

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DI SUMATERA BARAT

Andalusia<sup>1\*</sup>, Linda Elmis<sup>2</sup>, Neneng Oktarina<sup>3</sup>

<sup>1,2,3</sup>Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Indonesia

Email: <sup>1</sup>[andalusia.boerma@gmail.com](mailto:andalusia.boerma@gmail.com), <sup>2</sup>[lindaelmis@gmail.com](mailto:lindaelmis@gmail.com),  
<sup>3</sup>[nenengoktarina@rocketmail.com](mailto:nenengoktarina@rocketmail.com)

\*Corresponding Author: Andalusia

**Abstract:** Property (house) one of the basic necessity as human life that the everybody in beside of food and clothes must be fulfill. Life necessities in the few of last year have great potential to grow because of population sector. In the reality have tight competition in property business as sell house between developers for introduce to consumer. One of the selling house by pre project selling. In implementation on the field have many obstacle even unexpectation with the system as usual kind from advertised or had agree in the agreement by developer while house has done to build so that it can be get loss against consumer. So after author research about pre project selling so implementation of transaction buy house with pre project selling among location survey, payment for order (booking fee), and do BU Checking, down payment and sharia contract (akad). After that, the legal problem in pre project selling implement on the field in aldi resident have unsimilar after the parties to agree by contract then while the house has stay with owner or consumer such facilities, nevertheless until now the access isn't good to the way with every resident or consumer. Legal relations between consumer candidate with developer as seling agreement/ In the position as developer for provider of property (house) and consumer as buyer.bank institution as mandatory from consumer is mean partners from developer.

**Keywords:** Pre Project Selling; Developer; Selling Property (house)

**Abstrak:** Rumah merupakan salah satu kebutuhan dasar setiap orang disamping kebutuhan akan pangan (makanan) dan sandang (pakaian). Kebutuhan akan rumah beberapa tahun terakhir mengalami perkembangan yang sangat pesat salah satu faktor pendorongnya adalah besarnya jumlah penduduk. Pada kenyataannya terdapat persaingan yang sangat ketat antara para pengembang (*developer*) untuk menarik konsumen. Salah satunya dengan penjualan perumahan dengan sistem pre project selling. Dalam pelaksanaan penjualan perumahan dengan sistem pre project selling tidak berjalan sesuai dengan yang diperjanjikan para pihak, seperti adanya ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan atau yang diperjanjikan oleh pengembang (*developer*) dengan kenyataan ketika rumah selesai dibangun sehingga hal tersebut dapat merugikan konsumen. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan jual beli dengan pre project selling survei lokasi, pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), melakukan BI Checking, pembayaran uang muka (*down payment*) dan akad. Permasalahan dalam pelaksanaan Permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem pre project selling, seperti pada perumahan Aldi Residen terdapat

ketidaksesuaian yang diperjanjikan dengan kenyataan ketika rumah telah ditempati, seperti fasilitas yang disediakan berupa jalan beraspal, akan tetapi sampai sekarang jalannya belum diaspal. Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang.

**Kata Kunci:** Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); Pengembang; Jual Beli Rumah

## PENDAHULUAN

Salah satu tujuan dibentuknya Negara Indonesia sebagaimana ditetapkan dalam Alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yaitu memajukan kesejahteraan umum. Memajukan kesejahteraan umum dilaksanakan dengan pembangunan nasional, yang hakikatnya yaitu pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh rakyat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan batiniah<sup>1</sup>. Pembangunan rumah merupakan salah satu indikator demi tercapainya kesejahteraan umum. Sejalan dengan hal tersebut kebutuhan akan rumah merupakan hak setiap orang. Hal tersebut dapat kita lihat pada Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945 yang menegaskan bahwa “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta mendapatkan pelayanan kesehatan*”<sup>2</sup>. Komarudin berpendapat bahwa perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia. Dalam rangka memenuhinya perlu diperhatikan kebijaksanaan umum pembangunan perumahan, kelembagaan, masalah pertanahan, pembiayaan dan unsur-unsur penunjang pembangunan perumahan<sup>3</sup>. Perkembangan pembangunan perumahan dan properti beberapa tahun terakhir sangat pesat. Kebutuhan akan bangunan rumah memberikan kesempatan bagi badan usaha yang menjalankan kegiatan usaha dibidang penyelenggaraan perumahan untuk melakukan kegiatan bisnis dibidang properti. Hal ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat bagi pengembang (*developer*) dalam menarik pembeli. Sehingga hal tersebut berdampak pada lahirnya cara-cara praktis dan cepat untuk menjual perumahan atau properti dengan sistem penjualan *pre project selling*.

Pengertian dari sistem *pre project selling* sendiri tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan maupun didalam Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). Akan tetapi terdapat beberapa ahli yang memberikan pandangan terkait sistem pesan bangun (*pre project selling*), salah satunya adalah Yohannes Sogar Simamora. Beliau berpandangan bahwa sistem *pre project selling* adalah penjualan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual baru berupa gambar atau konsep<sup>4</sup>. Jadi dapat disimpulkan bahwa *pre project selling* merupakan penjualan properti sebelum proyek dibangun dan penjualan baru berupa gambar atau konsep. Di Indonesia sistem *pre project selling* lahir dari adanya kebebasan berkontrak yang terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KHUPer).

<sup>1</sup> Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Prenadamedia Group, Jakarta, hlm. 1

<sup>2</sup> Republik Indonesia, *Undang – Undang Dasar 1945*, Bab XA, Pasal 28 H

<sup>3</sup> Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Yayasan REI-Raka-Sindo, Jakarta, hlm. 46

<sup>4</sup>Yohannes Sogar Simamora, 1996, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Universitas Airlangga Press, Surabaya, hlm. 13.

Kebebasan dalam membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian sepanjang memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a) Memenuhi syarat sebagai suatu kontrak;
- b) Tidak dilarang oleh Undang-Undang;
- c) Sesuai dengan kebiasaan yang berlaku;
- d) Sepanjang kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik.

Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih<sup>5</sup>. Para pihak diberikan kebebasan untuk membuat isi perjanjian yang mereka sepakat untuk menjadi pengaplikasian asas kebebasan berkontrak. Namun kebebasan tersebut dibatasi oleh pengaturan dalam Pasal 1337 Burgerlijk Wetboek yang menghendaki suatu perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan asas kesusilaan dan ketertiban umum. Pada prakteknya sistem *pre project selling* juga harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menentukan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu;

- a) Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
- b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c) Suatu hal tertentu;
- d) Suatu sebab yang diperbolehkan

Secara yuridis formal pola penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* tidak dilarang. *Pre project selling* sendiri dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan kawasan permukiman yaitu harus dilaksanakan dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB), sebagaimana dijelaskan dalam pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Kawasan Permukiman, yang menyatakan bahwa: “Rumah tunggal, rumah deret dan rumah susun yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dimungkinkan dengan memenuhi persyaratan yang dijelaskan pada Pasal 41 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa; “Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli setelah terpenuhinya beberapa syarat kepastian tentang status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan IMB induk, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum serta keterbangunan paling sedikit 20%. PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli sampai dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan. Kuasa untuk membuat AJB ini diberikan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), atau yang bisa juga disebut dengan notaris. Penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* tentunya memiliki kelebihan dan kekurangan. Dengan pembangunan perumahan dimasa yang akan datang tidak dapat dipungkiri akan terjadi wanprestasi didalam perjalannya berupa;

---

<sup>5</sup> Sri Soedewi Masjchoen, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty, hlm. 1.

1. Tidak terlaksananya apa yang diperjanjikan;
2. Terlaksana tapi tidak tepat waktu (terlambat);
3. Terlaksana tetapi tidak seperti yang diperjanjikan;
4. Dilaksanakan tetapi menurut perjanjian tidak boleh dilakukan

Beberapa permasalahan dalam penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* adalah terdapat ketidaksesuaian yang diperjanjikan dengan kenyataan ketika rumah telah ditempati, seperti fasilitas sosial yang diperjanjikan adalah masjid, tapi pada kenyataannya yang dibangun adalah mushalla. Kemudian fasilitas yang disediakan lainnya adalah jalan beraspal, akan tetapi sampai sekarang jalannya belum beraspal. Terdapat juga rembesan pada loteng dan dinding setelah 3 minggu ditempati, lantai pecah setelah 2 bulan ditempati, cat temboknya terkelupas pada saat beberapa minggu ditempati, air yang dijanjikan adalah PDAM, namun pada saat ditempati ternyata menggunakan sumur bor dan air sumur tersebut tidak bersih juga berwarna kuning. Dengan kondisi diatas konsumen menjadi pihak yang dirugikan. Sehingga diperlukan perlindungan hukum terhadap konsumen sebagai perisai apabila terjadi hal demikian.

Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut<sup>6</sup>. Perlindungan hukum juga merupakan tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh pengusaha yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia<sup>7</sup>. Asas dan tujuan Perlindungan Konsumen dalam UUPK Pasal 3 ayat (4) dan ayat (5) adalah untuk menciptakan sistem perlindungan hukum konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi dan menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai perlindungan konsumen sehingga menumbuhkan sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha<sup>8</sup>. Oleh karena itu, penulis akan meneliti terhadap perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pembelian suatu property berupa rumah yang diawali dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau disebut sebagai *pre project selling*.

## METODE

Metode ditulis dengan menggunakan penelitian yuridis empiris (*empirical research*) yaitu metode yang menekankan pada aspek hukum berkenaan dengan pokok permasalahan hukum yang hendak dibahas dan dikaitkan dengan praktik di lapangan terhadap penerapan hukum tersebut. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) yang merupakan proses analisis suatu permasalahan hukum dengan dihubungkan pada perundang-undangan yang terkait dengan sector permasalahan tersebut. Lalu, pendekatan konseptual (*conceptual approach*) merupakan suatu pendekatan untuk

---

<sup>6</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, hlm. 1 - 2

<sup>7</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law Supremasi Hukum*, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta, hlm. 13

<sup>8</sup> Nurhafni Kanun, 2018, *Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Baku Elektronik Consumer Law Protection in Electronic Standard Agreement*, Jurnal Hukum. Vol 10, No. 3, p. 473 – 494

menganalisis permasalahan hukum dengan menguraikan melalui sudut pandang hukum secara teori-teori. Penulis menganalisis terhadap penelitian ini yang bersifat deskriptif.

## PEMBAHASAN DAN ANALISIS

### **Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling Di Indonesia.**

Kepemilikan rumah dengan sistem *pre project selling* antara pengembang (*developer*) dengan konsumen dilakukan dengan prinsip jual beli. Berbeda dengan jual beli pada umumnya, pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diketahui bahwa penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* dapat dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan kesepakatan mula-mula antara pihak pengembang (*developer*) dan konsumen yang didalamnya berisi klausula-klausula yang menyangkut perjanjian kedua belah pihak. Pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha yang tidak memungkinkan adanya perundingan atau negosiasi para pihak untuk menemukan suatu kesepakatan. Dalam pembuatan PPJB harus disesuaikan dengan ketentuan yang telah ditetapkan didalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Pasal 1 ayat (11) Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman bahwa PPJB dibuat dihadapan Notaris. Sejalan dengan itu didalam Pasal 1870 KUH Perdata juga dijelaskan bahwa PPJB yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan bukti hukum yang kuat atas perjanjian kedua pihak. Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) sendiri dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur didalam Pasal 42 ayat (2) Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang menyatakan bahwa; "*Perumahan yang masih dalam proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem Perjanjian Pendahuluan jual beli setelah terpenuhinya beberapa syarat kepastian atas*";

- a. Status kepemilikan tanah;
- b. Hal yang diperjanjikan;
- c. Kepemilikan IMB induk;
- d. Ketersediaan prasarana-sarana dan utilitas umum serta;
- e. Keterbangunan paling sedikit 20% (persen).

Menurut R Subekti, Perjanjian Pendahuluan jual beli (PPJB) dilaksanakan sebelum jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi didalam jual beli tersebut<sup>9</sup>. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian pendahuluan berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang biasanya berisi janji-janji dari pihak pengembang yang mengandung syarat-syarat yang telah disepakati. PPJB merupakan awal untuk lahirnya suatu perjanjian jual beli sampai dilaksanakannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) adalah berkas otentik yang bisa menjadi bukti dari transaksi atau aktivitas jual beli maupun peralihan hak kepemilikan tanah, rumah, atau bangunan. Jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* dapat dilakukan dengan beberapa cara yaitu pembayaran dengan sistem cash maupun dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pelaksanaan sistem *pre project selling* dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) diperbolehkan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) Peraturan Bank Indonesia Nomor 21/13/PBI/2019 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 20/8/PBI/2018 tentang Rasio *Loan to Value* untuk Kredit Properti, Rasio *Financing to Value* untuk Pembiayaan Properti Dan Uang Muka Untuk Kredit Atau Pembiayaan Kendaraan Bermotor, bahwa akad kredit untuk rumah yang belum dibangun sendiri memang dapat dilakukan dengan memenuhi beberapa persyaratan yaitu

<sup>9</sup> R. Subekti, 1998, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 29.



mewajibkan bank untuk memiliki perjanjian kerja sama dengan pengembang yang paling sedikit memuat kesanggupan pengembang untuk menyelesaikan properti sesuai dengan yang diperjanjikan dengan konsumen, serta diharuskan adanya jaminan yang diberikan oleh pengembang atau pihak lain kepada bank yang dapat dieksekusi apabila properti tidak dapat diselesaikan atau tidak dapat diserahkan sesuai dengan yang diperjanjikan. Tahapan dalam pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* pada umumnya dilakukan dengan KPR, yang meliputi: survei lokasi, pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), melakukan *BI Checking*, pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB), Melengkapi dokumen sebagai syarat administrasi, pembayaran uang muka (*down payment*) dan akad.

### **Permasalahan Yang Ditemui Dalam Pelaksanaan Jual-Beli Perumahan Dengan Sistem Pre Project Selling di Sumatera Barat**

Berdasarkan wawancara yang dilakukan pada tiga tempat yakni di Perumahan Aldi Residen Perumahan Rizano residen, dan Perumahan Arai Pinang di Batu Sangkar, Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat bahwa;

- 1) Perumahan Aldi Residen dibangun oleh perusahaan pembangunan Perumahan PT Rical Bersaudara. Perumahan ini terletak di Jalan Sutan Alam Bagagarsyah no. 000, Saruaso, Tanjung Emas, Pagaruyung, Batusangkar, Sumatera Barat dan telah beroperasi sejak tahun 2015. PT Rical Bersaudara telah membangun sebanyak 800-an (delapan ratus perumahan) dengan harga rumah berkisar Rp. 150.500.000; (seratus lima puluh juta lima ratus ribu). Berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen yakni bapak Baim (pembeli perumahan Aldi residen tipe 36 pada tanggal 20 Maret 2015), terdapat beberapa permasalahan ketika konsumen telah menempati perumahan setelah dilaksanakannya akad dan serah terima rumah. Beliau menuturkan bahwa terdapat ketidaksesuaian antara yang diperjanjikan atau diiklankan oleh pengembang (*developer*) kepada konsumen dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati seperti: fasilitas sosial yang akan disediakan di Perumahan Aldi sesuai dengan apa yang diperjanjikan adalah masjid, tapi pada kenyataannya yang dibangun adalah mushalla. Kemudian fasilitas yang disediakan lainnya adalah jalan beraspal, akan tetapi sampai sekarang jalannya belum beraspal. Terdapat juga rembesan pada loteng dan dinding setelah 3 minggu ditempati. Dan kusen yang harusnya menggunakan kayu meranti akan tetapi setelah rumah tersebut selesai ternyata bukan menggunakan kayu meranti<sup>10</sup>
- 2) Menurut konsumen lainnya yakni Bapak Saitul (pembeli perumahan tipe 36 pada tanggal 17 Desember 2015). Beliau juga mengatakan bahwa terdapat beberapa permasalahan berupa ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan atau diperjanjikan dengan kenyataan ketika rumah sudah ditempati yaitu: lantai pecah setelah 2 bulan ditempati, cat temboknya terkelupas pada saat beberapa minggu ditempati, air yang dijanjikan adalah PDAM, namun pada saat ditempati ternyata menggunakan sumur bor dan air sumur tersebut tidak bersih juga berwarna kuning sehingga konsumen tersebut memasang air PDAM di rumahnya dengan uang pribadi, tempat pembuangan sampah dijanjikan oleh pengembang (*developer*) tapi pada saat rumah ditempati tidak ada tempat pembuangan sampahnya di

---

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Baim, tanggal 20 Oktober 2022

perumahan tersebut, plafond yang diiklan atau dijanjikan doule triplek namun pada kenyataannya hanya menggunakan satu lapis triplek<sup>11</sup>

- 3) Selain itu juga menurut Bapak Sendrawaldi (pembeli perumahan tipe 36 pada bulan Oktober 2014) juga mengeluhkan adanya ketidaksesuaian antara yang diperjanjikan oleh pengembang (*developer*) dengan kenyataan ketika rumah tersebut telah ditempati yaitu: dinding pembatas rumah yang dijanjikan tingginya 1 meter akan tetapi ketika ditempati ternyata tinggi pembatas antar rumah konsumen hanya 80 cm, selanjutnya terhadap penimbunan tanah kamar mandi kurang padat sehingga mengakibatkan keramik dari lantai kamar mandi retak dan pecah juga pipa air sumur nya sering bocor<sup>12</sup>
- 4) Wawancara dilakukan dengan Bapak Misal (pembeli perumahan tipe 36 pada tahun 2000). Menurut beliau terdapat ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan atau diiklankan oleh pengembang (*developer*) dengan kenyataan ketika rumah ditempati oleh konsumen yaitu: tidak ada dapur, kamar mandi dan septitank sehingga untuk kelanjutan pembangunan dapur, kamar mandi dan septitank tersebut dilanjutkan oleh konsumen sendiri menggunakan uang pribadi<sup>13</sup>;
- 5) Wawancara dilakukan dengan Ibuk Sriyanti (pembeli perumahan tipe 55 pada bulan Maret 2004), menurut beliau terdapat ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan atau diiklankan dengan kenyataan ketika rumah ditempati yaitu: kayu yang digunakan tidak sesuai dengan yg diperjanjikan dan pengecoran dinding yang tidak dikerjakan secara teliti dan pemasangan *plafon* juga tidak dikerjakan dengan teliti<sup>14</sup>

Berdasarkan permasalahan yang diuraikan diatas, diketahui bahwa pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* pada Perumahan Aldi Residen, Perumahan Arai Pinang dan Perumahan Rizano di Sumatera Barat telah bertentangan dengan Pasal 1483 KUHPerduta bahwa penjual berkewajiban dalam melakukan kegiatan jual beli adalah si penjual diwajibkan menyerahkan barang yang dijual seutuhnya, sebagaimana dinyatakan dalam perjanjian yang telah disepakati. Sedangkan pengembang (*developer*) menyerahkan perumahan dengan kondisi yang berbeda dengan yang diperjanjikan bersama konsumen. Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana pelaku usaha mempunyai kewajiban yaitu harus beritikad baik dalam pelaksanaannya, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, memberikan ganti rugi atau kompensasi akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan. Sedangkan pada ketiga perumahan tersebut ditemukan keluhan konsumen mengenai ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati. Dalam hal ini pengembang (*developer*) tidak memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai perumahan tersebut.

---

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Saitul, tanggal 20 Oktober 2022

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sendrawaldi, tanggal 20 Oktober 2022

<sup>13</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Misal, tanggal 21 Oktober 2022

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sriyanti, tanggal 20 Oktober 2022

## Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual-Beli Perumahan Dengan Sistem *Pre Project Selling* di Sumatera Barat

Berbagai permasalahan hukum antara konsumen dengan pihak pengembang (*developer*) seperti ketidaksesuaian antara gambar rumah dalam brosur/teknis bangunan dengan kondisi rumah ketika ditempati oleh konsumen. Sehingga dalam pelaksanaan *pre project selling* ini diperlukan adanya perlindungan hukum yang diberikan terhadap konsumen apabila nantinya terdapat permasalahan-permasalahan yang merugikan kedua belah pihak. Menurut Philipus M. Hadjon perlindungan hukum adalah kumpulan peraturan atau kaidah yang dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya. Berkaitan dengan konsumen berarti hukum memberikan perlindungan terhadap hak-hak pelanggan dari sesuatu yang mengakibatkan tidak terpenuhinya hak-hak tersebut<sup>15</sup>. Sedangkan menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu;

### 1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran

### 2. Perlindungan Hukum Represif;

Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara, dan hukuman tambahan yang diberikan apabila sudah terjadi sengketa atau telah dilakukan suatu pelanggaran

Bentuk perlindungan hukum salah satunya adalah terhadap konsumen yaitu berdasarkan kepada Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang. Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli perumahan dengan sistem *pre project selling* melalui iklan dapat dilihat dalam UU Perlindungan Konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti. Adapun perlindungan hukum yang bersifat represif berfungsi sebagai penyelesaian apabila terjadi sengketa. Penyelesaian sengketa mengenai perumahan dengan sistem pesan bangun (*project selling*) jika dilihat dari segi normatif dapat dilakukan secara litigasi dan non litigasi (termasuk penyelesaian secara damai), akan tetapi upaya hukum tersebut bergantung atau dibatasi dengan klausul pilihan forum yang telah dituangkan dalam perjanjian, yang berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Mengenai hubungan hukum pelaku usaha dan konsumen tersebut telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara khusus telah diatur didalam Pasal 6 dan

---

<sup>15</sup> Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya, PT. Bina Ilmu, hal. 1 - 2



Pasal 7 yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha. Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen mengatur mengenai hak pelaku usaha. Berdasarkan Pasal 6 Undang-undang Perlindungan Konsumen dijelaskan bahwa hak pelaku usaha sebagai berikut;

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan / atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapatkan Perlindungan Hukum dari Tindakan konsumen yang bertikad baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan / atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur didalam ketentuan peraturan perundang – undangan lainnya.

Selanjutnya dijelaskan juga kewajiban pelaku usaha menurut ketentuan Pasal 7 Undang-undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah;

- Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
- Memperlakukan dan melayani konsumen secara benar, jujur dan tidak diskriminatif;
- Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan /atau jasa yang berlaku;
- Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- Memberi kompensasi ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Sejalan dengan hal tersebut berdasarkan kepada Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat kewajiban oleh pelaku usaha yaitu harus beritikad baik dalam pelaksanaannya, memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa, memberikan ganti rugi atau kompensasi akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan atas barang/jasa yang diperdagangkan. Selain itu pengembang (*developer*) juga memiliki tanggung jawab dalam pelaksanaan pembangunan perumahan seperti yang termuat didalam Pasal 19 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa, tanggung jawab pelaku usaha adalah:

1. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerusakan;
2. Tanggung Jawab kerugian atas pencemaran; dan
3. Tanggung Jawab ganti kerugian atas kerugian konsumen

Tanggung jawab pengembang (*developer*) adalah *product Liability* yaitu tanggung jawab yang secara hukum dari orang atau badan hukum yang menghasilkan suatu produk dan/atau pihak hukum yang menjual produk tersebut, termasuk disini pihak yang terlibat dalam rangkaian komersial tentang persiapan atau penyebaran dari suatu produk dan juga termasuk para pengusaha, agen dan pekerja badan usaha diatas. Berdasarkan hasil wawancara dengan beberapa konsumen diatas didapatkan bahwa pengembang (*developer*) memberikan

waktu pemeliharaan bangunan selama 90 (sembilan puluh hari) atau 3 bulan setelah dilaksanakannya akad pembelian perumahan. Terdapat beberapa konsumen merasa dirugikan terhadap ketidaksesuaian antara apa yang diperjanjikan atau diiklankan oleh pengembang (*developer*) dengan kenyataan ketika rumah telah ditempati konsumen menyampaikan keluhan atau komplek kepada pengembang (*developer*), apabila masih dalam jangka waktu pemeliharaan perumahan, pengembang (*developer*) akan memperbaiki dengan cepat karna tukangnyanya *stay* di perumahan tersebut. Akan tetapi terdapat juga beberapa konsumen yang telah melaporkan hal tersebut kepada pengembang (*developer*) tetapi tidak kunjung mendapatkan respon dan perbaikan oleh pengembang (*developer*) sehingga beberapa konsumen tersebut menggunakan uang pribadi untuk memperbaikinya. Selanjutnya berdasarkan hasil wawancara dengan konsumen diketahui bahwa pengembang (*developer*) Perumahan Arai Pinang di Batu Sangkar, Kabupaten Tanah Datar, Provinsi Sumatera Barat telah mengalami kebangkrutan sehingga tidak ada perbaikan atas keluhan konsumen yang menyebabkan konsumen melakukan perbaikan sendiri terhadap keluhan perumahan tersebut. Kemudian Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan konsumen perumahan Rizano, pihak konsumen melakukan perbaikan bangunan menggunakan uang pribadi.

Berdasarkan hal tersebut diatas ditemukan beberapa konsumen yang tidak mendapatkan ganti kerugian dan/atau penggantian terdapat ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan ketika rumah telah ditempati, sehingga dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* di Sumatera Barat tidak berjalan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan seperti pada Pasal 1243 yaitu penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan Ialai, tetap Ialai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah . Selain itu juga bertentangan dengan Pasal 7 ayat 7 Undang-undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen bahwa pelaku usaha berkewajiban memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian. Akan tetapi pengembang (*developer*) perumahan tersebut tidak melaksanakan ganti rugi dan/atau penggantian sebagaimana mestinya, terdapat beberapa konsumen yang tidak mendapatkan ganti rugi dan/atau penggantian setelah mengalami kerugian karena adanya ketidaksesuaian antara apa yang diiklankan dengan kenyataan ketika rumah tersebut ditempati walaupun telah mengajukan komplain.

## KESIMPULAN

Kepemilikan rumah dengan sistem *pre project selling* antara pengembang (*developer*) dengan konsumen dilakukan dengan prinsip jual beli. Berbeda dengan jual beli pada umumnya, pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* sesuai dengan Pasal 42 ayat (1) Undang-undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman diketahui bahwa penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* dapat dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Tahapan dalam pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling* pada umumnya meliputi: survei lokasi, pembayaran biaya pemesanan (*booking fee*), melakukan *BI Checking*, pembuatan dan

penandatanganan Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB), Melengkapi dokumen sebagai syarat administrasi, pembayaran uang muka (*down payment*) dan akad.

Permasalahan yang ditemui dalam pelaksanaan jual beli perumahan dengan sistem *pre project selling*, seperti pada perumahan Aldi Residen terdapat ketidaksesuaian yang diperjanjikan dengan kenyataan ketika rumah telah ditempati, seperti fasilitas sosial yang diperjanjikan adalah masjid, tapi pada kenyataannya yang dibangun adalah mushalla. Kemudian fasilitas yang disediakan lainnya adalah jalan beraspal, akan tetapi sampai sekarang jalannya belum beraspal. Pada Perumahan Arai Pinang terdapat juga rembesan pada loteng dan dinding setelah 3 minggu ditempati. Dan kusen yang harusnya menggunakan kayu meranti akan tetapi setelah rumah tersebut selesai ternyata bukan menggunakan kayu meranti, lantai pecah setelah 2 bulan ditempati, cat temboknya terkelupas pada saat beberapa minggu ditempati, air yang dijanjikan adalah PDAM, namun pada saat ditempati ternyata menggunakan sumur bor dan air sumur tersebut tidak bersih juga berwarna kuning. Di perumahan Rizano juga terdapat ketidaktelitian dalam pembangunan perumahan.

Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi dengan perjanjian jual beli. Dalam hal ini pihak penjual (pengembang) berkedudukan sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari calon pembeli merupakan mitra dari pengembang. Berkaitan dengan hal tersebut menimbulkan akibat hukum yang lahir dari adanya hubungan hukum, maka akan muncul apabila salah satu para pihak tidak menjalankan kewajibannya dengan baik. Apabila hal ini terjadi, maka calon pembeli dapat melakukan komplain kepada pihak lain. Mengenai hubungan hukum pelaku usaha dan konsumen telah diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen secara khusus telah diatur didalam Pasal 6 dan Pasal 7 yang mengatur hak dan kewajiban pelaku usaha

#### DAFTAR PUSTAKA

- Bambang Sunggono, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, CST Kansil, 1989, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Komarudin, 1997, *Menelusuri Pembangunan Perumahan dan Permukiman*, Jakarta: Yayasan REI-Raka-Sindo.
- Muchsin, 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum Bagi Investor di Indonesia*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Sebelas Maret.
- Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Bagi Rakyat di Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- Suryodiningrat, 1996, *Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian*, Tarsito, Bandung.
- Subekti, 1995, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Sajipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum* cetakan ke V, Bandung: Citra Aditya.
- Soerjono Soekanto dan Sri Madmudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif sebagai Tinjauan Singkat*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Sri Soedewi Masjchoen, 2007, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty.
- Setiono, 2004, *Rule of Law Supremasi Hukum*, Surakarta: Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret.
- Urip Santoso, 2014, *Hukum Perumahan*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Wirjono Projodikoro, 1991, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, Bandung: Sumur.
- Zulham, 2013, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Nurhafni Kanun, 2018, *Perlindungan Hukum Konsumen dalam Perjanjian Baku Elektornik Consumer Law Protection in Electronic Standard Agreement*, Jurnal Hukum. Vol 10, No. 3, p. 473 – 49.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Lembaran Negaera Republik Indonesia Tahun 1945

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

Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624