

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PRAKTIK *PRE PROJECT SELLING* DI INDONESIA

Oleh :

Erfan Mirza Aulia Rachman¹, Diah Ayu Candra Kirana²

Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga

Email: erfanimirza832@gmail.com

Informasi Artikel

Riwayat Artikel :

Submit, 29 Agustus 2022

Revisi, 11 September 2022

Diterima, 21 Desember 2022

Publish, 10 Januari 2023

Kata Kunci :

Perlindungan Hukum

Pembeli

Pre Project Selling

ABSTRAK

Pelaksanaan pembelian rumah maupun apartemen dengan menggunakan praktik *pre project selling* yang hanya diikat oleh PPJB tentu mempunyai akibat hukum. Oleh karena itu, penting bagi pembeli memahami betul terkait dampak-dampak yang ditimbulkan dalam pelaksanaan tersebut dan apa perlindungan hukumnya, karena pada umumnya praktik ini lebih banyak merugikan pihak pembeli, karena kurang memahami isi perjanjian itu sendiri. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan terdapat 2 (dua) bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif sebagai upaya pencegahan terlebih dahulu, dimana pembeli diharuskan terlebih dahulu memahami konsep-konsep daripada *pre project selling itu sendiri*, selanjutnya dapat diikat melalui PPJB yang dibuat secara notariil dengan tetap mengingat klausula-klausula yang dilarang atau tidak dicantumkan dalam PPJB sebagaimana diatur dalam UU Perlindungan Konsumen. Bentuk perlindungan hukum lainnya yaitu, perlindungan hukum represif, dengan melakukan upaya hukum gugatan perdata apabila pihak pengembang melakukan wanprestasi, dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam PPJB.

This is an open access article under the [CC BY-SA](#) license



Corresponding Author:

Erfan Mirza Aulia Rachman

Universitas Airlangga

Email: erfanimirza832@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Tempat tinggal merupakan kebutuhan dasar yang sangat penting dan menjadi permasalahan dasar manusia di seluruh dunia. Salah satu kebutuhan dasar manusia tersebut adalah pembangunan perumahan yang berguna untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, kesejahteraan masyarakat, meningkatkan pergerakan ekonomi, serta peningkatan perluasan lapangan kerja (Hutagalung, 2002).

Tempat bermukimnya manusia seperti halnya perumahan dan pemukiman mempunyai pengaruh terhadap pembentukan kepribadian bangsa. masyarakat yang memiliki tempat tinggal yang layak dapat menciptakan tatanan hidup sejahtera dan memberikan nilai tambah di negara tersebut

(Hutagalung, 2002), namun di negara Indonesia masih banyak masyarakat yang belum merasakan pemukiman yang layak dan kurangnya fasilitas sekaligus bantuan negara yang belum merata dalam hal pembangunan perumahan untuk warga-warga yang miskin.

Menurut Prof. Arie S. Hutagalung, yang menjadi dilema utama dalam pelaksanaan pembangunan perumahan dan pemukiman ini adalah kebutuhan akan penyediaan tanah sebagai pusat kegiatan operasionalnya (Hutagalung, 2002). Realitas Penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya, sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu

cepat terutama di daerah-daerah perkotaan (Hutagalung, 2002):

Dengan semakin sulitnya mencari lahan bermukim dapat memberikan beberapa dampak negatif ke masyarakat, diantaranya tingginya masyarakat yang hidup di bawah kolom jembatan dan hingga berdampak maka untuk mencegah hal tersebut pemerintah dan juga pengembang membuat terobosan guna tetap dapat memberikan hunian kepada penduduk ataupun masyarakat.

Bentuk solusi saat ini yang seringkali digunakan yaitu dengan cara optimalisasi penggunaan tanah secara vertikal sampai beberapa tingkat, sebab penggunaan tanah tersebut dianggap lebih efektif daripada optimalisasi tanah secara horizontal) (Santoso, 2021). Sebidang tanah dapat digunakan secara optimal untuk menjadi tempat tinggal bertingkat yang dapat menampung sebanyak mungkin orang melalui pembangunan apartemen atau rumah susun. Pembangunan perumahan atau hunian berbentuk rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah dan membuat ruang terbuka lebih lega (Santoso, 2021).

Guna mempermudah masyarakat memperoleh hunian tempat tinggal yang layak, pemerintah juga menyediakan perumahan subsidi maupun apartemen subsidi. perumahan atau apartemen tersebut dapat diperoleh dengan cara mengajukan kredit pemilikan rumah (KPR) atau kredit pemilikan apartemen (KPA). Secara yuridis, guna menjamin kepastian hukum dalam perolehan perumahan maupun apartemen tersebut, maka dapat dilakukan dengan cara seperti jual beli, tukar menukar atau dengan hibah. Namun, pada umumnya kebanyakan perolehan hak milik suatu kepemilikan rumah atau apartemen dilakukan melalui jual beli.

Adanya KPR atau KPA mempermudah masyarakat yang ingin membeli rumah tanpa harus membayar secara lunas terlebih dahulu, namun dapat melakukan pembayaran sejumlah uang muka sebagai pemesanan atau *indent*. Pengambilan KPR atau KPA tidak serta merta dapat dilakukan tanpa adanya ikatan perjanjian, sebab tanpa adanya hal tersebut akan rawan terjadi pelanggaran. Sebagai bentuk upaya pencegahan dan bentuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum, maka setiap masyarakat yang mau mengambil KPR atau KPA pada setiap pembelian perumahan maupun apartemen dapat diikat melalui Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) yang berisikan hak-hak dan kewajiban keduanya yang di tuangkan dalam akta PPJB tersebut (Maria S.W. Sumardjono, 2001).

Menurut Subekti, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan (Subekti, 1998). Sedangkan, menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), mengatur

bahwa “perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Berdasarkan pengertian di atas, dapat dikatakan bahwa PPJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga (Subekti, 1998).

PPJB inilah yang digunakan sebagai pedoman dalam melaksanakan transaksi sampai selesai proses kepemilikan. Proses transaksi ini merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*. PPJB dalam sistem ini merupakan cara pengembang untuk mendapatkan dana/modal dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga. Di sisi lain, dengan adanya proses PPJB juga memberikan kemudahan bagi calon pembeli untuk mendapatkan rumah dengan biaya yang terjangkau karena hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

Pelaksanaan pembelian menggunakan KPR maupun KPA serta praktik *pre project selling* tentu mempunyai akibat hukum. Oleh karena itu, penting bagi pembeli memahami betul terkait dampak-dampak yang ditimbulkan oleh pelaksanaan tersebut, karena pada umumnya praktik ini lebih banyak merugikan pihak pembeli, karena kurang memahami isi perjanjian maupun praktik *pre project selling* itu sendiri, sehingga perlu adanya pemahaman terkait perlindungan hukum bagi pembeli apabila penjual melakukan cidera janji (wanprestasi).

1. METODE PENELITIAN

Penelitian ini adalah penelitian hukum yang bertujuan untuk membahas mengenai permasalahan atau isu hukum yang sedang dianalisa oleh penulis dengan menggunakan metode yuridis normatif atau hukum normatif. Penelitian hukum normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan adalah metode atau cara yang dipergunakan di dalam penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka yang ada, selain itu juga didasarkan pada norma-norma hukum positif yang memiliki keterkaitan dalam penelitian ini agar memperoleh kebenaran bersifat koherensi.

Pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Metode pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan menganalisis serta mengidentifikasi bahan hukum, kemudian diinventarisasi, selanjutnya bahan hukum diklasifikasikan, serta menggunakan internet untuk menunjang bahan hukum yang mempunyai relasi dengan isu hukum pada penelitian ini. Teknik analisis bahan hukum menggunakan metode deduktif

yaitu penjabaran dimulai dari pernyataan umum selanjutnya dijabarkan pada pembahasan yang lebih khusus, kemudian disimpulkan.

2. HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kpr Dan Kpa Beserta Praktik Pre Project Selling Di Indonesia

Setiap pembelian suatu perumahan atau apartemen harus dibuat suatu perjanjian agar para pihak antara penjual dan pembeli mendapatkan kepastian hukum serta perlindungan hukum. Kata lain dari perjanjian ialah kontrak yang berasal dari bahasa latin "*contractus*". Berdasarkan Buku ke III Bab 2 KUHPerdara istilah yang sama dengan perjanjian obligatoir yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban-kewajiban bagi mereka yang membuatnya, dalam perkembangannya istilah perjanjian banyak di artikan sebagai kontrak yang memiliki arti perjanjian tulisan.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, sebagaimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau untuk tidak melaksanakan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu (Wirjono Prodjodikoro, 2000).

Pada Pasal 1313 KUHPerdara menyatakan bahwa "suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih". Dari pengertian Pasal tersebut dapat diuraikan bahwa unsur- unsur dari perjanjian adalah:

1. suatu perbuatan;
2. antara sekurang-kurangnya 2 orang;
3. perbuatan tersebut melahirkan perikatan diantara pihak-pihak yang berjanji tersebut.

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara ini, R. Setiawan berpendapat bahwa perumusan ini tidak lengkap juga sangat luas. Tidak lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja, dan dikatakan luas karena dipergunakannya istilah "perbuatan" meliputi juga *zaakwaarneming* (perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasar persetujuan) dan *onrechtmatigedaad* (perikatan yang timbul dari perbuatan melanggar hukum). Dengan demikian, menurut R. Setiawan untuk memperbaiki rumusan Pasal 1313 KUHPerdara ini meliputi juga :

- a. Istilah perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum, yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
- b. Menambah Perkataan "atau saling mengikat dirinya" dalam pasal 1313 KUHPerdara.

Mengenai perjanjian menurut R. setiawan adalah perbuatan hukum, dimana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu pihak atau lebih (Setiawan, 1977). Sementara itu, J. Satrio mengemukakan pendapat, bahwa dalam perumusan Pasal 1313

KUHPerdara akan lebih tepat, jika istilah "perbuatan" diganti dengan kata "perbuatan/tindakan hukum". Menurut J. Satrio, keuntungan digunakannya istilah "tindakan hukum" tidak hanya untuk menunjukkan, bahwa akibat hukumnya dikehendaki atau dianggap dikehendaki, tetapi di dalamnya juga sudah tersimpul adanya "sepakat", yang merupakan ciri daripada perjanjian (dalam Pasal 1320 KUHPerdara), yang tidak mungkin ada pada *onrechtmatigedaad* dan *zaakwaarneming*.

Suatu perjanjian harus dianggap lahir pada waktu tercapainya kesepakatan antara kedua belah pihak. Orang yang hendak membuat perjanjian harus menyatakan kehendaknya dan kesediaannya untuk mengikatkan dirinya. Pernyataan kedua belah pihak bertemu dan sepakat penting untuk menunjukkan telah lahirnya suatu perjanjian (Subekti, 1998).

Pada dasarnya hakikat antara perjanjian dan perikatan adalah sama, yaitu hubungan hukum antara pihak-pihak di dalamnya. Namun dapat dilihat bahwa pengertian perikatan disini lebih luas jika dibandingkan dengan pengertian perjanjian. Hal ini dikarenakan munculnya hubungan hukum dalam perikatan tidak hanya berasal dari perjanjian, tetapi juga berasal dari undang-undang. Selain itu hal lain yang membedakan antara perjanjian dan perikatan adalah dalam perjanjian hakikatnya merupakan hasil kesepakatan antara pihak-pihak yang berkepentingan. Jadi, dalam perjanjian ini sumbernya merupakan kebebasan pihak-pihak tersebut untuk membuat suatu kesepakatan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu asas konsensualitas, *pacta sunt servanda* dan asas kebebasan berkontrak. Sedangkan untuk perikatan, selain mengikat karena adanya kesepakatan juga mengikat karena adanya kewajiban yang diberikan oleh undang-undang.

Dari uraian diatas hanyalah menjelaskan tentang apa itu perjanjian namun dari pada itu dalam suatu perjanjian adanya empat syarat sahnya perjanjian yang di atur dalam 1320 KUHPerdara yaitu :

- a. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertetu;
- d. suatu sebab yang halal.

Dalam keempat unsur syarat sahnya perjanjian di golongankan dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, dengan memiliki dua golongan yaitu :

- a. Dua unsur pokok yang menyangkut subyek (Pihak yang mengadakan) perjanjian (unsur subyektif), dan
- b. Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan obyek perjanjian (unsur obyektif).

Unsur subyektif mencakup adanya unsur kesepakatan secara bebas dari para pihak yang berjanji dan kecakapan dari para pihak yang melaksanakan perjanjian. Sedangkan unsur obyektif

meliputi keberadaan dari pokok persoalan yang merupakan obyek yang diperjanjikan dan causa dari obyek yang berupa prestasi yang disepakati untuk dilaksanakan tersebut haruslah sesuatu yang tidak dilarang atau diperkenankan menurut hukum. Tidak terpenuhinya salah satu unsur dari keempat unsur tersebut menyebabkan cacat dalam perjanjian, dan perjanjian tersebut diancam dengan kebatalan, baik dalam bentuk dapat dibatalkan (jika pelanggaran terhadap unsur subyektif), maupun batal demi hukum (dalam hal tidak terpenuhinya unsur obyektif), dengan pengertian bahwa perikatan yang lahir dari perjanjian tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya (Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2008).

Berdasarkan uraian di atas bahwa perikatan meliputi dua arti yaitu sebagai suatu perjanjian yang didalamnya saling mengikatkan dirinya satu sama lain atau pihak-pihak yang saling terikat di dalamnya, sedangkan di sisi lain perjanjian merupakan suatu kepastian huku yang jelas, Bahkan perjanjian muncul bukan dari undang-undang namun perjanjian tersebut memiliki kekuatan hukum yang sama yaitu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang saling diikat di dalamnya.

Sebagaimana dalam perjanjian tersebut sudah seharusnya melekat sebagai undang-undang tatkala terjadinya suatu pembelian perumahan ataupun apartemen di karenakan diantara dua belah pihak antara pembeli dengan penjual sama-sama mendapatkan perlindungan hukum, begitupun bagi seseorang yang mengajukan kredit kepemilikan perumahan atau kredit kepemilikan apartemen. Dalam perjanjian tersebut para pihak haruslah tunduk pada aturan yang berlaku ketika terjadi suatu jual beli perumahan maupun apartemen yang berdasarkan Pasal 1457 KUHPerduta menyebutkan pengertian jual beli, yaitu: "Suatu Persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan".

Terhadap jual beli perumahan maupun apartemen, terdapat bentuk perlindungan hukum yang disediakan oleh pemerintah khususnya bagi pembeli atau bisa juga disebut konsumen. Perlindungan hukum tersebut diberikan melalui adanya aturan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen). UU tersebut tidak melarang developer (Pelaku Usaha) untuk membuat perjanjian baku yang memuat klausula baku, asal tidak mencantumkan ketentuan yang dilarang dalam Pasal 18 ayat (1) UU Perlindungan Konsumen dan perjanjian baku yang dibuat tidak bertentangan dengan Pasal 18 ayat (2) UU Perlindungan Konsumen.

Adapun setiap jual beli haruslah ada dokumen-dokumen yang dipersiapkan atau biasa disebut *legal documents*. Maka dalam Perjanjian tersebut memerlukan dokumen hukum (*legal documents*) antara lain:

- 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPBJ) yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan kontraktual) antara developer (pelaku usaha) dan konsumen.
- 2) Perjanjian Jual Beli yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- 3) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, mengenai jumlah pinjaman.

Terhadap praktik *pre project selling* di indonesia, banyak para developer menerapkan cara tersebut. *Pre project Selling* (selanjutnya disebut PPS) merupakan salah satu strategi pemasaran para pengembang, dengan tujuan utama yaitu pendapatan dana guna modal pembangunan dan keuntungan. Cara dari PPS ini adalah dengan penawaran unit hunian berdasarkan brosur yang berisi mengenai konsep hunian, rancang bangun, luas hunian, lokasi hunian, letak strategis hunian, dan lain sebagainya (Fani Martiawan Kumara Putra, 2019).

Dalam praktiknya, PPS merupakan suatu proses yang dilakukan penjual atau pengusaha developer untuk mengetahui bagaimana minat dan reaksi konsumen terhadap produk properti yang diperjualbelikan. dalam perkembangannya, tes pasar yang semula tertutup, kemudian dalam praktek di masyarakat dibuat terbuka dan dimanfaatkan langsung oleh pengembang. Hadirnya konsep penjualan PPS ini diharapkan dapat menjual secepat dan sebanyak mungkin.

Praktek pemasaran dengan metode PPS, para calon konsumen harus teliti dulu sebelum melakukan pembelian terhadap properti yang diperjualbelikan sesuai dengan nasihat yang terkesan klise. Bagi calon konsumen atau pembeli rumah, nasihat ini harus diperhatikan, sehingga mereka harus benar-benar mengetahui mengenai siapa pengembang, kualitas bangunan dan riwayat proyek yang telah dilakukan oleh para pengembang. Calon pembeli hanya diyakini melalui brosur, maket, rumah contoh penawaran staf pemasaran yang berpenampilan menarik, padahal jelas sekali produknya masih berupa konsep. Daya tarik yang diberikan tersebut bukan hanya berkisar pada hadiah atau pun potongan harga yang diberikan namun banyak digunakan para masyarakat konsumen.

Konsep pemasaran PPS ini memang sangat menguntungkan penjual (developer) karena beban investasi yang harus ditanggungnya untuk pembangunan konstruksi proyek tersebut terbantu oleh dari adanya dana pesanan yang berasal dari dana calon konsumen atau pembeli. Dengan adanya pesanan ini juga dapat mempermudah perusahaan, karena pengembang tidak perlu menyediakan modal pengembangan di depan untuk biaya pembangunan yang cukup besar. Selain itu keadaan pasar juga sudah pasti sehingga unsur spekulasinya lebih kecil. Dalam hal ini terdapat kepercayaan antara penjual (pengembang) dan pembeli, yaitu pengembang

percaya bahwa konsumen akan melunasi pembayaran yang disepakati sesuai dengan jadwal.

Hubungan hukum antara calon pembeli dengan pengembang dilandasi oleh 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 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. Komplain juga akan terjadi apabila hasil yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati pada saat transaksi jual beli yang dilakukan. Dalam suatu perjanjian, apabila pelaku usaha dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik sesuai dengan yang disepakati dalam perjanjian, maka pelaku usaha telah melakukan prestasi (kewajiban). Namun apabila pelaku usaha telah lalai dan tidak dapat menyelesaikan prestasi (kewajiban) dengan baik, maka akan timbul suatu wanprestasi.

Dalam praktiknya, Konsep PPS banyak pula menimbulkan permasalahan. Alasan developer melakukan praktik *Pre-Project Selling* ini adalah untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun. Praktik *Pre-Project Selling* merupakan perjanjian khusus. Maka dalam hal ini developer yang haruslah bertanggung jawab penuh terhadap resiko-resiko yang timbul di kemudian hari sebagai akibat *pre-project selling*.

Berdasarkan Pasal 7 UU Perlindungan Konsumen mengatur mengenai Kewajiban Developer (Pelaku Usaha) yang meliputi:

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

Perumahan Kredit merupakan kebutuhan dasar dan mempunyai fungsi yang sangat penting bagi kehidupan manusia. Dalam memenuhi

kebutuhan, masyarakat yang berpenghasilan rendah sangat sulit memiliki rumah secara tunai. Pemerintah menyediakan suatu program untuk memudahkan masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan rumah yaitu dengan adanya program Kredit Pemilikan Rumah.

Sedangkan menurut pasal 6 UU Perlindungan Konsumen, hak developer meliputi:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik.
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

Maka untuk mengantisipasi praktek pengembang atau developer yang melakukan *pre-project selling*, pembeli harus selalu mewaspadai resiko-resiko yang di dapat di dalam kontrak, beberapa klausula lain yang biasa terdapat dalam kontrak yang sangat potensial untuk merugikan konsumen sehingga perlu diwaspadai, yaitu klausula-klausula sebagai berikut (Munir Fuady, 2003):

1. Klausula yang menyatakan Tidak Melakukan Pemberian Garansi Purnajual atas Barang yang Dijual;
2. Klausula yang membatasi tanggung jawab jika terjadi wanprestasi terhadap garansi purnajual atas barang yang dijual;
3. Klausula yang memaksakan proses beracara yang tidak layak;
4. Klausula yang menghilangkan tangkisan hukum terhadap pihak penerima pengalihan hak (*Assignee*);
5. Klausula penjamin silang;

Dengan demikian untuk mencegah terjadinya suatu permasalahan terhadap pembeli yang mungkin dapat terjadi nantinya, adapun hal-hal yang perlu di perhatikan sebelum memutuskan membeli sebuah perumahan atau apartemen :

1. Pada tahap transaksi
 - Cari informasi sebanyak mungkin tentang segala sesuatu yang berhubungan dengan apartemen yang akan dibeli. Seperti status tanah, bonafiditas pengembang dan lain-lain.
 - Bersikap aktif dalam menerima informasi dalam bentuk iklan atau brosur pameran perumahan. Artinya, apa saja informasi yang tidak dicantumkan dalam iklan tersebut. Bila perlu sepanjang memungkinkan, buktikan kebenaran klaim iklan tersebut.
 - Simpan iklan atau brosur apartemen tersebut. Apabila dikemudian hari pengembang ingkar janji, konsumen memiliki bukti untuk menuntut realisasi janji-janji pengembang tersebut.

- Periksa segala kelengkapan dokumen administrasi perizinan apartemen seperti: Surat Izin Penunjukkan Penggunaan Tanah (SIPPT), nomor sertifikat tanah, dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Ini penting, karena:
 - a. Adanya SIPPT memberi kepastian bagi konsumen, bahwa lokasi yang di janjikan pengembang sesuai dengan RUTR (Rencana Umum Tata Ruang) Pemda setempat;
 - b. Nomor Sertipikat Tanah, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa pengembang sudah menguasai tanah-baik secara yuridis maupun de-facto tanah tempat perumahan yang akan di bangun atau apartemen yang di bangun tersebut. Pastikan bahwa sertipikat tanah tersebut atas nama pengembang atau developer bukan atas nama perorangan;
 - c. Adanya IMB, memberi kepastian bagi konsumen, bahwa belum dibangunnya perumahan atau apartemen, semata-mata karena alasan pendanaan, bukan karena aspek administrasi perizinan.
 - Jangan sekali-kali melakukan pembayaran uang muka atau cicilan sebelum menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
2. Pada Tahap Transaksi
 - Sebelum menandatangani PPJB apartemen, yakinkan bahwa konsumen memahami betul materi perjanjian tersebut.
 - Apabila materi PPJB perumahan atau apartemen kurang jelas/membingungkan konsultasikan dengan ahli hukum/lembaga konsumen setempat.
 3. Pada tahap purna transaksi
 - Sebelum menandatangani berita acara serah terima unit apartemen, periksa dengan teliti, bahwa unit apartemen yang akan diterima konsumen, sudah sesuai dengan apa yang diatur dalam PPJB, iklan dan brosur apartemen.
 - Apabila pembayaran/cicilan apartemen sudah lunas, konsumen berhak mendapatkan bukti kepemilikan, dalam bentuk sertipikat pecahan unit apartemen.

Dalam kaitannya dengan *pre project selling* yang banyak di pakai oleh kalangan pelaku usaha terkhususnya para pengembang atau developer, maka masyarakat atau konsumen haruslah mendapatkan kepastian hukum, perlindungan hukum dengan kedepannya para calon pembeli dapat meningkatkan kesadaran, wawasan dan kemandiriannya yang berguna untuk membekali diri sendiri di kemudian hari apabila berhadapan dengan para pengembang yang menawarkan dengan *pre project selling* tersebut.

Berdasarkan uraian diatas, dapat dikatakan bahwa bentuk perlindungan hukum yang dipaparkan oleh penulis merupakan perlindungan hukum preventif. sedangkan bentuk perlindungan represif yaitu dapat dilakukan upaya gugatan perdata apabila

pihak penjual atau developer melakukan wanprestasi atas perjanjian yang telah disepakati.

3. KESIMPULAN

PPJB adalah perjanjian antara penjual dan pembeli sebelum dilaksanakan jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat belum ada karena masih dalam proses belum terjadinya pelunasan harga. PPJB sering digunakan dalam praktik *pre project selling* di Indonesia. *Pre project Selling* merupakan salah satu strategi pemasaran para pengembang, dengan tujuan utama yaitu pendapatan dana guna modal pembangunan dan keuntungan. Cara ini adalah dengan penawaran unit hunian berdasarkan brosur yang berisi mengenai konsep hunian, rancang bangun, luas hunian, lokasi hunian, letak strategis hunian, dan lain sebagainya. Praktik ini tentu mempunyai akibat hukum dan rawan terjadi permasalahan di kemudian hari.

Adapun bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan terdapat 2 (dua) hal, yaitu perlindungan hukum preventif sebagai upaya pencegahan terlebih dahulu, dimana pembeli diharuskan terlebih dahulu memahami konsep-konsep daripada *pre project selling itu sendiri*, selanjutnya dapat diikat melalui PPJB yang dibuat secara notariil dengan tetap mengingat klausula-klausula yang dilarang atau tidak dicantumkan dalam PPJB sebagaimana diatur dalam UU Perlindungan Konsumen. Bentuk perlindungan hukum lainnya yaitu, perlindungan hukum represif, dengan melakukan upaya hukum gugatan perdata apabila pihak pengembang melakukan wanprestasi, dengan tidak melaksanakan kewajiban-kewajiban sebagaimana disepakati dalam PPJB.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
Hutagalung, Arie. S.. 2002. *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi Badan*. 1st edn. Depok: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Putra, Fani Martiawan Kumara. 2019. "Urgensi Batasan Atau Pengendalian Asas Kebebasan Berkontrak Pada Peristiwa Pre Project Selling", *Jurnal Perspektif*, 24(1).
- Muljadi, Kartini dan Widjaja, Gunawan. 2008. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- Sumardjono, Maria S.W.. 2001. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Jakarta: Buku Kompas.
- Fuady, Munir. 2003. *Hukum Kontrak: dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*. Bandung: PT Citra Aditya Sakti.
- Santoso, U. 2021. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media.

- Setiawan, R. 1977. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Bandung: PT. Bina Cipta Bandung.
- Subekti. 1998. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT Intermedia.
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: CV. Mandar Maju.