

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pengembang PT. Hadez Graha Utama Terhadap Konsumen Pada Perjanjian Jual Beli Perumahan Dalam Putusan Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks

Muhammad Agung Setyawan, Dede Agus, Jarkasi Anwar

Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Kabupaten Serang, Banten 42163, Indonesia

ARTICLE HISTORY

Received : 28 Februari 2025
Revised : 03 Mei 2025
Accepted : 05 Mei 2025

KEYWORDS

Housing Purchase Agreements; Unlawful Acts; Developers; Consumer Protection

CORRESPONDENCE

Nama : Muhammad Agung Setyawan
Email : srtyawanagung@gmail.com



Copyright: © 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

ABSTRACT

This study aims to analyze the form of unlawful acts in housing sale and purchase agreements and their legal consequences for consumers and developers, with a case study of Decision Number 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks involving PT. Hadez Graha Utama. The research method uses a normative legal approach by analyzing secondary data in the form of laws and regulations, court decisions, and relevant legal literature. This study examines the legal aspects of consumer protection and contract law in the context of housing property sales and purchases. The results of the study indicate that the developer has committed an unlawful act by starting construction without having a Building Construction Permit (IMB). The court decided that the developer must pay compensation of IDR 192,730,800.00 to consumers along with court costs. This decision is an important precedent in providing legal protection for housing consumers. The conclusion of this study shows that the court decision provides legal certainty and protection for consumers, as well as a warning for developers to comply with legal provisions in housing development. Further research is needed to examine the implementation of similar decisions and their impact on the property industry and consumer protection in Indonesia.

Pendahuluan

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia yang dijamin oleh konstitusi Indonesia sebagaimana tercantum dalam Pasal 28H ayat (1) UUD 1945 (Anita, 2021). Pemenuhan kebutuhan akan tempat tinggal yang layak menjadi tantangan besar di tengah pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang pesat di Indonesia. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS), kesenjangan kebutuhan rumah di Indonesia mencapai 12,75 juta unit pada tahun 2020. Data tersebut menunjukkan urgensi pengembangan sektor perumahan (Gumansing, 2015; Wihardyanto & Ikaputra, 2019).

Perkembangan industri properti perumahan di Indonesia telah mengalami transformasi signifikan dalam dua dekade terakhir (Nasution, 2019). Sistem *pre-project selling* yang menjadi tren di kalangan pengembang properti membawa paradigma baru dalam transaksi jual beli perumahan. Meskipun sistem ini menawarkan keuntungan dari segi finansial dan pemasaran bagi pengembang, namun juga menimbulkan berbagai permasalahan hukum yang merugikan konsumen (Halim, 2022). Berdasarkan data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), pengaduan terkait sektor properti menempati posisi ketiga tertinggi dengan 12,7% dari total pengaduan konsumen pada tahun 2023 (Kallo, 2016).

Dalam perspektif internasional, praktik *pre-project selling* juga menimbulkan berbagai permasalahan hukum di berbagai negara. Sebagai contoh, di Malaysia telah diberlakukan *Housing Development (Control and Licensing) Act 1966* yang secara khusus mengatur perlindungan pembeli rumah dalam skema *pre-project selling* (Therik & Gultom, 2023). Sementara di Singapura, *Housing Developers Rules* memberikan perlindungan komprehensif bagi pembeli melalui mekanisme *escrow account* dan standarisasi perjanjian jual beli (Suwardi & Boediningsih, 2022).

Penelitian ini hadir untuk mengisi kesenjangan dalam studi tentang perlindungan konsumen di sektor properti, khususnya terkait perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli perumahan. Penelitian oleh Putra mengkaji konsep perbuatan melawan hukum dalam hukum ekonomi syariah dengan pendekatan komprehensif, membahas istilah spesifik seperti *fi'l al-dharâr*, *ghasab*, *itlâf*, *ta'asuf fî isti'mâli al-haq*, dan *wadh' al-yad*, serta menjelaskan implikasi hukum termasuk tanggung jawab hukum (*dhamân*) yang mengakibatkan ganti rugi (*ta'wîdh*). Penelitian ini memberikan panduan praktis bagi praktisi hukum syariah, namun kurang membahas faktor sosial dan budaya yang memengaruhi pelaksanaan hukum serta lebih fokus pada analisis normatif daripada aspek praktis dan operasional hukum ekonomi syariah (Putra, 2021).

Penelitian Halipah membahas konsep perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata Indonesia dengan melakukan analisis komprehensif terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan pendapat ahli hukum, sehingga memberikan landasan teoritis yang kuat serta pedoman praktis bagi praktisi hukum. Penelitian ini menyoroti pentingnya pemahaman konsep perbuatan melawan hukum untuk menjaga keadilan dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan. Namun, penelitian ini kurang mengulas aspek praktis dan operasional penerapan hukum, serta belum membahas secara mendalam faktor sosial, ekonomi, dan budaya yang memengaruhi pelaksanaan dan efektivitas hukum perdata dalam kasus pelanggaran hukum. Namun belum secara spesifik mengkaji perbuatan melawan hukum dalam konteks *pre-project selling* (Yuflikhati et al., 2025).

Kasus PT. Hadez Graha Utama dalam Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks menjadi preseden penting yang menggambarkan kompleksitas permasalahan dalam industri properti di Indonesia. Pengembang yang memulai pembangunan tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) mencerminkan lemahnya kepatuhan terhadap regulasi dan berpotensi merugikan konsumen. Fenomena ini menegaskan pentingnya penelitian komprehensif untuk mengidentifikasi bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum dan konsekuensi yuridisnya.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis mendalam terhadap perbuatan melawan hukum oleh PT. Hadez Graha Utama berdasarkan Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/PN Bks. Dengan menggunakan pendekatan yuridis yang langsung menelaah putusan pengadilan sebagai objek utama, membedakannya dari penelitian terdahulu yang umumnya bersifat teoretis dan tidak berfokus pada kasus spesifik. Selain itu, penelitian ini membahas kasus yang relatif baru dan memberikan implikasi praktis bagi konsumen serta

pengembang, sehingga lebih relevan dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat saat ini.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan dua permasalahan utama:

1. Bagaimana perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam perjanjian jual beli perumahan dengan sistem pre-project selling?
2. Apa konsekuensi hukum yang timbul dari perbuatan melawan hukum tersebut bagi pengembang dan konsumen?

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis secara komprehensif bentuk-bentuk perbuatan melawan hukum dalam perjanjian jual beli perumahan dan mengkaji konsekuensi hukumnya, sehingga dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum perlindungan konsumen di Indonesia. Urgensi penelitian ini semakin relevan mengingat meningkatnya kompleksitas transaksi properti dan kebutuhan akan kepastian hukum bagi konsumen.

Melalui pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan analisis putusan pengadilan dan studi komparatif, penelitian ini diharapkan dapat menghasilkan rekomendasi konkret untuk perbaikan regulasi dan praktik dalam industri properti di Indonesia. Hasil penelitian ini juga dapat menjadi referensi bagi pembuat kebijakan, praktisi hukum, dan masyarakat umum dalam memahami dan menangani permasalahan hukum dalam transaksi properti.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yang dipilih karena relevansinya dalam menganalisis norma-norma hukum, peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan yurisprudensi yang berkaitan dengan topik yang diteliti (Christiani, 2015). Metode ini memungkinkan peneliti untuk memahami dan menginterpretasikan kaidah hukum yang berlaku serta implikasinya dalam praktik. Dengan pendekatan ini, diharapkan hasil penelitian dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai isu hukum yang diangkat. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang diperoleh melalui studi pustaka. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen hukum, literatur akademis, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan meliputi studi pustaka dan analisis dokumen. Peneliti akan mengumpulkan informasi dari berbagai sumber, seperti buku, artikel, dan keputusan pengadilan, yang berkaitan dengan tema penelitian. Proses analisis data dilakukan secara kualitatif, di mana peneliti mengolah informasi yang diperoleh menjadi narasi yang sistematis. Penarikan kesimpulan dilakukan dengan mengaitkan temuan penelitian dengan teori dan norma hukum yang relevan, sehingga hasil penelitian dapat memberikan kontribusi yang berarti bagi pengembangan ilmu hukum.

Hasil dan Pembahasan

Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre-Project Selling: Studi Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks

Pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas setelah Mahkamah Agung (*Hoge Raad*) mengeluarkan keputusan pada tanggal 31 Januari 1919 dalam kasus Lindebaum lawan Cohen. Dalam keputusan tersebut, *Hoge Raad* mendefinisikan perbuatan melawan hukum sebagai tindakan atau kelalaian yang melanggar hak orang lain, kewajiban hukum, kesusilaan, atau norma-norma masyarakat. Jika seseorang melakukan tindakan tersebut dan menyebabkan kerugian pada orang lain, maka mereka wajib membayar ganti kerugian. Dengan demikian, pengertian perbuatan melawan hukum menjadi lebih luas dan tidak hanya terbatas pada pelanggaran undang-undang, tetapi juga mencakup pelanggaran kesusilaan dan norma-norma masyarakat .

Latar belakang kasus ini berfokus pada gugatan yang diajukan oleh Sutiyani Yoga Iswari terhadap PT. Hadez Graha Utama. Penggugat merupakan konsumen dari PT. Hadez Graha Utama atas 1 (satu) unit rumah di Jati Asih Kota Bekasi, *Cluster Green Lake* yang menjadi obyek sengketa. Penggugat pada tanggal 6 Januari 2019 telah memesan 1 (satu) Unit Rumah di Jatiasih Kota Bekasi, *Cluster Green Lake* 6 x 12, Blok C2 / 9, Lt / Lb 72 / Lb 72 / 68 M2, Senilai Rp 963.654.000,00 (sembilan ratus enam puluh tiga juta enam ratus lima puluh empat ribu rupiah), berdasarkan Surat Pemesanan Rumah No. SP/HGU-JCC/I-19/0246.

Penggugat telah memberikan tanda jadi senilai Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah), pada tanggal 30 Desember 2018. Penggugat juga telah menjalankan pembayaran pertama sampai dengan angsuran ke - 24. Total pembayaran yang telah dilaksanakan oleh penggugat sampai tahun 2020 sebesar Rp 192.730.800,00 (seratus sembilan puluh dua juta tujuh ratus tiga puluh ribu delapan ratus rupiah). Penggugat telah meninjau lokasi pembangunan perumahan tersebut, tetapi tidak adanya perkembangan pembangunan rumah tersebut. Hanya berupa lingkungan siap bangun atau biasa disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang. Tergugat beralasan bahwa dari Tahun 2019 sampai dengan awal 2021 terjadi pengurangan para pekerja proyek (dibatasi), karena adanya *Covid - 19*. Sehingga pembangunan dilaksanakan hanya beberapa unit saja.

Bahwa berdasarkan surat wali kota bekasi nomor : 180/1221/Setda.Huk tanggal 23 Januari 2021 yang menerangkan bahwa status tanah PT Hadez Graha Utama adalah sampai dengan saat ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bekasi belum pernah mengeluarkan perizinan dan non perizinan apapun atas nama PT Hadez Graha Utama. Telah dilakukan penghentian kegiatan pematangan lahan dan penyegelan di lokasi kegiatan (Jalan Raya Cikunir, Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih) pada tanggal 6 Mei 2019 oleh satuan polisi pamong praja berdasarkan surat perintah tugas dari sekretaris daerah Kota Bekasi nomor : 800/2621/SatpolPP. Pemerintah Kota Bekasi

pada telah melakukan penghentian kegiatan pembangunan pekerjaan proyek, karena memang benar tergugat belum memiliki ijin mendirikan Bangunan.

Mengingat sebagian lokasi yang sedang dibangun terdapat klaim dari yayasan, yang mengaku bahwa sebagian lokasi tanah tersebut telah dihibahkan kepada yayasan. Sehingga selama kurang lebih 20 bulan tergugat melakukan mediasi kepada yayasan dan terjadi pembayaran lokasi dua kali. Sehingga dasar inilah Ijin Mendirikan Bangunan sementara dihentikan. Terhadap pelanggaran mendirikan bangunan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan, Dinas Tata Ruang Kota Bekasi akan melakukan tindakan-tindakan tegas sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Penggugat telah berusaha untuk meminta kembali uang yang telah penggugat bayarkan kepada tergugat, dan tidak berhasil. Atas dasar itulah penggugat menggugat tergugat.

Namun dalam putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks merupakan jual beli perumahan yang masih dalam proses pembangunan (*pre-project selling*) berlaku ketentuan khusus yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Vania & Djajaputra, 2018). Pasal 42 ayat (1) dan (2) Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur bahwa pemasaran rumah tunggal, rumah deret, dan rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan hanya dapat dilakukan melalui Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB). PPJB ini merupakan kesepakatan awal yang dibuat antara pengembang dan konsumen sebelum perumahan selesai dibangun, yang dituangkan dalam akta notaris dan memiliki kekuatan hukum sebagai bukti perjanjian (Palar & Mekka, 2023).

PPJB dapat dianggap sah dan dapat dilaksanakan, dengan mematuhi beberapa persyaratan yang wajib dipenuhi Pasal 42 ayat (2) UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Azka, 2022). Persyaratan tersebut mencakup kepastian status kepemilikan tanah, kejelasan hal yang diperjanjikan, kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, serta keterbangunan perumahan minimal 20%. Pasal 43 mengatur bahwa pembangunan rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun dapat dilaksanakan di atas tanah yang berstatus hak milik, hak guna bangunan (baik di atas tanah negara maupun di atas hak pengelolaan), atau hak pakai di atas tanah negara. Sementara itu, Pasal 145 ayat (1) melarang badan hukum yang belum menyelesaikan status hak atas tanah lingkungan hunian atau Lisiba untuk menjual satuan permukiman (Simamora et al., 2015).

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian jual beli perumahan antara konsumen dengan pengembang berdasarkan surat pemesanan rumah No.SP/HGU-JCC/I-19/0246 tanggal 6 Januari 2019 di Jati Asih, unit *Cluster Green Lake* Blok C2 No.9 dengan luas bangunan 68m² dengan luas tanah 72m² adalah cacat hukum. Pengembang tidak mematuhi ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, khususnya terkait penjualan perumahan dalam tahap pembangunan (*pre-project selling*). Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, membuat orang

yang melakukan perbuatan tersebut bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang timbul. Artinya, jika seseorang melakukan tindakan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian pada orang lain, maka mereka dapat diminta pertanggungjawabannya atas tindakan tersebut.

Untuk membuktikan adanya perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, gugatan penggugat harus memenuhi beberapa unsur, diantaranya:

1. Ada perbuatan yang melanggar hukum

Dalam putusan tersebut, tergugat belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk proyek tersebut, yang mengakibatkan penghentian kegiatan pematangan lahan oleh pihak berwenang. Yang dibuktikan berdasarkan surat wali kota bekasi nomor: 180/1221/Setda.Huk tanggal 23 Januari 2021 yang menerangkan bahwa status tanah PT Hadez Graha Utama adalah sebagai berikut:

- a. Sampai dengan saat ini Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Bekasi belum pernah mengeluarkan perizinan dan non perizinan apapun atas nama PT Hadez Graha Utama.
- b. Telah dilakukan penghentian kegiatan pematangan lahan dan penyegelan di lokasi kegiatan (Jl. Raya Cikunir, Kel. Jatiasih, Kec. Jatiasih) pada tanggal 06 Mei 2019 oleh satuan polisi pamong praja berdasarkan surat perintah tugas dari sekretaris daerah kota bekasi nomor :800/2621/SatpolPP.
- c. Terhadap pelanggaran mendirikan bangunan yang belum memiliki izin mendirikan bangunan, Dinas Tata Ruang Kota Bekasi akan melakukan tindakan-tindakan tegas sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

2. Adanya kesalahan

Unsur kesalahan dalam perbuatan melawan hukum merujuk pada adanya kesengajaan atau kelalaian dari pelaku yang menyebabkan kerugian bagi orang lain. Dalam putusan tersebut, tergugat dianggap lalai karena belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk proyek tersebut, yang mengakibatkan penghentian kegiatan pematangan lahan dan penyegelan oleh pihak berwenang. Yang dibuktikan berdasarkan surat wali kota bekasi nomor: 180/1221/Setda.Huk tanggal 23 Januari 2021. Penggugat juga meminta kembali uang yang telah penggugat bayarkan kepada tergugat, dan tidak berhasil.

3. Adanya kerugian

Kerugian yang dialami oleh korban dapat berupa kerugian materil dan immaterial. Penelitian oleh [Howells & Weatherill \(2017\)](#) dalam *Consumer Protection Law* menegaskan bahwa kerugian konsumen akibat pelanggaran hak dalam transaksi properti harus diakomodasi secara penuh oleh sistem hukum, termasuk ganti rugi finansial dan non-finansial. Dalam kasus ini kerugian yang ditimbulkan akibat tergugat belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah:

- a. Penggugat menderita kerugian keuangan atas perbuatan tergugat tersebut yang ternyata proses pembangunan rumah atau *cluster* tersebut belum memiliki izin dari Pemda Kota Bekasi.
- b. Penggugat harus mengeluarkan biaya lagi untuk mengurus masalah ini dalam proses hukum pada Pengadilan Negeri Bekasi melalui Kantor Advokat dan Konsultan Hukum.

4. Adanya hubungan sebab-akibat

Terdapat hubungan sebab-akibat yang jelas antara tindakan pengembang yang melanggar hukum (tidak memiliki izin) dengan kerugian yang dialami konsumen. Tanpa izin, pembangunan tidak dapat dilanjutkan, sehingga konsumen tidak memperoleh hak atas rumah yang dijanjikan, dan dana yang telah dibayarkan tidak dapat dikembalikan. Hal ini sejalan dengan prinsip *causa proxima* dalam hukum perdata, di mana kerugian harus merupakan akibat langsung dari perbuatan melawan hukum.

Dengan mempertimbangkan semua aspek di atas, dapat disimpulkan bahwa tindakan pengembang dalam kasus ini telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Pasal 1365 KUHPerdata mengatur bahwa setiap perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian. Dalam kasus ini, seluruh unsur telah terpenuhi, sehingga PT. Hadez Graha Utama harus bertanggung jawab secara hukum untuk mengganti kerugian konsumen. Putusan pengadilan yang mengabulkan gugatan konsumen merupakan implementasi konkret dari prinsip ini.

Kasus ini menegaskan pentingnya perlindungan hukum bagi konsumen properti di Indonesia. Studi internasional oleh McDermott (2018) dalam *Journal of Property, Planning and Environmental Law* menunjukkan bahwa di banyak negara, kewajiban pengembang untuk memperoleh izin sebelum pemasaran dan pembangunan merupakan standar minimum yang tidak dapat ditawar. Negara-negara dengan sistem hukum progresif bahkan menerapkan sanksi pidana dan administratif yang berat bagi pelanggaran di sektor properti, guna mencegah kerugian konsumen secara masif.

Berdasarkan analisis peneliti, pengembang PT. Hadez Graha Utama telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memulai pembangunan proyek perumahan tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang sah. Hal ini telah dibuktikan melalui surat wali kota bekasi nomor: 180/1221/Setda.Huk tanggal 23 Januari 2021 yang menerangkan bahwa status tanah PT Hadez Graha Utama belum memiliki perizinan dan non perizinan apapun.

Akibat Hukum Perbuatan Melawan Hukum (PMH) bagi Pengembang dan Konsumen

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) merupakan suatu tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, norma kesusilaan, kepatutan, maupun kewajiban hukum yang seharusnya dipenuhi oleh seseorang dalam hubungan hukum. Dalam

konteks hukum perdata, tindakan PMH ini dapat menimbulkan akibat hukum bagi pelaku maupun pihak yang dirugikan. Dalam sektor properti, PMH seringkali terjadi dalam hubungan antara pengembang (developer) dan konsumen, di mana pengembang lalai dalam memenuhi kewajibannya sehingga merugikan konsumen. Akibat hukum dari PMH ini bisa berdampak signifikan, baik dalam bentuk sanksi finansial maupun kerugian reputasi.

Bagi pengembang, konsekuensi hukum dari PMH cukup berat apabila putusan pengadilan menyatakan bahwa mereka telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum. Contoh nyata dapat dilihat dalam perkara perdata Nomor: 395/Pdt.G/2021/PN.Bks di Pengadilan Negeri Bekasi. Dalam perkara tersebut, majelis hakim menyatakan bahwa tergugat (pengembang) telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak memenuhi kewajibannya kepada penggugat (konsumen) dalam transaksi jual beli rumah. Putusan tersebut memerintahkan pengembang untuk membayar kembali seluruh pembayaran yang telah dilakukan konsumen, yaitu booking fee sebesar Rp 15.000.000,00, DP pertama sebesar Rp 81.365.400,00, dan cicilan DP kedua hingga ke-24 sebesar Rp 96.365.400,00, yang telah dibayar sebanyak 23 kali. Total ganti rugi yang harus dibayar pengembang dalam perkara ini adalah sebesar Rp 192.730.800,00.

Selain ganti rugi kepada konsumen, pengembang juga dikenakan kewajiban untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam proses persidangan. Dalam kasus tersebut, biaya perkara yang harus ditanggung pengembang adalah sebesar Rp 491.800,00. Walaupun jumlah ini relatif kecil dibandingkan total ganti rugi, namun secara hukum ini menunjukkan bahwa pihak yang terbukti bersalah juga menanggung seluruh beban biaya penyelesaian hukum sebagai bentuk pertanggungjawaban perdata.

Di luar akibat hukum formal, dampak yang lebih luas dan jangka panjang adalah kerusakan reputasi pengembang. Dalam dunia bisnis properti, reputasi adalah faktor kunci yang menentukan kepercayaan pasar. Pengembang yang kalah dalam perkara hukum karena terbukti melakukan PMH akan dipandang negatif oleh konsumen, investor, maupun mitra bisnis. Ketika publik mengetahui bahwa suatu pengembang pernah gagal memenuhi kewajibannya dan merugikan konsumen, hal ini dapat mengakibatkan penurunan minat masyarakat untuk membeli unit properti dari pengembang tersebut. Dampaknya, pengembang bisa mengalami kesulitan dalam menjual proyek-proyek baru, bahkan dapat kehilangan peluang kerjasama dengan pihak ketiga. Reputasi yang buruk ini juga akan menyulitkan pengembang dalam mendapatkan izin proyek baru, pembiayaan dari perbankan, atau kerja sama dengan pemerintah.

Sementara itu, bagi konsumen, putusan pengadilan yang menyatakan pengembang bersalah melakukan PMH membawa dampak hukum yang positif. Konsumen memperoleh keadilan hukum berupa hak atas ganti rugi yang telah dikeluarkan dalam transaksi dengan pengembang. Dalam perkara yang sama (Nomor: 395/Pdt.G/2021/PN.Bks), konsumen memperoleh kembali dana yang telah dibayarkan secara keseluruhan, yang nilainya tidak sedikit. Hal ini membuktikan bahwa jalur litigasi melalui pengadilan dapat memberikan perlindungan dan pemulihan hak yang efektif bagi

konsumen yang merasa dirugikan. Selain kompensasi finansial, dampak hukum lainnya adalah diperolehnya kepastian hukum. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tidak dapat diganggu gugat oleh pihak manapun. Dengan demikian, konsumen mendapat perlindungan hukum yang tegas dan final. Kepastian hukum ini penting karena memberikan kejelasan atas status hukum konsumen sebagai pihak yang dirugikan, sekaligus menjadi rujukan apabila terjadi sengketa serupa di masa depan.

Putusan pengadilan tersebut juga memiliki implikasi edukatif bagi konsumen secara luas. Konsumen menjadi lebih sadar terhadap hak-hak mereka dalam transaksi pembelian properti dan lebih berhati-hati dalam memilih pengembang. Meningkatnya kesadaran ini juga mendorong konsumen untuk lebih memahami isi perjanjian jual beli, menelusuri rekam jejak pengembang, serta menuntut transparansi dan profesionalisme dalam setiap proses transaksi. Dengan demikian, kasus PMH tidak hanya berdampak pada para pihak yang bersengketa, tetapi juga berfungsi sebagai preseden dan pembelajaran hukum bagi masyarakat luas.

Kesimpulan

Penelitian ini mengungkapkan pola sistematis pelanggaran hukum dalam praktik pre-project selling perumahan, di mana pengembang PT. Hadez Graha Utama melakukan pemasaran dan penjualan unit tanpa memenuhi persyaratan dasar perizinan. Analisis mendalam terhadap putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/Pn.Bks membuktikan terpenuhinya seluruh unsur perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian materiil konsumen sebesar Rp 192.730.800,00. Temuan kunci penelitian ini mengidentifikasi adanya kesenjangan antara regulasi dan implementasi dalam sektor properti, khususnya terkait persyaratan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan status kepemilikan tanah sebelum pemasaran. Putusan pengadilan dalam kasus ini menegaskan pentingnya pemenuhan persyaratan hukum sebagaimana diatur dalam UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sekaligus memberikan preseden penting dalam perlindungan hak konsumen properti.

Implikasi praktis dari penelitian ini menunjukkan urgensi penguatan pengawasan dan penegakan hukum dalam industri properti, terutama dalam tahap pre-project selling. Putusan pengadilan yang mewajibkan ganti rugi tidak hanya berdampak pada kasus spesifik ini, tetapi juga berpotensi menciptakan efek jera bagi pengembang lain dan meningkatkan standar praktik bisnis dalam industri properti. Keterbatasan penelitian ini mencakup fokus analisis yang terbatas pada satu kasus pengadilan, sehingga mungkin tidak sepenuhnya mencerminkan kompleksitas permasalahan serupa di berbagai wilayah Indonesia. Selain itu, penelitian ini belum mengeksplorasi aspek sosiologis yang mempengaruhi kepatuhan pengembang terhadap regulasi properti. Untuk penelitian mendatang, disarankan untuk melakukan studi komparatif yang membandingkan implementasi regulasi pre-project selling di berbagai yurisdiksi, serta menganalisis efektivitas berbagai mekanisme penegakan hukum dalam melindungi konsumen properti. Penelitian lanjutan juga dapat mengkaji dampak putusan pengadilan terhadap perubahan

praktik bisnis dalam industri properti dan mengembangkan model pengawasan yang lebih efektif untuk mencegah pelanggaran serupa di masa depan.

Daftar Pustaka

- Anita, J. (2021). Perkembangan Kebijakan Publik dan Program Bidang Perumahan dan Permukiman di Indonesia. *Jurnal Arsitektur TERRACOTTA*, 3(1). <https://doi.org/10.26760/terracotta.v3i1.5179>
- Azka, N. T. & B. H. (2022). Tinjauan Yuridis Objek Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen Yang Ditawarkan Dengan Sistem Pre Project Selling. *Novum, In Press-Syarat SPK* (7), 151–160.
- Christiani, T. A. (2015). Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object. *GATR Global Journal of Business Social Sciences Review*, 3(4), 16–22. [https://doi.org/10.35609/gjbsr.2015.3.4\(3\)](https://doi.org/10.35609/gjbsr.2015.3.4(3))
- Erwin Kallo. (2016). *Kamus Properti Indonesia (SOFT COVER)*.
- Gumansing, C. D. F. (2015). Kompleksitas Penerapan Peraturan Tata Kelola Rumah Susun Menurut Sistem Strata Title. *Jurnal Lex et Societatis*, III(8), 17.
- Halim, A. (2022). Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuat Pengembang Dalam Pre Project Selling. *Justice Voice*, 1(2), 53–69. <https://doi.org/10.37893/jv.v1i2.192>
- Howells, G., & Weatherill, S. (2017). *Consumer protection law*. Routledge.
- McDermott, M. (2018). *Wicked Valuations: People and Landed Property*. https://books.google.com/books?hl=en&lr=&id=PQBIDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PT8&dq=lateral+thinking+mathematical+modelling+open+ended+onto+semiotics+mathematics+education+mathematics&ots=fGo0sNOKqQ&sig=1rYU8nX_F7HIIn44z90MWTxS-_24
- Nasution, A. M. (2019). Analisis Permasalahan Perumahan dan Permukiman di Kota Medan. *Jaur*, 3(1), 27–46. <http://ojs.uma.ac.id/index.php/jaur>
- Palar, V. C. E., & Mekka, M. F. (2023). Wanprestasi Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang Dibuat oleh Notaris. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(1), 35–48. <https://doi.org/10.37680/almanhaj.v5i1.2091>
- Panji Adam Agus Putra. (2021). Konsep Perbuatan Melawan Hukum Perspektif Hukum Ekonomi Syariah. *Gorontalo Law Review*, 4(1), 57–74. <https://jurnal.unigo.ac.id/index.php/golrev/article/view/1404/748>
- Simamora, N. A., Kamello, T., Sembiring, R., & Leviza, J. (2015). Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pendahuluan (Voor Overeenkomst) Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (Studi Putusan Pengadilan Negri Simalungun No 37/PDT/PLW/2012/SIM). *USU Law Journal*, 3(3), 84–96.
- Suwardi, & Boediningsih, W. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Condotel Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Lex Journal : Kajian Hukum Dan Keadilan*, 6(1), 80–101. <https://doi.org/10.25139/lex.v6i1.4799>

- Therik, D. F., & Gultom, E. R. (2023). Perlindungan Pembeli Apartemen Pre Project Selling (Studi Kasus Keterlambatan Serah terima Proyek Meikarta). *Binamulia Hukum*, 12(2), 403–416. [file:///C:/Users/DEA/Downloads/403-416_Danish+Ferdie+Therik\(1\).pdf](file:///C:/Users/DEA/Downloads/403-416_Danish+Ferdie+Therik(1).pdf)
- Vania, C., & Djajaputra, G. (2018). Keabsahan Penggunaan Kuasa Mutlak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris. *Jurnal Hukum Adigama*, 1(2), 301. <https://doi.org/10.24912/adigama.v1i2.2747>
- Wihardyanto, D., & Ikaputra, I. (2019). Pembangunan Permukiman Kolonial Belanda Di Jawa : Sebuah Tinjauan Teori. *Nature: National Academic Journal of Architecture*, 6(2), 146. <https://doi.org/10.24252/nature.v6i2a5>
- Yuflikhati, N., Zaki, A., Susilowati, N., & Fahrezy, A. (2025). Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perspektif Hukum Perdata dan Hukum Pidana Studi Kasus Putusan No. 28/Pdt. G/2024/PN Tmg & 113/Pid. Sus/2023/PN Tmg. 5(1), 16-16. *Jurnal ISO: Jurnal Ilmu Sosial, Politik Dan Humaniora*.

