

# PRE-PROJECT SELLING: PERSPEKTIF PERLINDUNGAN KONSUMEN

I Gusti Agung Risma Prahandari, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [rismaprahandari41@gmail.com](mailto:rismaprahandari41@gmail.com)  
Putri Triari Dwijyanthi, Fakultas Hukum Universitas Udayana,  
e-mail: [putritriari@unud.ac.id](mailto:putritriari@unud.ac.id)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2023.v11.i09.p12>

## ABSTRAK

*Penelitian ini membahas mengenai akibat hukum yang ditimbulkan atas perjanjian dengan metode pre-project selling yang objeknya belum ada, serta perlindungan hukumnya bagi konsumen. Metode penelitian hukum normatif dipilih dengan didukung pendekatan perundang-undangan beserta teknik studi kepustakaan sebagai cara untuk mengumpulkan literatur. Hasil studi kemudian menunjukkan bahwasannya akibat hukum dari perjanjian dengan metode pre-project selling yang objeknya belum ada tersebut adalah perjanjian tersebut bisa batal demi hukum yang berakibat pada perjanjian tersebut akan dianggap tidak pernah ada. Perjanjian dengan pre-project selling menggunakan mode perjanjian PPJB yang notabane dibuat oleh pengembang dan cenderung dapat merugikan konsumen yang bersangkutan. Konsumen dapat menggugat pihak pengembang ke pengadilan tempat tinggal dari konsumen. Perlindungan hukum terhadap konsumen yang merasa dirugikan tersebut termaktub dalam UU Perlindungan Konsumen, UU Rumah Susun dan UU Perumahan Pemukiman yang mengatur masing-masing terkait ketentuan perlindungan hukumnya.*

*Kata Kunci: Akibat Hukum, Perlindungan Konsumen, Sistem Pre-Project Selling*

## ABSTRACT

*This study aims to discuss the legal consequences arising from agreements with the pre-project selling method where the object does not yet exist, as well as the legal protection given to consumers who feel aggrieved by the agreement. This study uses normative legal research methods supported by statutory approaches and literature study techniques as a way to collect literature. The results of the study then show that the legal consequences of an agreement with the pre-project selling method where the object does not yet exist is that the agreement can be null and void which results in the agreement being deemed to have never existed. The agreement with pre-project selling uses the PPJB agreement mode which incidentally is made by the developer and tends to be detrimental to the consumers concerned. Consumers can sue the developer to the court where the consumer lives. Legal protection for consumers who feel aggrieved is contained in the Consumer Protection Law, the Law on Flats and the Law on Residential Housing which regulate each related to the provisions of their legal protection.*

*Keywords: Legal Consequences, Consumer Protection, Pre-Project Selling System*

## I. Pendahuluan

### 1.1. Latar Belakang Masalah

Kondisi geografis suatu tempat serta faktor-faktor lainnya memaksa masyarakat untuk memindahkan hunian mereka. Berpindah tempat disini dalam artian adalah berganti tempat tinggal karena beberapa alasan, seperti pekerjaan, mencari suasana baru maupun mengikuti sanak keluarga mereka. Maka guna memenuhi kebutuhan hidup agar lebih sejahtera kedepannya, maka perlu diwujudkan salah satunya dengan memiliki hunian yang baik untuk ditinggali. Pemenuhan hak atas tempat tinggal yang

layak juga diatur dalam konstitusi UUD 1945. Pemindahan tempat tinggal penduduk juga dipengaruhi oleh pesat atau tidaknya suatu penduduk di daerah tersebut. Terdapat beberapa program dari pemerintah yang memindahkan penduduk di tempat yang padat penduduknya ke wilayah yang lebih jarang penduduknya atau biasa disebut dengan transmigrasi. Tujuan pemerintah melakukan ini yaitu untuk pemerataan dan persebaran penduduk. Selain itu perpindahan memberikan kesempatan bagi orang yang mau bekerja dan memenuhi kebutuhan tenaga kerja untuk mengolah mengembangkan sumber daya alam.<sup>1</sup>

Tempat tinggal tersebut terjadi pada ketersediaan lahan yang digunakan sebagai tempat tinggal bagi masyarakat nantinya. Sangat jarang satu masyarakat bisa mendapatkan tanah utuh yang bisa mereka gunakan sebagai tempat tinggal. Tinggal di kota-kota satelit menjadi pilihan terakhir masyarakat, disamping karena perkembangan yang sangat pesat dari kota satelit tersebut. Perkembangan yang dimaksud disini dari segi persaingan minat masyarakat untuk tinggal disana. Perkembangan tersebutlah yang kemudian dimanfaatkan oleh pengembang untuk membangun proyek perumahan dengan harga yang terjangkau. Perkembangan ini ditandai dengan maraknya pembangunan kawasan hunian seperti perumahan berupa diskon besar-besaran serta beberapa fasilitas lainnya yang membuat minat masyarakat untuk membeli apartement/perumahan tersebut.<sup>2</sup> Masyarakat yang berminat memesan akan diarahkan untuk membayar *booking fee* dan terpaku pada apa yang sudah dicantumkan pada brosur penawaran yang diberikan oleh pihak marketing. Cara yang dilakukan oleh pihak pemasar dibangunnya sarana dan prasarana itulah yang disebut dengan *pre-project selling*.<sup>3</sup>

Singkatnya *pre-project selling* dapat dikatakan sebagai uji pangsa pasar, untuk melihat keadaan konsumen terkait apa yang sudah dipasarkan. Pengaplikasiannya dengan cara memasarkan kepada konsumen perihal penjualan unit hunian yang berupa rumah, apartement, rumah susun yang kondisinya belum dibangun namun sudah ada rencana pembangunannya. Strategi dari pelaksanaan *pre-project selling* ini terbilang sangat mudah, salah satunya adalah memberikan tawaran potongan harga, tambahan bonus berupa peralatan rumah tangga, kemudahan metode pembayaran yang menyesuaikan kondisi dari konsumen yang bersangkutan dan lain sebagainya. Mekanisme terkait penawarannya adalah melalui brosur yang disana tercantum unit rumah, konsep rumah, rancangan bangunan beserta luasnya dan lain sebagainya.

Di Indonesia sendiri dalam hal melaksanakan metode *pre-project selling* ini menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya penulis sebut dengan PPJB). PPJB sendiri merupakan salah satu bentuk kesepakatan dua belah pihak dalam hal melaksanakan prestasi masing-masing dihadapan PPAT, ketika nantinya bangunan telah berdiri, lengkap dengan surat-surat kelengkapan lainnya<sup>4</sup> Setelahnya akan dibuat AJB sebagai akta otentik yang dibuat didepan PPAT.<sup>5</sup> Secara singkat alurnya terlebih dahulu dibuat PPJB oleh pihak pengembang atau *developer* sebagai perjanjian pengikat antara dua belah pihak, barulah kemudian dibuatkan AJB oleh PPAT sebagai bukti

---

1 Istiyani. "Faktor pendorong dan penarik penduduk migran kota bekasi ke jakarta. e-journal Ekonomi Bisnis dan Akutansi". Vol. 04, No. 4 (2017): 79-82

2 Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), 36-37

3 Yusuf sofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Jakarta, PT. Citya Aditya Bakti, 2021), 12-15

4 Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre-Project Selling*". *Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga*. Vol. 32, No 1 (2017): 86-104

5 *Ibid*

perpindahan hak atas bangunan kepada konsumen/pembeli. AJB ini nanti akan digunakan sebagai salah satu syarat pengajuan balikmana. Jika proses balik nama tersebut telah selesai, maka hak dari pengembang tersebut akan secara sah sudah berpindah kepada si pembeli atau konsumen.

PPJB ini umumnya berbentuk akta yang mengandung informasi dari unit hunian yang dicari oleh konsumen. Namun kadangkala posisi pengembang yang notabane membuat PPJB tersebut, membuka peluang bagi mereka untuk menyalahgunakan kedudukan tersebut dan cenderung membuat konsumen atau pembeli menjadi rugi. Tidak menutup kemungkinan bahwasannya mereka mengambil keuntungan atas posisi tersebut, seperti tidak mencantumkan secara keseluruhan informasi yang terkait dengan unit hunian. Informasi tersebut dapat berupa status kepemilikan tanahm spesifikasi bangunan, fasilitas-fasilitas yang dijanjikan, yang sudah barangtentu merupakan poin penting dari PPJB tersebut. Misalnya pengembang bisa saja mencantumkan klausa bahwasannya denah dapat saja berubah dari desain awal atas kebijaksanaan pengembang tanpa perlu adanya konfirmasi dari yang melakukan pemesanan. Dalam hal pelaksanaan *pre-project selling*, pihak pengembang disini bahwasannya sebagai pihak yang memberikan wadah unit hunian dan pembeli dari unit hunian disini adalah konsumen. Jika pengembang dapat menunaikan apa yang sudah dijanjikan dalam PPJB tersebut maka ia sudah memenuhi kewajiban atau prestasinya. Berbanding terbalik jika pengembang tidak memenuhi kewajiban untuk memenuhi prestasinya (seperti menggunakan kedudukan mereka sebagai pembuat PPJB untuk menguntungkan pihaknya), maka akan timbul wanprestasi dalam perjanjian tersebut.<sup>6</sup>

PPJB sudah barangtentu berkaitan dengan perjanjian. Orang awam pun pasti mengerti bahwasannya suatu perjanjian hendaklah dibuat atas kesepakatan dan kecakapan dari kedua belah pihak, yang sama-sama tau dan mengerti pokok-pokok apa saja yang diperhatikan dalam isi perjanjian kedepan. Salah satu contoh kasus terkait *pre-project selling* adalah kasus apartemen Meikarta. Mega proyek Meikarta merupakan salah satu implementasi dari pelaksanaan *pre-project selling* yang sejatinya tidak bisa terlaksana karena belum mendapat izin secara penuh dari Pemda Bekasi. Namun, pengembang proyek terus mempromosikan dan menjual properti tersebut meskipun belum ada izin untuk pengembangan dan sampai detik ini, 32.000 pembeli telah menyelesaikan transaksi pembelian apartemen Meikarta. Apa yang dilakukan oleh pengembang dari mega project Meikarta tentu melanggar ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun.

Dilihat dari penjabaran Pasal 42 UU Rumah Susun tersebut dapat dianalisis mega project Meikarta ini telah melanggar beberapa ketentuan. Pertama berkaitan dengan perizinan dari pembangunan rumah susun dan yang kedua ketersediaan lahan yang diperuntungkan untuk bangunan sebesar 20% (dua puluh persen). Himbauan tegas juga diberikan kepada konsumen untuk menunda pembelian dari mega project Meikarta oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia karena belum kejelasan pembangunan tersebut. Himbauan tersebut sejatinya diberikan guna posisi para konsumen yang besar kemungkinan rentan dirugikan akibat tidak adanya kepastian izin pendirian dari mega project tersebut. Singkatnya konsumen berpotensi mengalami kerugian karena mereka membeli apartement atau perumahan yang objeknya saja belum ada. Disamping itu pula pengembang cenderung memilih PPJB dengan metode perjanjian yang baku, dimana hal tersebut dapat mengurangi ruang bagi konsumen untuk melakukan tawar

---

<sup>6</sup> Krisharyanto, Edi. "Pengendalian *Pre-Project Selling* Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Perspektif* Vol. 24 No 2 (2019): 124-130

menawar. Hal tersebut disebabkan karena konsumen tidak dapat membatalkan perjanjiannya jika pengembang tidak memenuhi kewajibannya, disamping PPJB baku tersebut dibuat oleh pengembang yang posisinya lebih tinggi. Hingga akhirnya menimbulkan akibat konsumen bisa saja tidak dilibatkan dalam proses pembuatan perjanjian, sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya.

PPJB sudah barang tentu berkaitan dengan perjanjian. Orang awam pun pasti mengerti bahwasannya suatu perjanjian hendaklah dibuat atas kesepakatan dan kecakapan dari kedua belah pihak, yang sama-sama tau dan mengerti pokok-pokok apa saja yang diperhatikan dalam isi perjanjian kedepan. Salah satu contoh kasus terkait *pre-project selling* adalah kasus apartemen Meikarta. Mega proyek Meikarta merupakan salah satu implementasi dari pelaksanaan *pre-project selling* yang sejatinya tidak bisa terlaksana karena belum mendapat izin secara penuh dari Pemda Bekasi. Namun, pengembang proyek terus mempromosikan dan menjual properti tersebut meskipun belum ada izin untuk pengembangan dan sampai detik ini, 32.000 pembeli telah menyelesaikan transaksi pembelian apartemen Meikarta. Apa yang dilakukan oleh pengembang dari mega project Meikarta tentu melanggar ketentuan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun.

Dilihat dari penjabaran Pasal 42 UU Rumah Susun tersebut dapat dianalisis mega project Meikarta ini telah melanggar beberapa ketentuan. Pertama berkaitan dengan perizinan dari pembangunan rumah susun dan yang kedua ketersediaan lahan yang diperuntungkan untuk bangunan sebesar 20% (dua puluh persen). Himbauan tegas juga diberikan kepada konsumen untuk menunda pembelian dari mega project Meikarta oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia karena belum kejelasan pembangunan tersebut. Himbauan tersebut sejatinya diberikan guna posisi para konsumen yang besar kemungkinan rentan dirugikan akibat tidak adanya kepastian izin pendirian dari mega project tersebut. Singkatnya konsumen berpotensi mengalami kerugian karena mereka membeli apartement atau perumahan yang objeknya saja belum ada. Disamping itu pula pengembang cenderung memilih PPJB dengan metode perjanjian yang baku, dimana hal tersebut dapat mengurangi ruang bagi konsumen untuk melakukan tawar menawar. Hal tersebut disebabkan karena konsumen tidak dapat membatalkan perjanjiannya jika pengembang tidak memenuhi kewajibannya, disamping PPJB baku tersebut dibuat oleh pengembang yang posisinya lebih tinggi. Hingga akhirnya menimbulkan akibat konsumen bisa saja tidak dilibatkan dalam proses pembuatan perjanjian, sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya.

Sebagai rujukan perbandingan, penulis memilih tulisan ilmiah dari Lintang Yudhantaka yang ditulis pada tahun 2017. Pada tulisan tersebut lebih menitikberatkan kepada bahasan bagaimana keabsahan kontrak jual beli rumah susun sebagai objek kontrak menggunakan sistem *pre-project selling*. Kemudian penulis juga menggunakan tulisan dari Diah Ayu Saraswita dengan judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik *Pre-Project Selling*.<sup>7</sup> Dimana pada tulisan tersebut menekankan praktik perjanjian pengikatan jual beli dalam pelaksanaan *pre-project selling* dan membahas lebih dalam pula mengenai perjanjian pengikatan jual beli. Merujuk pada pemaparan tersebut kesamaan dari penelitian tersebut yakni sama-sama mengkaji perihal *pre-project selling*, namun dengan fokus kajian yang berbeda. Pada penelitian ini akan berfokus pada akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual-beli apartement yang objeknya belum ada dan bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran property dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin.

---

<sup>7</sup> Saraswita, Diah Ayu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik *Pre-Project Selling*". Jurnal Media Hukum dan Peradilan Vol. 5, No 2 (2019): 223-229

## 1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli apartemen yang objeknya belum ada (*indent*)?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran *property* dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin?

## 1.3. Tujuan Penulisan

Tujuan penulisan ini selain untuk mengembangkan kemampuan penulis dalam menyusun karya ilmiah, tentu bertujuan pula untuk mengetahui akibat hukum apa yang timbul dari perjanjian jual beli. Berangkat dari adanya akibat hukum tersebut muncul tujuan selanjutnya yakni bentuk perlindungan hukum seperti apa yang diberikan dalam undang-undang manakala akibat hukum dari perjanjian tersebut muncul. Sehingga memberikan pemahaman baru.

## 2. Metode Penelitian

Penulis memilih metode normatif untuk menyelesaikan karya ini, dimana menggunakan pendekatan *statue approach* dan *case approach*. Kedua pendekatan itu penulis gunakan atas dasar bahwasannya memang kasus yang berkaitan sistem *pre-project selling* ini pernah terjadi dan penulis kemudian menganalisis akibat hukum serta bagaimana bentuk perlindungan hukum yang digunakan dengan ketentuan yang ada. Penulis gunakan metode kepustakaan dengan mengumpulkan beberapa literatur terkait seperti buku, jurnal ilmiah, artikel ilmiah dan kemudian penulis analisis dan rangkum dengan penjelasan deskriptif sesuai dengan apa adanya.

## 3. Hasil dan Pembahasan

### 3.1 Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Jual-Beli Apartemen Yang Objeknya Belum Ada (*Indent*)

Perjanjian pengikat jual beli singkatnya dapat dimaknai sebagai kesepakatan yang dibuat oleh para pihak agar bisa terlaksana tindakan jual beli, dimana harus ada pemenuhan unsur terlebih dahulu sebelum proses jual beli tersebut dilaksanakan<sup>8</sup>. Apa yang diperjanjikan memberikan keuntungan bagi pihak yang mengikatkan dirinya. Pengertian jelasnya dapat kita lihat pada pasal 1313 KUHPerdara mengenai perjanjian. Mengenai isi dari perjanjian yang bersangkutan haruslah berdasarkan kesepakatan antara dua pihak tersebut, sehingga memperkecil kemungkinan para pihak untuk tidak melaksanakan prestasi atau kewajibannya. Hal tersebut dipertegas kembali melalui Pasal 1338 KUHPerdara yang bermakna perjanjian akan bersifat seperti undang-undang bagi mereka yang terlibat didalamnya. Disamping itu juga agar ada itikad baik dari masing-masing pihak atas apa yang sudah diperjanjikan. Perjanjian sendiri merupakan salah satu tahap awal perikatan, dimana perikatan pula yang mendasari adanya jual beli.<sup>9</sup> Jual beli dalam KUHPerdara diatur pada pasal 1457 yang maknanya sama-sama mengandung unsur persetujuan seperti pada penjelasan pasal sebelumnya. Dapat dimaknai melalui pengertian tersebut bahwasannya perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang sudah bersifat konsensual. Kedua unsur tersebut secara otomatis akan muncul ketika dua pihak yang melaksanakan perjanjian tersebut sudah sepakat, termasuk sepakat mengenai apa unsur yang menjadi pokok lahirnya perjanjian tersebut.

---

<sup>8</sup> *Ibid*, hal. 225

<sup>9</sup> *Ibid*

PPJB sendiri berdasarkan penjelasan diatas harusnya termasuk kedalam perjanjian, termasuk kedalam perjanjian untuk melaksanakan sesuatu sebagaimana bunyi dari Pasal 1239 KUHPerduta. Awal mula lahirnya perjanjian jual beli maka PPJB tersebut haruslah memperkuat perjanjian pokok yang nantinya akan dicantumkan dalam AJB. Hal itu pula berlaku jika seorang konsumen sudah memesan unit hunian baik itu rumah, apartemen, rumah susun, dimana sudah melekat hak dan kewajiban dari konsumen dan juga pengembang yang didasari dari lahirnya PPJB tersebut. Baik dari konsumen maupun pengembang jika dilihat secara alur yang benar sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya, haruslah bisa memenuhi prestasinya masing-masing. Berlaku secara langsung bunyi dari Pasal 1234 KUHPerduta. Kewajiban atau prestasi yang harus ditunaikan masing-masing pihak juga diatur dalam KUHPerduta, dimana untuk pelaku usaha sendiri diatur dalam Pasal 1475 dan 1476 KUHPerduta, sedangkan untuk konsumen diatur dalam Pasal 1513.

Lebih lanjut, hal-hal yang termuat dalam PPJB juga harus tunduk pada ketentuan UU Rumah Susun khususnya pada Pasal 42 ayat (3). PPJB ini juga diakomodir melalui Peraturan Menteri PUPR No. 11/KPT/M/2019 khusus kepada objek PPJB rumah susun. Perjanjian pendahuluan yang diaplikasikan melalui PPJB ini sejatinya diperlukan demi untuk melindungi kepentingan para pihak agar tidak terjadi sengketa yang muncul di kemudian hari. Sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya, bahwa PPJB ini merupakan perjanjian yang lahir jika kedua pihak sudah menyetujui terkait dengan pokok perjanjian yang berkaitan dengan barang dan harga, meskipun harga belum sepenuhnya dibayar.<sup>10</sup>

Jika terjadi perjanjian jual-beli unit hunian baik itu apartemen, rumah, rumah susun dan lain sebagainya yang masing-masing dari objek tersebut belum ada, maka bisa dikatakan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat klausa yang halal sebagaimana yang dimaktub dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Seperti penjelasan sebelumnya, PPJB ini masuk kedalam kategori perjanjian karena sebagai awal dari para pihak untuk melaju ke tahap selanjutnya yakni pembuatan AJB. Perlu kiranya dijelaskan secara benar dan detail mengenai klausula pokok apa saja yang dimuat dalam PPJB tersebut, sehingga masing-masing pihak bisa memenuhi prestasinya. Namun yang sering terjadi adalah PPJB tersebut tidak bisa dipahami secara keseluruhan oleh konsumen, serta tidak diperkenankan untuk dibawa pulang. Penjelasan yang diberikan pun hanya sekedar, sehingga berpeluang besar konsumen tidak memahami betul klausula apa saja yang tercantum dalam PPJB tersebut.<sup>11</sup> Dari ketidakpahaman tersebutlah akan muncul masalah baru dikemudian hari yang cenderung merugikan pembeli atau konsumen nantinya.

Perjanjian yang tidak memenuhi syarat klausa yang halal akan batal demi hukum. Hal tersebut diatur jelas dalam KUHPerduta pasal 1320. Syarat klausa yang halal sendiri termasuk kedalam syarat objektif bersama dengan syarat suatu hal tertentu. Syarat objektif ini jika tidak terpenuhi maka akan berakibat pada perjanjian tersebut akan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada.<sup>12</sup> PPJB ini jika dilihat fungsinya secara benar, seharusnya dapat memberikan rasa aman kepada konsumen, namun dapat juga menimbulkan banyak masalah sebagaimana yang sudah disebutkan sebelumnya. Selain

---

<sup>10</sup> Eman Ramelan. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen* (Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2014), 23-24

<sup>11</sup> Anugrah Bhakti, Rizki Tri, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti atau Sistem *Pre-Project Selling* di Kota Batam". *Jurnal Cahaya Keadilan* Vol. 7 No 1, (2019): 228-247

<sup>12</sup> Ayu Lestari, "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (*Pre-Project Selling*)", *Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum* 4 (2018): 1-13

itu UU Rumah Susun juga menegaskan melalui Pasal 10 ketentuan tersebut, bahwasannya pelaku penyelenggara pembangunan yang dalam hal ini adalah pengembang tidak dibolehkan untuk membuat PPJB jika tidak selaras dengan apa yang dijelaskan dan belum memenuhi ketentuan pada Pasal 42 ayat (3) UU Rumah Susun. Manakala itu terjadi maka yang bersangkutan dapat dikenakan pidana penjara dan denda serta pidana tambahan berupa izin usaha yang bersangkutan akan dicabut.

### **3.2 Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Pemasaran *Property* Dengan Sistem *Pre-Project Selling* Yang Belum Memiliki Izin**

Singkatnya dapat dipahami bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan yang didapatkan oleh subyek hukum terhadap suatu perbuatan tertentu. Merujuk pada pemikiran dari Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu secara preventif dan represif.<sup>13</sup> Preventif lebih kepada pencegahan sebelum tindakannya terjadi, sedangkan represif lebih kepada penyelesaian apabila sengketa tersebut sudah terjadi.<sup>14</sup> Terhadap kasus perihal pemesanan unit hunian yang melibatkan perjanjian tersebut, konsumen yang merasa dirugikan atas perjanjian dengan sistem *pre-project selling* tersebut seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Perlindungan hukum yang dimaksud dapat dilihat dari beberapa aspek pengaturan. Pertama jelas bahwasannya tercantum dalam UU PK khususnya pada pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1).<sup>15</sup>

Berdasarkan paparan tersebut dapat dipahami bahwasannya konsumen yang merasa dirugikan atas apa yang sudah tercantum dalam perjanjian pemesanan unit hunian dengan pengembang dapat menuntut ganti rugi apabila nanti unit hunian yang dipesan mengalami kerusakan. Jika dalam pelaksanaannya pelaku usaha yang dalam hal ini adalah si pengembang menolak untuk memenuhi ganti rugi tersebut, maka konsumen dapat menggugat yang bersangkutan ke pengadilan berdasarkan di domisili tempat tinggal konsumen. Metode penyelesaian yang dapat dipilih oleh konsumen ada 2 (dua) yakni secara litigasi dan non-litigasi. Secara litigasi konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat *developer* tersebut ke pengadilan sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya.<sup>16</sup> Kemudian penyelesaian dengan non-litigasi yakni penyelesaian diluar proses pengadilan, dapat melalui mediasi dari kedua belah pihak untuk menentukan jalan tengah yang sekiranya menguntungkan satu sama lain. Disamping itu pula ditegaskan dalam pasal 16 UU PK bahwasannya pelaku usaha dilarang untuk tidak menepati kesepakatan sebagaimana yang sudah dicantumkan dalam perjanjian serta tidak menepati janji terhadap prestasi yang dicantumkan dalam perjanjian.

Penjelasan tersebut jika dikaitkan dengan perjanjian antara konsumen dengan pengembang unit hunian yang menggunakan PPJB sebagai bentuk perjanjiannya,

---

<sup>13</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta, Raja Grafindo, 2007). 20-21

<sup>14</sup> Meliana, Emirzon, Joni & Muntaqo, Firman. "Perlindungan Hukum *Developer* dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem *Pre-Project Selling* di Indonesia". *Lex Lata Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 3 No. 1 (2022): 87-103

<sup>15</sup> Wahyu Simon Tampubolon. "Upaya perlindungan hukum bagi konsumen ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen", *Jurnal ilmiah advokasi* volume 04, no. 01 (2022): 14-15

<sup>16</sup> Alfina Maharani. "Fungsi perlindungan konsumen dan peran lembaga perlindungan konsumen di Indonesia". *Jurnal ekonomi manajemen sistem informasi* Volume 2, No. 2 (2017): 44-80

konsumen dapat meminta pula ganti rugi kepada pengembang tersebut apabila penyelesaian unit hunian yang dipesan tidak sesuai dengan apa yang sudah diperjanjikan dalam PPJB. Pun berlaku pula untuk hal-hal lainnya, seperti desain bangunan, fasilitas-fasilitas yang didapat, maupun bilamana ada perubahan dari PPJB yang perubahannya dapat dilakukan oleh pengembang. Kembali pada pembahasan sebelumnya, pengembang dapat saja mengubah isi dari PPJB tersebut mengingat kedudukan mereka lebih tinggi dan mempunyai kewenangan yang lebih dalam hal membuat PPJB tersebut.<sup>17</sup> Sehingga tidak menutup kemungkinan disini konsumen mengalami kerugian, akibat perubahan yang dicantumkan oleh pengembang dan bisa saja perubahan tersebut tidak diketahui oleh pihak konsumen.

Selain UU PK dan UU Rumah Susun yang masing-masing mengatur perlindungan hukum dan juga akibat hukum atas PPJB unit hunian, adapula Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya penulis sebut dengan UU Perumahan Pemukiman) yang juga memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang dirugikan dalam perjanjian dengan metode *pre-project selling*. Disebutkan bahwasannya dalam pasal 42 UU Perumahan Pemukiman pada intinya rumah susun atau unit hunian lainnya sudah dapat dipasarkan, apabila sudah memenuhi syarat seperti kepastian status pemilik tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan IMB atau Izin Mendirikan Bangunan dan syarat-syarat lainnya sebagaimana yang sudah dicantumkan.<sup>18</sup> Singkatnya perlindungan hukum diberikan ketika sengketa tersebut telah terjadi, baik itu melalui UU PK, UU Rumah Susun dan UU Perumahan Pemukiman. Hanya saja berdasarkan analisis singkat penulis adalah kurangnya ketentuan mengenai pengawasan terhadap pelaksanaan metode *pre-project selling* ini, sehingga menimbulkan adanya kemungkinan kelemahan dan penyalahgunaan kedudukan dari pengembang untuk menguntungkan diri secara sepihak tanpa memikirkan nasib konsumen yang bersangkutan.

#### 4. Kesimpulan

Akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli apartemen yang objeknya belum ada (*indent*) yaitu batal demi hukum. Jika terjadi perjanjian jual-beli unit hunian baik itu apartemen, rumah, rumah susun dan lain sebagainya yang masing-masing dari objek tersebut belum ada, maka bisa dikatakan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat klausa yang halal sebagaimana yang dimaktub dalam Pasal 1320 KUHPdata. Syarat klausa yang halal sendiri termasuk kedalam syarat objektif bersama dengan syarat suatu hal tertentu. Syarat objektif ini jika tidak terpenuhi maka akan berakibat pada perjanjian tersebut akan batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada. Serta bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran *property* dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin, yaitu perlindungan hukum yang tercantum pada UU PK khususnya pada pasal 8 ayat (1) dan Pasal 9 ayat (1). Berdasarkan paparan tersebut dapat dipahami bahwasannya konsumen yang merasa dirugikan atas apa yang sudah tercantum dalam perjanjian pemesanan unit hunian dengan pengembang dapat menuntut ganti rugi apabila nanti unit hunian yang dipesan mengalami kerusakan. Jika dalam pelaksanaannya pelaku usaha yang dalam hal ini adalah si pengembang menolak

<sup>17</sup> Wijaya Mulia, Liauw Regina. S. Dajaan, Susilowati & Suwandono, Agus, "Perlindungan Konsumen dalam *Pre-Project Selling* Apartement Melalui Iklan dalam Perspektif di Indonesia dan Tiongkok", Jurnal Acta Diurnal Vol. 1 No. 2, (2018): 204-221

<sup>18</sup> Hutagaol, Jhon Haward & Tri Anggaraini, Anna Maria. "Perlindungan Konsumen Perumahan dalam Jual Beli Rumah dengan Sistem *Pre-Project Selling*", Jurnal Reformasi Hukum Trisakti 4 No.2 (2022): 363-374



untuk memenuhi ganti rugi tersebut, maka konsumen dapat menggugat yang bersangkutan ke pengadilan berdasarkan di domisili tempat tinggal konsumen. Metode penyelesaian yang dapat dipilih oleh konsumen ada 2 (dua) yakni secara litigasi dan non-litigasi. Secara litigasi konsumen yang merasa dirugikan dapat menggugat *developer* tersebut ke pengadilan sebagaimana yang sudah dijelaskan sebelumnya. Kemudian penyelesaian dengan non-litigasi yakni penyelesaian diluar proses pengadilan, dapat melalui mediasi dari kedua belah pihak untuk menentukan jalan tengah yang sekiranya menguntungkan satu sama lain.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adrian Sutedi. *Hukum Rumah Susun dan Apartemen* (Jakarta, Sinar Grafika, 2012), 36-37
- Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo. *Hukum Perlindungan Konsumen* (Jakarta, Raja Grafindo, 2007). 20-21
- Eman Ramelan. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen* (Yogyakarta, Laksbang Mediatama, 2014), 23-24
- Yusuf sofie. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya* (Jakarta, PT. Citya Aditya Bakti, 2021), 12-15

### Jurnal

- Alfina Maharani. "Fungsi perlindungan konsumen dan peran lembaga perlindungan konsumen di Indonesia". *Jurnal ekonomi manajemen sistem informasi* Volume 2, No. 2 (2017): 44-80
- Anugrah Bhakti, Rizki Tri, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti atau Sistem *Pre-Project Selling* di Kota Batam". *Jurnal Cahaya Keadilan* Vol. 7, No 1, (2019): 228-247
- Ayu Lestari, "Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Melalui Pemesanan (*Pre-Project Selling*)". *Kertha Semaya Journal Ilmu Hukum* 4 (2018): 1-13
- Hutagaol, Jhon Haward & Tri Anggaraini, Anna Maria. "Perlindungan Konsumen Perumahan dalam Jual Beli Rumah dengan Sistem *Pre-Project Selling*". *Jurnal Reformasi Hukum Trisakti* 4 No.2 (2022): 363-374
- Istiyani. "Faktor pendorong dan penarik penduduk migran kota bekasi ke jakarta. e-journal Ekonomi Bisnis dan Akutansi". Vol. 04, No. 4 (2017): 79-82
- Krisharyanto, Edi. "Pengendalian *Pre-Project Selling* Melalui Prinsip Perlindungan Konsumen Berdasarkan UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. *Jurnal Perspektif* Vol. 24 No 2 (2019): 124-130
- Meliana, Emirzon, Joni & Muntaqo, Firman. "Perlindungan Hukum *Developer* dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem *Pre-Project Selling* di Indonesia". *Lex Lata Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 3 No. 1 (2022): 87-103
- Saraswita, Diah Ayu, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Praktik *Pre-Project Selling*". *Jurnal Media Hukum dan Peradilan* Vol. 5, No 2 (2019): 223-229
- Wahyu Simon Tampubolon. "Upaya perlindungan hukum bagi konsumen ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen". *Jurnal ilmiah advokasi* volume 04, no. 01 (2022): 14-15
- Wijaya Mulia, Liauw Regina. S. Dajaan, Susilowati & Suwandono, Agus, "Perlindungan Konsumen dalam *Pre-Project Selling* Apartemen Melalui Iklan dalam Perspektif di Indonesia dan Tiongkok". *Jurnal Acta Diurnal* Vol. 1 No. 2, (2018): 204-221

- Yudhantaka, Lintang. "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre-Project Selling*". Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Vol. 32, No 1 (2017): 86-104
- Wijaya Mulia, Liauw Regina. S. Dajaan, Susilowati & Suwandono, Agus, "Perlindungan Konsumen dalam *Pre-Project Selling* Apartement Melalui Iklan dalam Perspektif di Indonesia dan Tiongkok". Jurnal Acta Diurnal Vol. 1 No. 2, 2018: 204-221
- Yudhantaka, Lintang, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem *Pre-Project Selling*". Jurnal Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga Vol. 32 No 1, 2017: 84-104

**Peraturan Perundang-Undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman