendekatan

¹⁶ Riska Putri Wardani, 2022, "Analisis Undang-Undang Cipta Kerja Dalam Korehensi Teori Pembentukan Undang-Undang", *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol 1, No 4, hlm. 7.

¹⁷ Santoso, B. 2021. Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum & Pembangunan*.

¹⁸ Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020, hlm. 45.

atau penelitian hukum dengan menggunakan metode pendekatan / teori / konsep dan metode analisis yang termasuk dalam disiplin Ilmu Hukum yang dogmatis.¹⁹

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen dengan menginventarisasi, membaca, dan mengevaluasi literatur hukum yang relevan serta didukung oleh penelitian lapangan melalui wawancara terstruktur dan bebas dari narasumber pemerintah, perusahaan, dan asosiasi untuk memperoleh data primer. Terhadap data-data yang telah dikumpulkan, dilakukan analisis dengan menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, dimana analisis akan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) atas temuan-temuan, dan karenanya lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data.²⁰

IV. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen *Property Pre-Project Selling (Pembelian Properti Sebelum Kontruksi Selesai)* Yang Mengalami Kerugian Akibat Perusahaan Pengembangan Properti Yang Mengalami Pailit

Suatu perkembangan baru dalam masyarakat saat ini adalah makin meningkatnya perhatian terhadap masalah perlindungan konsumen. Di masa dulu, pihak pengembang yang dipandang sangat berjasa bagi penyedia perumahan, masyarakat, dan perkembangan perekonomian suatu negara. Akan tetapi, saat ini perlindungan terhadap konsumen lebih mendapatkan perhatian, sejalan dengan makin meningkatnya perhatian terhadap perlindungan hak asasi manusia. Praktek keberpihakan kepada pengembang dan tidak adanya perlindungan konsumen telah meletakkan posisi konsumen dalam tingkat yang terendah dalam menghadapi para pengembang, karena pihak konsumen yang dipandang lebih lemah hukum maka perlu mendapat perlindungan lebih besar dibandingkan pada masa-masa yang dulu.

Pasal 3 huruf h Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa tujuan penyelenggaraan rumah adalah memberikan kepastian hukum dalam penyediaan, penghunian, pengelolaan, dan kepemilikan rumah. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dalam pemilihan satuan rumah diberikan surat tanda bukti hak berupa sertifikat hak milik atas rumah.²¹ Namun pengembang seringkali menunda-nunda melakukan penerbitan akta pemisahan satuan rumah bahkan ada beberapa kasus yang menunjukkan pembangunan rumah belum selesai namun *developer* dinyatakan pailit. Hal tersebut merupakan salah satu hak dari pembeli perumahan yang tidak terpenuhi. Masalah ini memicu terjadinya sengketa konsumen.

Hak-hak konsumen ditemukan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berfungsi sebagai dasar hukum yang dirancang untuk memberikan perlindungan

¹⁹ Yadiman, *Metode Penelitian Hukum*, Lakkas, Jakarta, 2019, hlm 126.

²⁰ *Ibid.*

²¹ Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 43.

terhadap konsumen dari berbagai potensi kerugian yang dapat timbul dalam transaksi barang dan/atau jasa. Hak-hak tersebut mencakup, antara lain, hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang atau menggunakan jasa tertentu. Selain itu, konsumen berhak untuk memilih barang atau jasa yang sesuai dengan keinginannya, dengan jaminan bahwa barang atau jasa tersebut memenuhi standar yang dijanjikan, serta nilai tukar dan kondisi yang telah disepakati. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga menegaskan hak konsumen untuk menerima informasi yang benar, transparan, dan jujur mengenai kondisi serta jaminan barang atau jasa yang ditawarkan.

Konsumen diberikan hak untuk menyampaikan pendapat, keluhan, atau kritik terhadap barang atau jasa yang digunakan, yang wajib ditanggapi dengan cara yang adil dan sesuai oleh pelaku usaha. Ketika terjadi perselisihan, konsumen juga berhak atas advokasi, perlindungan, serta penyelesaian sengketa yang proporsional dan sesuai hukum yang berlaku.

Setiap konsumen memiliki hak yang tidak dapat dipisahkan untuk menerima informasi yang valid, transparan, dan jelas. Hak ini ditemukan dalam Pasal 129 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang mengatur bahwa dalam setiap kegiatan pembangunan dan pengelolaan perumahan serta kawasan permukiman yangmana setiap orang memiliki hak untuk memperoleh informasi terkait. Jaminan terhadap akses informasi yang benar membuat masyarakat dapat lebih memahami dan mengawasi proses pembangunan perumahan untuk terhindar dari kemungkinan informasi yang menyesatkan atau tidak sesuai kenyataan. Aturan ini juga bertujuan untuk menjaga konsumen membuat keputusan berdasarkan pengetahuan yang lengkap dan mencegah praktik yang merugikan dalam bidang perumahan.

Saat proses PPJB maka semua informasi yang diberikan harus disampaikan dengan terbuka, akurat, dan jelas. Hal ini penting agar konsumen memahami sepenuhnya detail perjanjian, seperti hak maupun kewajiban pihak, kondisi properti, syarat dan ketentuan yang ada dan akan menimbulkan akibat hukum. Penyediaan informasi terkait penjualan rumah dengan sistem sebelum proyek resmi dimulai atau *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai), terdapat larangan yang ditemukan dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Salah satu ketentuan krusial yang tercantum dalam pasal ini menegaskan bahwa pelaku usaha dilarang untuk memproduksi maupun memperdagangkan barang dan jasa yang tidak memenuhi kesesuaian dengan janji atau pernyataan yang telah disampaikan sebelumnya, baik melalui label, etiket, deskripsi, iklan, maupun berbagai bentuk promosi yang berkaitan dengan penjualan barang dan/atau jasa tersebut.

Semua informasi yang diberikan kepada calon konsumen harus akurat dan menggambarkan kondisi nyata dari produk atau layanan yang

dijual. Ketentuan ini bertujuan untuk memastikan bahwa konsumen tidak dirugikan atau mengalami kesalahpahaman terhadap penyampaian informasi terutama dalam transaksi yang bersifat *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai). Adanya aturan ini menegaskan supaya pelaku usaha wajib menjaga kejujuran dan transparansi dalam setiap materi promosi atau iklan yang disampaikan kepada calon pembeli. Informasi yang salah atau manipulatif dapat menimbulkan kerugian finansial, rasa kecewa, dan ketidakpuasan di pihak konsumen yang berpotensi merusak kepercayaan konsumen terhadap pelaku usaha.

Pasal 9 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen menetapkan larangan bagi pelaku usaha untuk menawarkan, mempromosikan, atau mengiklankan barang dan/atau jasa dengan cara yang menyesatkan atau tidak akurat. Begitupun Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen mengatur larangan bagi pelaku usaha untuk memasukkan klausula baku dalam perjanjian yang merugikan konsumen, khususnya dalam PPJB. Klausula baku dalam PPJB dilarang mengandung ketentuan yang dapat mengurangi hak-hak konsumen atau menempatkan mereka dalam posisi yang dirugikan. Terkait dengan penjualan rumah melalui sistem *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai), Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang menetapkan syarat-syarat bagi perjanjian pendahuluan jual beli yang baru dapat dilakukan setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian, meliputi: status kepemilikan tanah, objek yang diperjanjikan, persetujuan bangunan, ketersediaan sarana dan prasarana, serta minimal 20% kemajuan pembangunan perumahan.

Berdasarkan Pasal 45 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, badan hukum yang melakukan pembangunan rumah tunggal, rumah deret, atau rumah susun dilarang untuk melakukan serah terima atau menarik dana dari pembeli lebih dari 80% sebelum memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Selain itu, Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun menetapkan bahwa PPJB yang terkait dengan pemasaran perumahan melalui pola *pre-project selling* harus disusun di hadapan notaris. Ketentuan ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan bagi konsumen terhadap hak-hak mereka dalam transaksi jual beli properti yang belum selesai dibangun. Dengan melibatkan notaris, PPJB yang dibuat akan memiliki kekuatan hukum yang lebih kuat dan mengurangi risiko perselisihan atau ketidakjelasan antara pihak pengembang dan pembeli di kemudian hari.

Perlindungan hukum terhadap konsumen dalam skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) pada dasarnya tidak hanya bersumber dari peraturan khusus seperti Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, tetapi juga memiliki landasan kuat dalam KUHPerdata. Dalam konteks ini, Pasal 1320 KUHPerdata menjadi dasar sahny suatu perjanjian yang mensyaratkan adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan *causa* yang halal. PPJB sebagai perjanjian pendahuluan harus memenuhi keempat syarat tersebut agar memiliki kekuatan mengikat. Selanjutnya, Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menegaskan asas *pacta sunt servanda*, yaitu bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak, sehingga pengembang wajib memenuhi seluruh janji yang telah diperjanjikan kepada konsumen.

Praktiknya, permasalahan sering muncul ketika pengembang tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan dalam PPJB. Hal ini berkaitan langsung dengan ketentuan Pasal 1239 KUHPerdata yang menyatakan bahwa setiap perikatan untuk berbuat sesuatu, apabila tidak dipenuhi, menimbulkan kewajiban untuk mengganti biaya, rugi, dan bunga. Selain itu, Pasal 1243 KUHPerdata juga menegaskan bahwa ganti rugi dapat dimintakan apabila debitur lalai memenuhi perikatannya setelah dinyatakan wanprestasi. Dalam konteks *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai), kegagalan pengembang dalam menyelesaikan pembangunan atau menyerahkan objek perjanjian merupakan bentuk wanprestasi yang merugikan konsumen.

Kondisi menjadi lebih kompleks ketika pengembang dinyatakan pailit. Berdasarkan ketentuan kepailitan, seluruh harta debitur menjadi sita umum dan masuk ke dalam boedel pailit yang dikelola oleh kurator. Dalam perspektif KUHPerdata, hal ini berkaitan dengan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata yang menyatakan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan bagi semua krediturnya dan pembagiannya dilakukan secara proporsional, kecuali bagi kreditur yang memiliki hak preferen. Akibatnya, konsumen dalam PPJB yang umumnya tidak memiliki jaminan kebendaan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren, sehingga posisinya menjadi lemah dalam mendapatkan pengembalian kerugian.

Hal tersebut dapat dilihat dalam kasus PT. Sarwo Indah yang dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 02/Pailit/2011/PN.Niaga.Smg, di mana konsumen yang membeli rumah melalui skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) di Perumahan Merapi Regency mengalami kerugian karena aset perusahaan disita dan dimasukkan ke dalam boedel pailit. Bahkan, aset tersebut kemudian dialihkan kepada pihak lain oleh kurator. Dari perspektif KUHPerdata, kondisi ini menunjukkan bahwa hak konsumen sebagai pihak dalam perjanjian menjadi terabaikan akibat

berlakunya prinsip sita umum dalam kepailitan, sehingga asas kepastian hukum dalam Pasal 1338 KUHPerdara tidak sepenuhnya terlindungi.

Kasus serupa juga terjadi pada PT. Aero Multi Karya di Perumahan Aerohome Estate Makassar, di mana sebagian konsumen telah melakukan pembelian melalui skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai), namun proyek belum selesai ketika perusahaan dinyatakan pailit. Dalam situasi ini, konsumen yang belum memperoleh hak atas rumahnya dan belum memiliki sertifikat hak milik berada pada posisi rentan. Jika dikaitkan dengan KUHPerdara, hal ini mencerminkan tidak terpenuhinya prestasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1234 KUHPerdara, yang meliputi kewajiban untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Ketidakmampuan pengembang memenuhi prestasi tersebut memperkuat adanya wanprestasi yang berdampak pada kerugian konsumen.

Posisi konsumen dalam konteks kepailitan pengembang pada skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) semakin diperlemah oleh konstruksi hukum kepailitan di Indonesia. Secara umum, konsumen dikualifikasikan sebagai kreditur konkuren, yaitu kreditur tanpa jaminan kebendaan. Hal ini disebabkan karena belum terjadi peralihan hak milik secara sempurna atas objek properti, baik karena bangunan belum selesai maupun sertifikat belum dibaliknamakan. Akibatnya, konsumen tidak memiliki kedudukan hukum yang kuat sebagai pemilik, melainkan hanya sebagai pihak yang memiliki tagihan terhadap pengembang.

Konsumen sebagai kreditur konkuren berada pada urutan terakhir dalam pembagian harta pailit setelah kreditur preferen, seperti negara atas pajak dan pekerja atas upah, serta kreditur separatis seperti bank yang memegang hak tanggungan. Konsekuensinya, konsumen hanya memperoleh pelunasan secara *pari passu pro rata parte* dari sisa boedel pailit, yang dalam praktik sering kali tidak sebanding dengan jumlah uang yang telah dibayarkan.

Keberadaan PPJB sebagai perjanjian timbal balik juga menjadi tidak pasti. Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, kurator memiliki kewenangan untuk menentukan apakah perjanjian tersebut akan dilanjutkan atau dihentikan. Apabila kurator memilih untuk tidak melanjutkan PPJB, maka konsumen hanya dapat mengajukan tuntutan ganti rugi yang kemudian dimasukkan sebagai tagihan dalam kategori kreditur konkuren.

Kepailitan pengembang juga berdampak langsung terhadap terhambatnya proses pembuatan AJB serta penyerahan unit properti kepada konsumen. Hal ini terjadi karena sejak putusan pailit diucapkan, seluruh kekayaan pengembang menjadi sitaan umum dan berada di bawah penguasaan kurator. Dengan demikian, pengembang tidak lagi memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum, termasuk menandatangani AJB di hadapan PPAT maupun melanjutkan pembangunan proyek, kecuali jika kurator menilai bahwa kelanjutan

proyek tersebut dapat meningkatkan nilai boedel pailit. Meskipun demikian, terdapat beberapa upaya yang dapat ditempuh oleh konsumen untuk melindungi kepentingannya. Konsumen wajib mendaftarkan tagihannya kepada kurator dalam jangka waktu yang telah ditentukan agar diakui dalam proses kepailitan. Selain itu, dalam kondisi tertentu, konsumen dapat mencoba mengajukan klaim atas unit properti apabila telah terjadi penguasaan fisik, meskipun hal ini sulit dilakukan tanpa adanya bukti kepemilikan yang sah. Di samping itu, apabila terdapat indikasi penipuan atau penggelapan dana oleh pengembang sebelum dinyatakan pailit, konsumen juga dapat menempuh jalur hukum pidana.

Perkembangan praktik peradilan juga menunjukkan adanya kecenderungan hakim untuk memberikan perlindungan kepada konsumen sebagai pembeli beritikad baik. Dalam beberapa putusan, Mahkamah Agung mulai mempertimbangkan kepentingan konsumen dibandingkan kreditor lainnya, termasuk kreditor separatis. Namun demikian, pendekatan ini belum menjadi kaidah umum yang konsisten dan masih sangat bergantung pada pertimbangan hakim dalam setiap kasus.

Demikian pula dalam kasus PT. Cowell Development Tbk, di mana banyak konsumen telah melakukan pembayaran, bahkan hingga lunas, namun belum memperoleh unit properti akibat kepailitan perusahaan. Dalam perspektif KUHPerdara, selain wanprestasi, kondisi ini juga dapat dikaitkan dengan Pasal 1365 KUHPerdara tentang perbuatan melawan hukum apabila terbukti adanya unsur kesalahan atau kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi konsumen. Dengan demikian, rangkaian kasus tersebut menunjukkan bahwa meskipun secara normatif KUHPerdara telah memberikan dasar perlindungan melalui pengaturan perjanjian, wanprestasi, dan tanggung jawab perdata, dalam praktiknya posisi konsumen dalam skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) tetap lemah, terutama ketika berhadapan dengan kondisi kepailitan pengembang.

2. Akibat Hukum Dari Perusahaan Pengembangan Properti Yang Mengalami Pailit Sehingga Merugikan Konsumen *Property Pre-Project Selling (Pembelian Properti Sebelum Konstruksi Selesai)*

Saat membeli rumah *developer* dan konsumen harus menyiapkan perlengkapan untuk akta perjanjian jual beli agar menjamin bahwa transaksi aman. Hal ini dapat menjadi bukti legal kuat dalam pemilikan rumah. Dalam akta perjanjian jual beli tentu ada hal penting yang harus disampaikan mengenai identitas *developer* dan konsumen sehingga kelengkapan akta perjanjian jual beli untuk menerbitkan sertifikat tanda kepemilikan rumah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdara perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Perjanjian dalam pelaksanaan jual beli rumah sangat memerlukan akta jual beli, dimana akta jual beli sebagai peralihan hak antara penjual dan pembeli dengan adanya bukti pembayaran berupa kwitansi tertulis dan adanya penandatanganan balik

nama. Dalam hal ini pun jika seorang *developer* sebagai pihak perantara haruslah memiliki tanggung jawab yang sama untuk mematuhi isi perjanjian dan sangat dilarang melakukan wanprestasi. *Developer* akan bertanggung jawab penuh kepada konsumen dan memastikan bangunan rumah yang sesuai dengan apa yang diinginkan.

Pada kenyataannya calon pembeli dalam sistem *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) seringkali diminta untuk memberikan *booking fee* sebagai syarat awal sebelum mereka menerima PPJB. Praktik ini seringkali menjadi masalah karena pembeli telah melakukan pembayaran uang muka terlebih dahulu tanpa mengetahui secara rinci isi perjanjian yang akan mereka tandatangani. Penjual properti dapat melakukan perbuatan melawan hukum suatu saat sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen melarang pelaku usaha mencantumkan klausul baku karena dapat sepihak mengurangi atau menghilangkan tanggung jawab mereka. Jika klausul tersebut tetap dicantumkan, maka klausul tersebut dianggap batal demi hukum maupun tidak memiliki keberlakuan bagi konsumen. Misalnya, dalam perjanjian jual beli perumahan, pelaku usaha tidak diperbolehkan mencantumkan ketentuan yang membebaskan mereka dari tanggung jawab jika terdapat cacat pada objek perjanjian atau keterlambatan serah terima. Prinsip pertanggungjawaban yang bertitik tumpu pada kesalahan mengandung pengertian bahwa seseorang harus mampu memikul tanggung jawab atas tindakannya dan harus bertindak dengan itikad baik.

Pasal 1236 KUHPerdota dapat ditemukan pengaturan jelas mengenai kewajiban debitur untuk memberikan ganti rugi kepada kreditur atas biaya, kerugian, dan bunga jika debitur menyebabkan dirinya tidak mampu untuk menyerahkan barang yang dijanjikan atau gagal merawat barang tersebut dengan sebaik-baiknya sehingga barang tersebut tidak dapat diselamatkan atau mengalami kerusakan. Prinsip ini menekankan pentingnya kewajiban debitur untuk menjaga dan merawat objek yang menjadi bagian dari perjanjian, serta untuk bertanggung jawab jika kewajiban tersebut tidak dipenuhi dengan baik.

Pihak yang mengalami kerugian memiliki hak untuk mengajukan klaim ganti rugi terkait biaya yang telah dikeluarkan, menuntut kompensasi atas barang yang menjadi miliknya, serta menuntut ganti rugi atas barang yang seharusnya memberikan keuntungan, yang sebelumnya telah dihitung besaran keuntungannya. Hal ini disebabkan oleh konsekuensi yang timbul akibat kegagalan dalam pelaksanaan perikatan sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui. Pasal 1267 KUHPerdota mengatur bahwa pihak yang dirugikan akibat tidak dipenuhinya perikatan berhak untuk memilih antara dua alternatif: pertama, memaksa pihak lain untuk melaksanakan perjanjian, apabila masih memungkinkan atau kedua, menuntut pembatalan perjanjian tersebut dengan permintaan penggantian

atas biaya, kerugian, dan bunga yang timbul sebagai akibat dari ketidakmampuan pihak lain dalam memenuhi kewajiban yang disepakati.

Perusahaan dalam menjalankan fungsi bisnis, kepailitan perusahaan sangat ditakuti oleh para korporasi. Baik pemegang saham maupun direksi yang menjalankan perusahaan. sebagai organ yang menjalankan suatu perusahaan. Karena dengan dipailitkannya suatu perseroan, kepailitan perusahaan dilihat sebagai kegagalan membayar utang dan dinilai tidak baik dalam mengatur keuangannya. Jika suatu perseroan terbatas dinyatakan pailit, maka kekuasaan direksi perseroan itu berakhir demi hukum, dan kekuasaan direksi menjadi beralih menjadi milik wali kurator sepanjang menyangkut kewenangan pengelolaan dan kepemilikan seluruh aset perusahaan. Secara hukum, kurator yang bertindak atas nama perusahaan yang dinyatakan pailit, sehingga penanggung jawab pihak ketiga juga menjadi kewenangan kurator.

Oleh karena itu, segala perbuatan hukum yang dilakukan atas nama perseroan dan atas nama perseroan akan bersifat final dan mengikat apabila dilakukan oleh kurator. Tindakan direksi perusahaan hanya memiliki pengaruh internal dan tidak mengikat kepada eksternal. Hal tersebut berarti kurator dapat menggunakan tenaga dan pikiran pengurus untuk membantu tugas kurator baik dalam mengatur kekayaan perusahaan maupun dalam hal kelangsungan dan keberlanjutan usaha perusahaan.

Terjadinya perkara kepailitan dalam suatu perusahaan merupakan titik balik, dan akibatnya direksi atau pengurus perusahaan kehilangan wewenangnya untuk pengurusan kekayaan perusahaan. Sebagai suatu badan hukum yang didirikan dengan maksud dan tujuan untuk menjalankan suatu usaha, kepailitan secara tidak langsung dapat menyebabkan suatu perusahaan berhenti melakukan pengurusan usaha dengan baik. Tentunya apabila suatu perusahaan tidak melakukan kegiatan usaha, maka menimbulkan kerugian bukan saja bagi direksi perusahaan tersebut, tetapi juga bagi para pemegang saham perusahaan tersebut, belum lagi kepentingan kreditur yang menderita kerugian karena tidak menerima pembayaran dari penjualan seluruh aset perusahaan.

Akibat hukum lain yang sangat penting dari suatu perusahaan yang pailit adalah yang terjadi setelah pemberesan kewajiban selesai. Setelah dilakukan pemberesan kewajiban perseroan terbatas pailit, maka dimungkinkan terdapat dua kemungkinan aset perusahaan cukup untuk membayar hutang perusahaan kepada kreditur, atau sebaliknya aset perusahaan tidak sepenuhnya dapat menutupi hutang yang dimiliki perusahaan.

Apabila setelah pemberesan kewajiban perusahaan ternyata ditemukan bahwa aset perusahaan mencukupi untuk melunasi seluruh kewajiban hutang perseroan, langkah selanjutnya adalah restrukturisasi kepailitan. Rehabilitasi diperlukan untuk mengembalikan nama perusahaan setelah pailit dan hal tersebut dijamin oleh undang-undang. Namun demikian, bukan berarti secara mutatis mutandis perusahaan pailit yang telah membayar lunas kepada kreditur dapat dengan sendirinya dapat

Kembali memiliki kewemngannya seperti ke keadaan sebelum pailit, namun harus diperlukan dahulu pengajuan rehabilitasi ke Pengadilan Niaga.

Kemudian, dalam hal ini, karena pailitnya perusahaan pengembang *real estate* atau properti termasuk dalam kategori kreditur konkuren. Kreditur konkuren adalah kreditur terakhir yang memperoleh hak. Tindakan kurator tersebut sudah benar dilakukan karena pembeli apartemen secara yuridis bukan pemilik obyek tersebut, meskipun beberapa dari para pembeli telah lunas dalam membayar harga beli apartemen tersebut.

Akibat hukum kepailitan *developer* terhadap konsumen dalam skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum kontruksi selesai) dapat dianalisis melalui tiga dimensi utama, yaitu status kontrak, status aset, dan hak penagihan. Ketiga dimensi ini saling berkaitan dan menunjukkan bagaimana posisi hukum konsumen mengalami pergeseran yang signifikan akibat adanya putusan pailit.

1. Pertama, dari aspek kewenangan hukum, sejak putusan pailit diucapkan, *developer* demi hukum kehilangan hak untuk menguasai dan mengurus kekayaannya sebagaimana diatur dalam Pasal 24 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Akibatnya, *developer* tidak lagi memiliki kapasitas hukum untuk melaksanakan kewajibannya, seperti melakukan serah terima unit, menandatangani AJB, maupun melanjutkan pembangunan. Seluruh kewenangan tersebut beralih kepada kurator yang bertindak untuk kepentingan seluruh kreditur;
2. Kedua, dari aspek hubungan kontraktual, PPJB yang telah dibuat antara konsumen dan *developer* masuk dalam kategori perjanjian timbal balik yang belum sepenuhnya dilaksanakan. Berdasarkan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, kurator memiliki kewenangan untuk menentukan apakah perjanjian tersebut akan dilanjutkan atau dihentikan. Apabila kurator memutuskan untuk tidak melanjutkan perjanjian, maka konsumen tidak dapat memaksa pelaksanaan pembangunan, melainkan hanya memiliki hak untuk menagih pengembalian dana yang telah dibayarkan;
3. Ketiga, dari aspek kedudukan hukum, terjadi degradasi status konsumen dari calon pemilik properti menjadi kreditur konkuren. Hal ini merupakan konsekuensi dari belum terjadinya peralihan hak secara sempurna atas objek properti. Dengan demikian, uang yang telah dibayarkan oleh konsumen dikualifikasikan sebagai piutang tanpa jaminan. Dalam struktur kepailitan, posisi ini menempatkan konsumen pada urutan terakhir setelah kreditur preferen dan kreditur separatis, sehingga peluang untuk memperoleh pengembalian dana secara penuh menjadi sangat terbatas;
4. Keempat, dari aspek status aset, unit properti yang telah diperjanjikan dalam PPJB tetap dianggap sebagai bagian dari harta kekayaan

developer karena belum dilakukan peralihan hak melalui AJB dan balik nama sertifikat. Akibatnya, unit tersebut masuk ke dalam boedel pailit dan dapat dijual oleh kurator dalam rangka pemberesan utang. Dalam kondisi ini, konsumen tidak memiliki kekuatan hukum untuk mempertahankan unit tersebut dari proses likuidasi; dan

5. Kelima, dari aspek kerugian ekonomi, konsumen menghadapi risiko kehilangan nilai investasi (*haircut risk*) akibat proses pemberesan harta pailit. Hasil penjualan aset akan dibagikan secara proporsional kepada para kreditur sesuai dengan tingkat prioritasnya. Dalam praktiknya, hasil tersebut sering kali habis untuk memenuhi kewajiban kepada kreditur separatis dan preferen, sehingga konsumen sebagai kreditur konkuren hanya menerima sebagian kecil dari nilai yang telah dibayarkan, atau bahkan tidak memperoleh pengembalian sama sekali.

Hal tersebut tercermin dalam kasus PT. Sarwo Indah, di mana kepailitan menyebabkan seluruh aset perusahaan disita dan dimasukkan ke dalam boedel pailit, bahkan kemudian dijual kepada pihak lain oleh kurator. Kondisi ini secara nyata merugikan konsumen yang telah terikat dalam PPJB karena mereka kehilangan hak atas objek perjanjian. Jika dikaitkan dengan Pasal 1267 KUHPerdara, konsumen sebenarnya memiliki hak untuk memilih antara menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai ganti rugi. Namun, dalam praktik kepailitan, pilihan tersebut menjadi terbatas karena objek perjanjian telah masuk dalam sita umum.

Situasi serupa juga terlihat dalam kasus PT. Aero Multi Karya dan PT. Cowell Development Tbk, di mana banyak konsumen telah melakukan pembayaran, bahkan hingga lunas, namun tidak memperoleh hak atas properti akibat kepailitan *developer*. Dalam perspektif KUHPerdara, hal ini menunjukkan bahwa meskipun secara normatif terdapat perlindungan melalui ketentuan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum, dalam praktiknya kepailitan menggeser posisi konsumen menjadi sekadar kreditur konkuren. Akibatnya, pemenuhan hak-hak konsumen menjadi tidak optimal, sehingga menegaskan adanya kesenjangan antara perlindungan hukum secara normatif dan implementasinya dalam kasus-kasus kepailitan di sektor properti.

V. PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Perlindungan hukum terhadap konsumen *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) yang mengalami kerugian akibat perusahaan pengembang properti yang dinyatakan pailit adalah berdasarkan Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta Pasal 1243 KUHPerdara karena konsumen pada prinsipnya memiliki hak atas informasi yang benar, serta hak untuk menuntut ganti rugi atas wanprestasi, namun dalam rezim kepailitan berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU,

perlindungan tersebut menjadi terbatas karena kedudukan konsumen sebagai kreditur konkuren yang hanya berhak memperoleh pelunasan secara proporsional dari boedel pailit;

- a. Akibat hukum dari perusahaan pengembangan properti yang mengalami pailit sehingga merugikan konsumen dalam skema *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai) adalah berubahnya kedudukan hukum konsumen menjadi kreditur konkuren yang hanya berhak menagih pengembalian kerugian secara proporsional dari boedel pailit sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara serta Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga tidak memiliki hak prioritas atas objek properti yang diperjanjikan.

2. Saran

- a. Perlu adanya pengaturan preventif berupa kewajiban pengawasan oleh pemerintah terhadap kesehatan keuangan *developer* sebelum melakukan penjualan *property pre-project selling* (pembelian properti sebelum konstruksi selesai), sehingga hanya pengembang yang secara finansial sehat yang dapat melakukan pemasaran properti sebelum konstruksi selesai guna mencegah potensi kerugian konsumen;
- a. Diperlukan kewajiban bagi pengembang untuk menyediakan jaminan atau *escrow account* guna menjamin pengembalian dana konsumen apabila terjadi wanprestasi atau kepailitan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Biemo W. Soemardi, *20 Tahun LPJK: Konstruksi Indonesia 2001-2020*, ITB Press, Bandung, 2020.
- Feri Amsary, *Perubahan UUD 1945: Perubahan Konstitusi Negara Kesatuan Republik Indonesia Melalui Keputusan Mahkamah Konstitusi*, Rajawali Pers, Jakarta, 2021.
- Janus Sidalabok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Medan, 2014.
- Jimly Asshiddiqie, *Konstitusi dan Konstitusionalisme Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021.
- Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum*, Mataram University Press, Mataram, 2020.
- Murhaini, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*, Laksbang Grafika, Surabaya, 2015.
- Santoso, B. 2021. Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti. *Jurnal Hukum & Pembangunan*.
- Serlika Aprita Dan Rio Adhitya, *Filsafat Ilmu*, Rajawali Pers, Rajawali Pers, 2020.
- Titik Triwulan dan Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2020.
- Yadiman, *Metode Penelitian Hukum*, Lakkas, Jakarta, 2019.
- Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, 2014.

B. Peraturan Perundang-Undangan

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan.

C. Sumber Lain

- Agustining dan Yusrizal, 2019, "*Tanggung Jawab Perusahaan Properti (Penjual) Dalam Pemasaran Perumahan Pola Pre Project Selling*", (Doctoral Disertation: Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara Medan).
- Hidayah, Y. W. (2019). "*Kepastian Hukum Hak-Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pemasaran Pre Project Selling Di Perumahan The Emerald Malang: Kajian Perspektif Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman*", (Doctoral disertation, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim).

- Hilmi Syahri Shiyam, 2024, "Pengadaan Barang Dan Jasa Dalam Menghadapi Gagal Tender Di Dinas Perkebunan Provinsi Jawa Barat," *Jurnal Administrasi Pemerintahan (Janitra)*, Vol. 4 No. 2, hlm. 359.
- Miftahol Fajar Sodik, 2021, "Hukum Penyelenggaraan dan Perjanjian Jasa Konstruksi," *Jurnal MTSU*, Vol. 9 No. 1.
- Rike Villda Olivia, 2025, "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Yang Dirugikan Akibat Developer Bangkrut: Studi Yuridis Terhadap Hak Keperdataan Konsumen", *Jurnal Dimensi Hukum*, Vol. 9, No. 4.
- Riska Putri Wardani, 2022, "Analisis Undang-Undang Cipta Kerja Dalam Korehensi Teori Pembentukan Undang-Undang", *Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol 1, No 4.
- Rizki Tri Anugrah Bhakti, 2019, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem Pre Project Selling Di Kota Batam", *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 7, No.1.
- Rosalind dan Sari, 2022, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Vol. 7, No. 1.
- Syamsudin dan Ramadani, 2018, "Legal Protection for Consumers in Term of", *Jurnal Yudisial*, Vol. 11, No. 1.