

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
SISTEM *PRE PROJECT SELLING* PADA BISNIS PROPERTI**

JURNAL ILMIAH



Oleh:

MUHAMMAD HAFRIADY

D1A019387

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

2023

HALAMAN PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP SISTEM *PRE*
PROJECT SELLING PADA BISNIS PROPERTI**

Program Studi Ilmu Hukum



Oleh:

MUHAMMAD HAFRIADY
D1A019387

Menyetujui:

Pembimbing Pertama,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sudiarto', is written over a horizontal line.

Prof. Dr. H. SUDIARTO, SH., M.Hum.
NIP. 195801011987031004

...

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP SISTEM *PRE*
PROJECT SELLING PADA BISNIS PROPERTI**

**MUHAMMAD HAFRIADY
D1A019387**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MATARAM**

ABSTRAK

Secara yuridis formal pola penjualan dengan sistem *pre project selling* ini tidak dilarang selama memenuhi prosedur yang tertera di dalam UU Perumahan dan Kawasan Permukiman juga memberikan sarana untuk dilakukannya pemasaran seperti ini sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 42 ayat (1) dan (2) UU Perumahan dan Kawasan permukiman. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui bagaimana akibat hukum yang timbul dari sistem *pre project selling* dan perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen dalam pemasaran dengan sistem *pre project selling* pada bisnis properti yang dilakukan oleh PT. Salva Inti Property. Penelitian ini merupakan penelitian Hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang ialah wanprestasi sebab pengembang kerap tidak tepat waktu dalam penyelesaian bangunan, pengembang dalam hal ingin melaksanakan PPJB dihadapan notaris juga harus memenuhi persyaratan yang terdapat pada Pasal 42 ayat (2) mengenai PPJB, apabila tidak dipenuhi syarat tersebut maka tidak dapat melakukan PPJB. Perlindungan Hukum Konsumen dikelompokkan menjadi dua yaitu internal dan eksternal, perlindungan internal dibentuk suatu kebebasan berkontrak untuk membuat kesepakatan yang dapat melindungi hak konsumen dan perlindungan eksternal berupa regulasi peraturan perundangan yang diberikan oleh pemerintah berupa Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi pedoman dalam melakukan transaksi dan penyelesaian sengketa.

Kata Kunci: Akibat hukum, perlindungan konsumen, sistem *pre project selling*.

**LEGAL PROTECTION FOR CONSUMERS AGAINST PRE PROJECT
SELLING SYSTEMS IN PROPERTY BUSINESS**

ABSTRACT

From a formal juridical point of view, the pre-project selling system is not prohibited as long as it fulfills the procedures set out in the Housing and Residential Area Law and also provides the means for carrying out marketing like this as described in Article 42 paragraphs (1) and (2) of the Housing and Housing Law. Residential group. This research was conducted to find out the legal consequences arising from the pre project selling system and the legal protection given to consumers in marketing with the pre project selling system in the property business carried out by PT. Salva Inti Property. This research is normative legal research. The results of the study show that the legal consequences of the pre-project selling system carried out by the developer are defaults because the developer is often not on time in completing the building, the developer, if he wants to carry out the PPJB before a notary, must also fulfill the requirements contained in Article 42 paragraph (2) regarding PPJB, if If these conditions are not met, you cannot do PPJB. Consumer Legal Protection is grouped into two, namely internal and external, internal protection is formed by an freedom of contract to make agreements that can protect consumer rights and external protection is in the form of statutory regulations provided by the government in the form of Law No. 8 of 1999 concerning Consumer Protection and Law No. Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Residential Areas which serves as a guideline for conducting transactions and resolving disputes.

Keywords: *Legal consequences, consumer protection, pre project selling system.*

I. PENDAHULUAN

Sistem *Pre project selling* menurut Yohanes Sogar Simamora, merupakan suatu sistem pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan properti selesai dibangun, dimana pembangunan masih dalam tahap perancangan gambar atau konsep yang ditawarkan oleh *developer* kepada konsumen.¹

Alasan *develover* melakukan praktek *pre project selling* ini ialah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang sedang dibangun atau yang baru ditawarkan berupa rancangan pada bisnis properti, sehingga *developer* tau sejauh mana konsumen tertarik dengan konstruksi yang dia tawarkan. Sistem ini dilakukan karna semakin ketatnya persaingan usaha dibidang properti sehingga menyebabkan para *developer* harus memikirkan bagaimana cara untuk menarik minat konsumen.²

Pemerintah memiliki pertimbangan mengapa penjualan menggunakan sistem *pre project selling* diizinkan adalah karena dasar pertimbangan ekonomis yang menguntungkan kedua belah pihak yaitu antara pihak penjual dan pihak pembeli properti. Penjual diuntungkan oleh pembeli dari pembayaran uang muka yang dibayarkan pembeli yang kemudian dapat membantu *developer* dalam memperoleh struktur permodalan murah bagi perusahaan yang membutuhkan permodalan yang besar.³

¹ Diah Ayu Saraswita, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pre Project Selling*, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, USI, Edisi Oktober 2019, hlm. 224.

² Triyanto dan Habib Adjie, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*, *Res Judicata*, UNS, Vol.1 No.1 Juni 2018, hlm. 59.

³ Samson Suryanto, et. all, Samson Suryanto, et all, *Perlindungan Hukum Pembeli Properti yang Menggunakan Klausula Baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan*

Sistem *pre project selling* ini bukan tidak mungkin dapat menempatkan konsumen dalam situasi penuh risiko disamping dapat mempermudah konsumen dalam pembeliannya. Namun, sistem *pre projek selling* ini juga rentan dalam menyebabkan kerugian konsumen karena menimbulkan beberapa problematika. Salah satunya adalah mengenai perlindungan konsumen terkait gambar atau konsep yang diajukan oleh pengembang tidak sesuai dengan hasil akhir properti yang dibangun, karena seringkali terjadi pada bisnis properti yang menggunakan sistem *pre project selling* ini ketika menawarkan suatu gambar/desain properti tidak menunjukkan kesamaan pada hasil akhir pembangunan properti atau tidak sesuai dengan spesifikasi properti yang ditawarkan sebelumnya, kerugian lainnya juga biasa terjadi pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh para pengembang atau *developer* terkesan condong berat sebelah, di mana perjanjian yang dibuat lebih menguntungkan *developer* dan membuat posisi pihak konsumen dalam perjanjian ini menjadi lemah.⁴

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat diperoleh rumusan masalah sebagai berikut: 1. Bagaimana akibat hukum yang timbul dari sistem *pre project selling* pada bisnis properti? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen terhadap sistem *pre project selling* pada bisnis properti?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menjelaskan akibat hukum yang timbul dari sistem *pre project selling* pada bisnis properti serta

Sistem Pre Project Selling, Jurnal Magister Ilmu Hukum, UBS, Vol.1 No.1 Juni 2022.

⁴ Triyanto dan Habib Adjie, *Op.Cit.*, hlm. 59.

untuk mengetahui dan menjelaskan perlindungan hukum bagi konsumen terhadap sistem *pre project selling* yang dilaksanakan *developer*.

Jenis penelitian yang digunakan penulis dalam tulisan ini adalah penelitian hukum normatif dengan menggunakan data lapangan sebagai pelengkap. Pendekatan yang digunakan adalah Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) Pendekatan Konseptual (*Conseptual Approach*), dan Pendekatan Sosiologis (*Sosiological Approach*).

Dalam memperoleh bahan hukum, penulis menggunakan Studi Kepustakaan dengan mengumpulkan bahan kepustakaan yang berupa peraturan perundang-undangan dokumen resmi, literatur, dan karya tulis yang berhubungan dengan materi penelitian, dengan cara menelusuri, membaca dan menelaah buku literatur serta dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pokok permasalahan dan pembahasan yang bersifat ilmiah. Penulis juga memperoleh bahan hukum dari data lapangan dengan teknik wawancara, yaitu sebuah pengumpulan data dengan cara melakukan tanya jawab dengan pihak terkait yang mana pertanyaan yang diajukan terkait dengan pokok permasalahan yang dibahas.

II. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Akibat Hukum yang Timbul dari Sistem *Pre Project Selling* pada Bisnis Properti

Konsep pemasaran perusahaan properti ada berbagai macam, salah satunya adalah konsep pemasaran dengan sistem *pre project selling*. Konsep pemasaran ini digunakan para pengembang properti untuk menggiatkan konsumen serta untuk melihat respon pasar terkait dengan bisnis properti yang dijalankan. Sistem *Pre project selling* menurut Yohanes Sogar Simamora, merupakan suatu sistem pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan properti selesai dibangun, di mana pembangunan masih dalam tahap perancangan gambar atau konsep yang ditawarkan oleh *developer* kepada konsumen.⁵

Sistem *Pre Project Selling* sebenarnya sudah dikenal di Eropa, salah satunya di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah berurusan dengan penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (*a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble à construire*).⁶

Di dalam pemasaran dengan sistem *pre project selling*, salah satu perbuatan melanggar hukum yang rentan terjadi adalah tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang kepada konsumennya, tindakan wanprestasi yang dimaksud adalah terlaksananya pembangunan yang dilakukan oleh

⁵ Diah Ayu Saraswita, *Op.Cit.*, hlm. 224

⁶ Unair News, *Kajian Yuridis Sistem Pre Project Selling Dalam Kontes Hukum Ekonomi Islam*, <https://news.unair.ac.id/2021/07/12/kajian-yuridis-pre-project-selling-dalam-konteks-hukum-ekonomi-islam/>, Tanggal diakses 2 Maret 2023 pukul 16.20

pengembang namun tidak tepat waktu atau terlambat, bangunan tidak sesuai seperti yang diperjanjikan dan terkadang tidak tersedianya prasarana, sarana dan utilitas umum yang seperti diperjanjikan padahal syarat-syarat tersebut telah termaktup pada Pasal 42 ayat (2) yang seharusnya sudah tersedia sebelum perjanjian dilakukan. Kemudian adapun akibat hukum bagi pengembang yang telah melakukan wanprestasi dalam suatu perjanjian tersebut adalah hukuman atau sanksi sebagaimana yang telah diatur di dalam KUH Perdata,⁷

Dalam penjualan dengan sistem *pre project selling* ini menggunakan sistem perjanjian baku seperti yang terjadi dalam jual-beli satuan rumah susun, bentuk perjanjian jual-beli satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* yang dilakukan serta sering dimanfaatkan di dalam kegiatan bisnis properti oleh penyelenggara atau *developer* dilaksanakan dalam perjanjian baku yaitu Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB) yang melibatkan pelaku pembangunan (*developer*) dan calon pembeli ditegaskan dapat mengamankan proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara nyata dan memenuhi ketentuan mengenai sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.⁸

⁷ Muhammad Anas, *Kepastian Hukum Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling Di Perumahan The Cattleya Ungaran*, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta), 2022.hlm 41.

⁸ Mika anabelle, Hanafi tanawijaya, *Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang -Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.Dki)*, Jurnal Hukum Adigama, Volume 2 Nomor 2, Desember 2019, hlm 11.

Pasal 1320 KUHPerdata mengatur 4 syarat sah perjanjian yaitu:⁹

- a. Kesepakatan para pihak
- b. Kecakapan para pihak
- c. Mengenai suatu hal tertentu
- d. Sebab yang halal

Syarat pertama dan kedua yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak disebut sebagai syarat-syarat subjektif, karena mengenai subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal disebut sebagai syarat-syarat objektif karena mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan atau menyangkut objek perjanjian itu sendiri.

Pada PT. Salva Inti Property, sistem perjanjian yang digunakan dalam penjualan produknya adalah dengan menggunakan perjanjian pengikatan jual beli atau PPJB yang berisi klausula-klausula baku yang dibuat oleh pengembang yang di dalamnya sudah ditulis hal-hal yang akan diperjanjikan. Isi perjanjian dalam penjualan perumahan subsidi pada PT. Salva Inti Property, meliputi:¹⁰

- 1) Nama blok dan luas kapling rumah masih bersifat sementara dan dapat berubah sewaktu-waktu.
- 2) Rumah dijual tanpa daya listrik dan tanpa infrastruktur/jaringan listrik.

⁹ *Ibid*

¹⁰ Hasil wawancara dengan Alvi, Staf Perusahaan, 17 Januari 2023, Kantor PT. Salva Inti Property.

- 3) Harga tidak termasuk biaya balik nama, BPHTB, PPN, dan biasa proses bank.
- 4) Luas tanah dijadikan perhitungan harga adalah luasan dari BPN (yang tertera dalam sertifikat)
- 5) Apabila total nilai uang muka dan permohonan kredit yang disetujui bank belum mencukupi harga jual rumah, maka konsumen diwajibkan untuk menambah uang muka.
- 6) Pembatalan pembelian rumah secara sepihak oleh konsumen dikenakan potongan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) dan biaya pendaftaran dianggap hangus.
- 7) Pengembang berhak membatalkan secara sepihak kesepakatan jual beli apabila:
 - a) Konsumen tidak memenuhi kesepakatan jumlah angsuran uang muka.
 - b) Konsumen tidak melengkapi berkas KPR hingga waktu yang telah ditentukan.
 - c) Konsumen tidak dapat atau tidak bersedia melakukan akad kredit.
 - d) Konsumen tidak dapat dihubungi ke nomer telepon yang tercantum.
 - e) Permohonan kredit konsumen ditolak Bank.
- 8) Pembatalan sesuai point 7a, 7b, 7c, 7d akan dikenakan potongan sesuai dengan point nomer 6.

- 9) Permohonan pembatalan pembelian rumah harus disertai bukti pembayaran yang sah dan pengembalian atas pembatalan ini paling lambat akan diberikan satu bulan sejak tanda tangan pembatalan dilakukan.
- 10) Kunci rumah baru dapat diserahkan dan rumah dapat dihuni setelah konsumen melunasi kewajiban.
- 11) Konsumen diberikan waktu selama 100 (seratus) hari untuk mengajukan complain, atas kondisi fisik rumah sejak tanda tangan akad kredit.
- 12) Apabila terjadi perubahan peraturan/kebijakan pemerintah yang berhubungan dengan tanah dan bangunan akan diberikan kepada pembeli.

PPJB ketika dikaitkan dengan unsur *essensialia*, maka isi perjanjian dalam PPJB yang sudah ditetapkan oleh kedua belah pihak ini memiliki unsur pengikatan jual beli dan unsur mutlak. Tanpa adanya unsur tersebut, perjanjian pengikatan jual beli tersebut itu tidak mungkin dapat terlaksana. “Meskipun isi perjanjian pengikatan jual beli antara satu perusahaan berbeda tetapi untuk hal-hal tertentu tetap ada yang menjadi *essensialia* dari perjanjian tersebut. Jadi dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut *essensialianya* adalah syarat tentang pokok perjanjian dan cara pembayaran”¹¹

¹¹ Sendy anantyo, et all, *Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah Dan Ruko (Kios) Di Perumnas*, Notarius, Volume 14 Nomor 2, 2021, hlm 10-11.

Menurut Satolid Kartanegara dikatakan bahwa kriteria yang dianggap termasuk dalam unsur penipuan yaitu tulisan, barang cetak dan janji-janji sehingga dalam perbuatan dalam PPJB tersebut dapat diuraikan berikut ini:¹²

- a. Wanprestasi dalam brosur;
- b. Tipu daya dan janji-janji yang dicantumkan dalam brosur yang disebarkan di masyarakat menyebabkan orang tertarik dan percaya sesuai dengan apa yang tercantum dalam brosur tersebut. Karena dalam kenyataannya yang terjadi tidak sesuai dengan apa yang tercantum di brosur secara keseluruhan sehingga hal tersebut sudah dikategorikan ke dalam perbuatan pelanggaran hukum khususnya wanprestasi dan penipuan dalam Pasal 378 KUHP.
- c. Pemerintah melalui “Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI)” diharapkan harus dapat melakukan pencegahan atas segala rencana tindakan tipu daya yang dilakukan oleh developer. Untuk melakukan pencegahan sebagai bentuk upaya preventif maka *developer* sebaiknya diwajibkan untuk melakukan sosialisasi secara jujur dan transparan dengan melibatkan unsur pemerintah khususnya YLKI untuk mencegah terjadinya penipuan dan tipu daya *developer* kepada konsumen atas produk perumahan yang ditawarkan kepada masyarakat.

¹² *Ibid*

d. *Developer* demi membuat konsumen tertarik untuk membeli produk perumahannya ketika membuat brosur untuk memasarkan produk perumahannya ke depan sudah harus mulai memikirkan dan mempertimbangkan pembangunan properti yang melibatkan Indonesia Property Watch dan YLKI serta membuat lembaga peningkat *developer* dengan kriteria tingkat kepatuhan menepati janji. Dengan demikian *developer* dapat diketahui pada tanggal berapa dapat dilakukan penilaian kepada *developer* tersebut,, sehingga dapat diketahui prestasi *developer* tersebut dengan mendapatkan predikat penilaian mulai dari penilaian baik bernilai A dan jelek dengan bernilai C. dengan adanya pemeringkatan/diberikan ranking diharapkan dapat terciptanya perlindungan hukum kepada konsumen sesuai dengan UUPK.

Dalam pemasaran dengan menggunakan sistem *pre project selling* ini, perlu diketahui bahwa perusahaan atau pengembang juga harus memenuhi persyaratan yang telah diatur tegas di dalam undang-undang yang mana dengan tidak terpenuhinya syarat-syarat tersebut tentunya dapat menimbulkan sebuah kerugian bagi konsumen ke depannya dan tidak diperbolehkan kepada pengembang untuk melakukan pemasaran properti tersebut. Syarat-syarat yang dimaksud adalah diatur dalam Pasal 42 ayat (2) Undang- Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, disebutkan bahwa:

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status pemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Persyaratan yang terdapat dalam Pasal 42 ayat (2) mengenai PPJB tersebut bersifat kumulatif. Setiap persyaratan tersebut harus dipenuhi semua oleh pengembang dalam hal ingin melaksanakan PPJB dihadapan notaris, namun apabila tidak dipenuhi syarat tersebut atau sama sekali belum melaksanakan pembangunan gedung maka tidak dapat melakukan PPJB

Perlindungan hukum bagi konsumen terhadap sistem *pre project selling* pada bisnis properti

Menurut Az. Nasution, bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen di dalam pergaulan hidup.¹³

Bentuk perlindungan hukum bagi konsumen bisa dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu perlindungan hukum internal dan perlindungan hukum eksternal, sebagai berikut:

¹³ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia edisi Revisi 2006, Gramedia Widiasarana, Jakarta, 2006, hlm. 3

Perlindungan hukum internal dalam pemasaran dengan sistem *pre project selling*

Transaksi jual beli yang terjadi antara penjual dan pembeli kadangkala mengalami berbagai macam hambatan di dalam merealisasikan transaksinya. Meskipun penjual dan pembeli sudah sepakat ataupun sudah setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap untuk memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut. Untuk itu biasanya diadakan suatu perjanjian yang dapat mengikat kedua belah pihak, di mana penjual dan pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk melakukan jual-beli dikemudian hari saat terpenuhinya segala sesuatu yang menyangkut jual-beli tersebut. Perjanjian seperti ini disebut PPJB.¹⁴

Perlindungan hukum internal dalam kontrak jual-beli perumahan dengan sistem *pre project selling* adalah perlindungan yang berasal dari dalam diri para pihak dalam membuat kontrak itu sendiri, yang akan menjadi faktor utama dalam menentukan isi kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak, maka lingkup hak serta kewajiban kedua belah pihak dapat dilihat dari apa saja yang menjadi kesepakatan yang dibuat para pihak.

¹⁴ Subekti, Suyanto, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Jual Beli Rumah Deret Dengan Sistem Pre Project Selling Berdasarkan Ppjb*, Lex Journal : Kajian Hukum & Keadilan, Edisi juni 2022, hlm. 9

Perlindungan hukum eksternal dalam pemasaran dengan sistem *pre project selling*

1. Perlindungan hukum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999

Perlindungan hukum eksternal adalah suatu perlindungan hukum yang diberikan oleh penguasa lewat regulasi berupa peraturan perundangan.¹⁵ Penerbitan UU No. 8 Tahun 1999 sengaja diintrodusir oleh pemerintah dalam rangka memberikan perlindungan hukum eksternal bagi konsumen.

UU Perlindungan Konsumen memberikan 2 (dua) macam ruang untuk penyelesaian sengketa konsumen, yaitu penyelesaian konsumen melalui pengadilan dan penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Berdasarkan ketentuan Pasal 45 ayat (1) jo. Pasal 47 UU Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dapat ditempuh dengan cara:

16

- 1) Penyelesaian tuntutan ganti kerugian seketika dan
- 2) Penyelesaian tuntutan ganti kerugian melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)

2. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Wujud perlindungan negara dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011:

¹⁵ *Ibid*, hlm.12

¹⁶ Indah Permata Sari, *Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling*, Jurist Diction Vol. 2 NO. 3, Mei 2019, hlm 12

- (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundangaundangan
- (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :
 - a. Status pemilikan tanah
 - b. Hal yang diperjanjikan
 - c. Kepemilikam ijin mendirikan bangunan induk
 - d. Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum; dan
 - e. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen)

Upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan atas hak-hak publik di sektor perumahan dijelaskan pula pada lembar UU Perumahan serta Kawasan Permukiman No. 1 Tahun 2011 yang menilai bahwa negara memiliki tanggung jawab untuk memberikan perlindungan segenap masyarakat dalam pelaksanaan perumahan serta area permukiman dengan harapan masyarakat dapat memiliki tempat tinggal atau rumah dengan layak serta terjangkau sehat, aman, harmonis, serta berkesinambungan di seluruh daerah di Indonesia. Upaya memenuhi hak-hak masyarakat pada sektor perumahan terdapat pada pasal 129 UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Ada beberapa tips yang dapat dijadikan acuan oleh konsumen ketika ingin melakukan pembelian perumahan atau tempat tinggal agar terhindar dari hal-hal yang tidak diinginkan nantinya.

Berikut adalah tips membeli rumah dari *developer* yang aman:¹⁷

- 1) Cari tahu dan pertimbangkan reputasi *developer*

¹⁷ Hukum Online, *Tips Aman Bagi Konsumen Dalam Membebeli Rumah*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/tips-aman-bagi-konsumen-dalam-membeli-rumah-lt6018d5e42ebc7/?page=all>, Tanggal diakses pada 8 Maret 2023 Pukul 17.10 WITA.

- 2) Perhatikan legalitas Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- 3) Tanyakan kejelasan sertifikat rumah dan kapan dapat beralih nama
- 4) Jangan membayar Down Payment (DP) sebelum KPR disetujui
- 5) Pelajari kewajiban *developer* jika terjadi wanprestasi
- 6) Menjadwalkan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB)
- 7) Jangan bertransaksi jual beli rumah di bawah tangan

III. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan hasil penelitian di atas, maka peneliti dapat menarik kesimpulan bahwa: 1. akibat hukum terhadap pemasaran dengan sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang pada bisnis properti ialah wanprestasi, yang dilakukan pengembang kepada konsumennya dimana pengembang kerap tidak tepat waktu dalam penyelesaian bangunan. Dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut essensialnya syarat tentang pokok perjanjian dan cara pembayarannya, dan persyaratan yang terdapat dalam Pasal 42 ayat (2) mengenai PPJB tersebut bersifat kumulatif. Setiap persyaratan tersebut harus dipenuhi semua oleh pengembang dalam hal ingin melaksanakan PPJB dihadapan notaris, namun apabila tidak dipenuhi syarat tersebut atau sama sekali belum melaksanakan pembangunan gedung maka tidak dapat melakukan PPJB. Akibat dari keterlambatan pembangunan dan tidak terlaksanannya pembangunan yang menimbulkan kerugian bagi konsumen ini sering kali kandas ditengah jalan disebabkan lemahnya pembuktian. Ketentuan tersebut jelas tidak menguntungkan konsumen., mengingat posisi konsumen berada pada posisi lemah dan awam untuk mampu membuktikan kesalahan pihak lawan. Itulah mengapa dalam prakteknya tak banyak kasus terkait kegagalan bangunan yang diselesaikan melalui gugatan. 2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam pemasaran dengan sistem *pre project selling* dikelompokkan menjadi dua yaitu internal dan eksternal, perlindungan hukum internal ini dibentuk suatu kebebasan berkontrak untuk

membuat kesepakatan yang dapat melindungi hak-hak yang dimiliki konsumen. Sedangkan perlindungan hukum eksternal ini bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah melewati regulasi berupa peraturan perundangan seperti Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menjadi pedoman dalam melakukan transaksi dan menyelesaikan sengketa yang terjadi akibat telah dilanggarnya hak-hak yang dimiliki konsumen dan/atau adanya kerugian yang dialami konsumen setelah melakukan transaksi pada pemasaran dengan sistem *pre project selling*.

Saran

Saran penyusun dalam penelitian ini adalah: 1. Bagi pengembang perumahan harus memperhatikan setiap syarat-syarat dalam menjalankan bisnis properti dengan sistem pemasaran *pre project selling*, jangka waktu pembangunan tersebut harus dicantumkan juga dalam klausula yang dibuat pengembang serta cara pembayaran yang jelas dan informasi mengenai bangunan yang dipasarkan. Ini semua harus dicantumkan dalam brosur atau iklan yang digunakan dalam memasarkan produk mereka serta menarik minat konsumen, tujuannya adalah agar konsumen dapat dilindungi oleh Undang-Undang Perlindungan konsumen. Konsumen juga harus memperhatikan apakah pengembang telah memenuhi syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerduta dan tidak melanggar ketentuan tentang perjanjian baku dalam Pasal 18 Undang-Undang No 8 Tahun 1999,

serta apakah dari semua persyaratan tersebut sudah tidak terdapat unsur yang dapat merugikan pihak konsumen nantinya. 2. Pihak pengembang mesti memperhatikan perlindungan hukum bagi konsumen seperti yang termaktup dalam Pasal 1 Angka 1 UU Perlindungan Konsumen. Konsumen juga harus mencermati praturan-peraturan yang mengatur tentang perlindungan konsumen apabila terjadi hal-hal yang dapat merugikan dirinya dalam perjanjian baku atau kebebasan berkontrak yang dibuat oleh pengembang property dan hal yang perlu diperhatikan juga adalah konsumen harus memperhatikan aspek-aspek dasar sebelum melakukan pembelian properti kepada pengembang agar mengetahui telah melakukan pembelian bukan pada pengembang bodong.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- Burhanuddin, 2011, *Pemikiran Hukum Perlindungan Konsumen dan Sertifikasi Halal*, Cet. Pertama, UIN-Maliki Press, Malang.
- Mirza Sulaiman, 2007, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Cetakan Ke II, Pustaka Maju.
- Shidarta, 2006, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia edisi Revisi 2006*, Gramedia Widiasarana, Jakarta.

Jurnal

- Diah Ayu Saraswita, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik Pre Project Selling*, *Jurnal Media Hukum dan Peradilan*, USI, Edisi Oktober 2019.
- Indah Permata Sari, *Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling*, *Jurist Diction* Vol. 2 NO. 3, Mei 2019.
- Mika anabelle, Hanafi tanawijaya, *Sistem Pre Project Selling Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Menurut Undang -Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Contoh Kasus Putusan Pengadilan Negri Jakarta Pusat Nomor: 616/Pdt.G/2017/Pn.Jkt.Pst Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 20/Pdt.G/2019/Pt.Dki)*, *Jurnal Hukum Adigama*, Volume 2 Nomor 2, Desember 2019.
- Samson Suryanto, et. all, Samson Suryanto, et all, *Perlindungan Hukum Pembeli Properti yang Menggunakan Klausula Baku pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sistem Pre Project Selling*, *Jurnal Magister Ilmu Hukum, UBS*, Vol.1 No.1 Juni 2022.
- Sendy anantyo, et all, *Kekuatan Hukum Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli Baik Rumah Dan Ruko (Kios) Di Perumnas*, *Notarius*, Volume 14 Nomor 2, 2021.
- Triyanto dan Habib Adjie, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen atas Perjanjian Pendahuluan dalam Jual Beli atas Satuan Rumah Susun yang Dipasarkan dengan Cara Pre Project Selling*, *Res Judicata, UNS*, Vol.1 No.1 Juni 2018.

Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, LN No. 23 Tahun 1847.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, LN No. 22 Tahun 1999, TLN No. 3821.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan Dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan.

Skripsi/Tesis/Disertasi

Muhammad Anas, *Kepastian Hukum Hak Konsumen Dalam Transaksi Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling Di Perumahan The Cattleya Ungaran*, (Skripsi Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta), 2022.

Internet

Hukum Online, *Tips Aman Bagi Konsumen Dalam Membeli Rumah*, <https://www.hukumonline.com/berita/a/tips-aman-bagi-konsumen-dalam-membeli-rumah-lt6018d5e42ebc7/?page=all>, Tanggal diakses pada 8 Maret 2023 Pukul 17.10 WITA.

LBH Pengayoman, Universitas Katolik Parahyangan, *Gugatan Hukum Jika Syarat Keabsahan Perjanjian Tidak Terpenuhi*, <https://lbhpengayoman.unpar.ac.id/gugatan-hukum-jika-syarat-keabsahan-perjanjian-tidak-terpenuhi/>, Tanggal diakses pada 8 Maret 2023 Pukul 15.30 WITA

Unair News, *Kajian Yuridis Sistem Pre Project Selling Dalam Kontes Hukum Ekonomi Islam*, <https://news.unair.ac.id/2021/07/12/kajian-yuridis-pre-project-selling-dalam-konteks-hukum-ekonomi-islam/>, Tanggal diakses 2 Maret 2023 pukul 16.20