

---

## PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PROPERTI ATAS SISTEM *PRE PROJECT SELLING* DI KOTA BATAM

Rizki Tri Anugrah Bhakti<sup>1</sup>

### ABSTRAK

Sistem *Pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha, seringkali menimbulkan kerugian bagi para konsumen. Apabila konsumen menderita kerugian maka konsumen berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan (*developer*) yang bersangkutan. Tuntutan penggantian kerugian inilah yang oleh hukum dimungkinkan dan sepenuhnya diatur dalam bentuk perlindungan hukum, baik yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penelitian ini bertujuan mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya sistem *Pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*) dan bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dari adanya sistem *Pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*) tersebut. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan pada kajian yang sesuai dengan teori dan aturan hukum yang telah ditetapkan. Penelitian normatif ini juga berfungsi untuk memberikan argumentasi secara yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan, dan konflik norma. Dengan demikian penelitian ini dirasa sangat penting sebagai bahan masukan kebijakan agar memberikan nilai keadilan bagi masyarakat.

**Kata Kunci:** Konsumen; Pengembang; Penjualan Proyek.

### ABSTRACT

*The Project Selling Pre System carried out by housing developer (pengembang) as business actors, often causes losses to consumers. If the consumer suffers a loss, the right is entitled to consumer can ask claim the compensation to the developer concerned. This demand for compensation is made possible by law and is fully regulated in the form of legal protection, both contained in the Consumer Protection Act and the Civil Code. This study aims to determine the legal consequences arising from the existence of a Pre project selling system carried out by a housing developer (pengembang) and how legal protection for consumers from the existence of a Project Selling Pre system carried out by the housing developer (pengembang). The type of research used is normative research, namely research that is based on studies that are in accordance with established theories and legal rules. This normative research also serves to provide juridical argumentation when there is emptiness, obscurity, and norm conflict. Thus this research is considered very important as an input for policy in order to give value to justice for the community.*

**Keywords:** Consumers; Developers; Pre-Project Selling.

---

<sup>1</sup> Dosen Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Sosial Dan Humaniora, Universitas Putera Batam, Email: rizki.tri.ab@gmail.com

---

## I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Pulau Batam mengalami perkembangan yang pesat baik pembangunan fisik maupun pertumbuhan masyarakatnya dalam berbagai aspek. Tingginya tingkat migrasi penduduk ke Pulau Batam berdampak antara lain kepada kebutuhan pemenuhan pemukiman bagi para pendatang. Besarnya animo para pendatang tersebut tentu juga berkorelasi dengan besarnya kebutuhan akan tempat hunian. Inilah yang menyebabkan bisnis properti berkembang pesat dengan berbagai macam pilihan yang menggiurkan, baik dari sisi lokasi, kualitas, harga dan cara pembayaran yang bisa disesuaikan dengan keinginan pembeli. Pilihan lokasi, kualitas, harga dan cara pembayaran tersebut dalam perjalanannya menimbulkan suatu persaingan yang sangat ketat diantara para pengembang perumahan (*developer*), persaingan yang dimaksud adalah persaingan dalam menarik minat konsumen. Sejumlah strategi pemasaran pun dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) yang tujuannya tidak lain adalah agar dapat meningkatkan jumlah pembelian. Adapun salah satu strategi yang dilakukan adalah pemasaran atau penjualan sebelum produk properti tersebut terwujud. Strategi tersebut dikenal dengan nama *pre project selling*. Strategi ini tergolong ampuh, dikarenakan biasanya pengembang perumahan (*developer*) memberikan potongan harga dan pembayarannya pun dapat dilakukan dengan cara bertahap (*diangsur*).

Ketertarikan atas tawaran potongan harga pada sistem penjualan *pre project selling* tersebut di satu sisi memang menguntungkan pihak konsumen, namun sistem tersebut juga memiliki potensi yang merugikan, misalnya berkaitan dengan dokumen tanah yang belum lengkap, serta adanya perubahan fisik tanah, Disinilah hukum memiliki peran dalam melindungi kepentingan masyarakat pengguna jasa properti. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) yang mulai berlaku efektif sejak 20 April 2000, maka perilaku pelaku usaha baik barang maupun jasa telah diatur. Hal tersebut dilakukan karena perbuatan pelaku usaha berpotensi menimbulkan kerugian bagi konsumen, sehingga oleh karenanya Undang-undang menetapkan bahwa pelanggaran terhadap peraturan tersebut akan dikenai sanksi. Terkait dengan strategi pemasaran dengan sistem *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang perumahan (*developer*) sebagai pelaku usaha, apabila konsumen

---

menderita kerugian maka ia berhak untuk menuntut penggantian kerugian tersebut kepada pengembang perumahan (*developer*) yang bersangkutan. Tuntutan penggantian kerugian inilah yang oleh hukum dimungkinkan dan sepenuhnya diatur dalam bentuk perlindungan hukum, baik yang terdapat pada UUPK maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Berdasarkan permasalahan di atas, berkaitan dengan posisi antara pengembang perumahan (*developer*) dengan konsumen yang cenderung tidak seimbang, dimana konsumen berada pada posisi yang cenderung lemah, dan salah satunya adalah dalam hal sistem pemasaran *Pre Project Selling*, maka dapat dirumuskan permasalahan yaitu bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*) dan bagaimanakah perlindungan hukum bagi konsumen dari adanya sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*)?

Tujuan dari penelitian ini adalah mengetahui akibat hukum yang ditimbulkan dari adanya sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*), serta mengetahui bentuk perlindungan hukum apakah yang diterima konsumen dari adanya sistem *pre project selling* yang dilakukan pengembang perumahan (*developer*).

## II METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yaitu penelitian yang berdasarkan pada kajian yang sesuai dengan teori dan aturan hukum yang telah ditetapkan. Penelitian normatif ini juga berfungsi untuk memberikan argumentasi secara yuridis ketika terjadi kekosongan, kekaburan, dan konflik norma. Dalam penelitian hukum normatif, bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>2</sup> Untuk mengetahui dan membahas suatu permasalahan, maka diperlukan adanya pendekatan dengan menggunakan metode tertentu yang diperlukan. Adapun pendekatan yang digunakan adalah perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).<sup>3</sup>

---

2 Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2015.

3 Marzuki P.M, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, 2010.

---

### III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pembangunan sektor perumahan di Indonesia, beberapa tahun terakhir sangat meningkat. Untuk kawasan Asia Tenggara (ASEAN), Indonesia memimpin dalam daftar negara dengan pertumbuhan properti hunian tertinggi. Pertumbuhan properti yang cukup pesat tersebut menyebabkan pengembang perumahan (*developer*) berpotensi melakukan persaingan dalam menarik minat pembeli. Inilah yang menyebabkan pengembang melakukan berbagai macam strategi dalam melakukan pemasaran, baik dalam hal inovasi model properti yang diklaim sebagai model terbaru sampai dengan cara pembayaran yang dianggap menguntungkan dan memudahkan pihak konsumen.

Adapun strategi pemasaran yang saat ini sedang mengalami trend adalah pemasaran dengan sistem *pre project selling*. Strategi pemasaran ini menjadi tren, terutama bagi para pengembang (*developer*) yaitu dengan melakukan penjualan atau pemasaran sebelum produk properti berdiri, bahkan ada pula pengembang (*developer*) yang melakukan strategi pemasaran *pre project selling* sebelum persyaratan terpenuhi, antara lain Izin Mendirikan Bangunan (IMB), izin konstruksi dan izin-izin lainnya. Strategi penjualan *pre project* biasanya menawarkan unit-unit hunian rumah lewat berbagai ajang pameran properti, baik secara sendiri maupun bersama, kepada konsumen, sementara bangunan fisik yang ditawarkan pengembang biasanya masih dalam bentuk gambaran maket gedung maupun brosur.<sup>4</sup> Di dalam brosur tersebut berisi rencana pembangunan, fasilitas-fasilitas yang tersedia, gambar-gambar unit, spesifikasi bangunan, dan biasanya disertai dengan kalimat bahwa investasi di propertinya pasti untung serta harga akan segera naik.

Strategi pemasaran tersebut dalam perjalanannya sangat diminati oleh masyarakat. Hal ini disebabkan rumah merupakan salah satu kebutuhan primer yang harus dipenuhi oleh manusia. Kebutuhan akan rumah menempati kedudukan kedua setelah makanan. Oleh karena itulah setiap orang berusaha untuk memenuhi kebutuhan perumahan sesuai dengan kemampuan dan kondisinya masing-masing. Dengan menawarkan sistem *pre project selling*, masyarakat dalam hal ini bertindak sebagai konsumen akan cepat tertarik. Ini disebabkan sistem *pre project selling* biasanya menggunakan sistem yaitu membeli rumah secara kredit, yang biasa disebut Kredit

---

<sup>4</sup> Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun (Kondominium, Apartemen dan Rusunami)* Minerva Athene Pressindo, Jakarta: 2009, hlm. 24.

Kepemilikan Rumah (KPR). Sistem pembelian rumah dengan cara ini menjadi pilihan memiliki rumah terjangkau bagi banyak orang.

Minat masyarakat untuk memiliki rumah dengan sistem KPR semakin meningkat, namun hal ini tidak diikuti dengan pemahaman mengenai proses hukum yang terkait dengan kepemilikan rumah tersebut. Proses hukum pemilikan rumah berturut-turut mulai dari Surat Pesanan (SP), Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Berita Acara Serah Terima (BAST/*Hand Over*), Akta Jual Beli (AJB), sampai dengan terbitnya sertifikat. Proses yang sedemikian panjang inilah yang berpotensi menimbulkan permasalahan, dan akibat dari permasalahan tersebut adalah berujung pada kerugian yang harus diderita oleh pihak konsumen.

Untuk melindungi konsumen di Indonesia dari hal-hal yang dapat mengakibatkan kerugian terhadap mereka, pada tanggal 20 April 1999 Pemerintah telah menetapkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (selanjutnya disebut UUPK). UUPK dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen.

Sebelum adanya UUPK, hak dan kewajiban konsumen serta pelaku usaha telah diatur dan tersebar di dalam berbagai peraturan yang dapat dikelompokkan ke dalam empat bagian besar, yakni perindustrian, perdagangan, kesehatan dan lingkungan hidup. Di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Dagang dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana dapat diambil sebagai contoh. Namun, tidak mungkin bagi seorang konsumen yang buta hukum mencari berbagai hak dan kewajibannya di segunung tumpukan peraturan. Adapun kelemahan dari peraturan-peraturan yang muncul sebelum UUPK antara lain:

1. Definisi yang digunakan tidak dikhususkan untuk perlindungan konsumen.
2. Posisi konsumen lebih lemah.
3. Prosedurnya rumit dan sulit dipahami oleh konsumen.
4. Penyelesaian sengketa memakan waktu yang lama dan biayanya tinggi.

Meskipun ditujukan untuk melindungi kepentingan konsumen, UUPK tidak memiliki tujuan untuk menghambat pelaku usaha. Dengan adanya UUPK, pelaku usaha diharapkan lebih termotivasi untuk meningkatkan daya saingnya dengan memperhatikan kepentingan konsumen. Perlindungan konsumen menurut UUPK, Pasal 1 angka 1 adalah segala upaya yang menjamin

---

adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen. Rumusan pengertian perlindungan konsumen yang terdapat dalam Pasal 1 angka 1 UUPK memberikan makna bahwa dengan adanya UUPK maka jaminan kepastian hukum terlaksana. Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

Terdapat berbagai pengertian mengenai konsumen walaupun tidak terdapat perbedaan yang mencolok antara satu pendapat dengan pendapat lainnya. Konsumen dalam istilah asing (Inggris) yaitu *consumer*, yang secara harfiah dalam kamus-kamus diartikan sebagai "seseorang atau sesuatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu"; atau "sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang". ada juga yang mengartikan " setiap orang yang menggunakan barang atau jasa".<sup>5</sup> Dari pengertian ini terlihat bahwa ada perbedaan antara konsumen sebagai orang alami atau pribadi kodrati dengan konsumen sebagai perusahaan atau badan hukum perbedaan ini penting untuk membedakan apakah konsumen tersebut menggunakan barang tersebut untuk dirinya sendiri atau untuk tujuan komersial (dijual, diproduksi lagi).

Az Nasution didalam bukunya memberikan batasan tentang konsumen pada umumnya adalah "setiap orang yang mendapatkan barang atau jasa yang digunakan untuk tujuan tertentu". Konsumen masih dibedakan lagi antara konsumen dengan konsumen akhir. Menurutnya yang dimaksud dengan konsumen antara adalah : "Setiap orang yang mendapatkan barang dan jasa untuk dipergunakan dengan tujuan membuat barang dan jasa lain atau untuk diperdagangkan (tujuan komersial)."<sup>6</sup>

### **Akibat Hukum Yang Ditimbulkan Dari Adanya Sistem *Pre Project Selling* Yang Dilakukan Pengembang Perumahan (*Developer*)**

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan, pengertian *developer* masuk dalam pengertian Perusahaan

---

<sup>5</sup> Erman Rajagukguk, dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2000, hlm. 82.

<sup>6</sup> AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, Jakarta : PT. Daya Widya, 2000, hal. 23.

---

Pembangunan Perumahan, yaitu disebutkan bahwa: “*Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya*”.

Di dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, *developer* masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Perlindungan Konsumen disebutkan “*Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi*”.<sup>7</sup>

Berkorelasi dengan posisi pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha, maka berlaku juga hak, kewajiban dan tanggung jawab guna menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen. Oleh karenanya maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Sebagaimana diatur lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Bagi *developer* sebagai pelaku usaha, selain dibebani kewajiban sebagaimana disebutkan di atas, diberikan juga larangan-larangan yang diatur dalam Pasal 8 sampai dengan 17 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yaitu mengatur larangan bagi pelaku usaha yang sifatnya umum dan secara garis besar dapat dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu :

1. Larangan mengenai produk itu sendiri, yang tidak memenuhi syarat dan standar yang layak untuk dipergunakan atau dipakai atau dimanfaatkan oleh konsumen.
2. Larangan mengenai ketersediaan informasi yang tidak benar, tidak akurat, dan yang menyesatkan konsumen.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh *developer*, ada tanggung jawab (*Product Liability*) yang harus dipikul sebagai bagian dari kewajiban yang

---

<sup>7</sup> Ahmad Adi Winarto, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati*, Universitas Diponegoro: Tesis, 2008.

---

mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* untuk selalu bersikap hati-hati dalam memproduksi barang/jasa yang dihasilkannya.

*Pre project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang obyeknya akan ada di masa mendatang. Ketika pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang melakukan pemasaran, produknya tersebut belum ada dan hanya berupa brosur-brosur atau iklan penawaran. Oleh sebab itu dalam *pre project selling* terdapat 2 perjanjian yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Jual Beli. Surat Pemesanan (SP) merupakan surat yang berisi pemesanan rumah bagi masyarakat yang serius ingin membeli. SP ini merupakan transaksi awal sebab setelah calon pembeli menandatangani harus membayar biaya-biaya seperti biaya pemesanan (*booking fee*) dan uang muka (*down payment/DP*). Selain itu, calon pembeli harus tunduk dan terikat pula dengan syarat dan ketentuan dalam SP tersebut. Selanjutnya, setelah pembeli membayar sejumlah tertentu (biasanya 30% dari harga rumah), maka dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB tersebut ditandatangani oleh para pihak beserta saksi-saksi. Dalam proses ini, SP menjadi bagian lampiran yang tidak terpisahkan dari PPJB. PPJB berisi ketentuan-ketentuan yang akan digunakan dalam proses pembangunan sampai penyerahan rumah, misalnya masalah biaya rumah, cara pembayaran, waktu penyerahan rumah, sampai dengan syarat penyerahan sertifikat. Ketentuan-ketentuan dalam PPJB inilah yang nantinya berlaku sebagai aturan main (hukum) bagi calon pembeli dan pengembang, dan akan berakhir pada saat penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Dengan kata lain, PPJB seperti jembatan penghubung antara proses transaksi SP dan AJB. Penandatanganan AJB dilakukan di depan Notaris/PPAT yang akan mengurus pembuatan sertifikat rumah. Syarat penandatanganan AJB adalah dilakukannya pelunasan harga rumah oleh pembeli dengan disaksikan oleh Notaris/PPAT. Jika pelunasan sudah dilakukan melalui bank sebelum penandatanganan AJB dilakukan, maka kuitansi pembayaran rumah diserahkan kepada Notaris/PPAT dan dijadikan bukti untuk proses pensertifikatan. Jika sudah sampai pada tahap ini, maka proses pembelian rumah telah selesai, penjual telah menerima pelunasan biaya dan pembeli telah mendapatkan rumah beserta sertifikat tanda bukti kepemilikan.

Dalam penelitian ini, yang disoroti adalah pada tahap PPJB. PPJB dari sisi transaksi bisnis properti merupakan konsekuensi dari strategi pemasaran *pre project selling*. Langkah ini ditempuh pengembang lebih didasarkan pada pertimbangan ekonomi, yaitu memperoleh dana

murah dan kepastian pasar. PPJB merupakan cara memperoleh dana murah karena pengembang mendapatkan dana dari uang muka pembeli tanpa harus membayar bunga, berbeda halnya jika dana itu dipinjam dari bank, perusahaan harus membayar bunga yang tidak sedikit. PPJB juga dikatakan memberikan kepastian pasar, karena dengan telah diserahkannya uang muka oleh pembeli, menunjukkan minat pembeli atas rumah yang akan dibangun pengembang (kepastian pasar). Di lain pihak, bagi pembeli adanya proses PPJB merupakan cara bagi pembeli untuk mendapatkan kepastian akan rumah yang diidamkan dengan biaya yang terjangkau karena pada tahap ini pembeli hanya perlu membayar uang muka terlebih dahulu.

Pada saat penandatanganan PPJB, biasanya calon pembeli diberikan kesempatan untuk membaca dan mempelajari *draft* PPJB terlebih dahulu dengan dipandu “petugas pembaca PPJB” dari pihak pengembang. *Draft* PPJB pada umumnya tidak bisa dibawa pulang dan penjelasan yang diberikan pun hanya seperlunya, sehingga banyak calon pembeli yang “terpaksa” asal tanda tangan tanpa memahami substansi PPJB. Padahal, di dalam PPJB tersebut banyak sekali klausul-klausul yang menimbulkan akibat hukum tertentu yang cenderung merugikan calon pembeli apabila terjadi permasalahan di kemudian hari.

Bila dilihat dari fungsinya maka PPJB ini seharusnya dapat memberikan rasa aman terlebih pada konsumen, namun ternyata dalam PPJB inilah dimungkinkan sering terjadi permasalahan. Pada PPJB sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHP), yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

Bila dilihat dari fungsinya, maka seyogyanya PPJB yang merupakan perjanjian pendahuluan untuk lahirnya perjanjian pokok, yaitu biasanya isinya berupa janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disepakati untuk sahnya melakukan perjanjian utamanya. Misalnya dalam perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, maka dalam perjanjian pengikatan jual belinya biasanya berisi janji-janji baik dari pihak penjual hak atas tanah maupun pihak pembelinya tentang pemenuhan terhadap syarat-syarat dalam perjanjian jual beli agar perjanjian utamanya yaitu perjanjian jual beli dan akta jual beli dapat

---

ditanda tangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) seperti janji untuk melakukan pengurusan sertifikat tanah sebelum jual beli dilakukan sebagaimana diminta pihak pembeli, atau janji untuk segera melakukan pembayaran oleh pembeli sebagai syarat dari penjual sehingga akta jual beli dapat di tandatangani di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), walaupun dalam prakteknya, PPJB yang dibuat antara pengembang perumahan (*developer*) di Kota Batam dengan konsumennya secara umum berisikan cara pembayaran angsuran uang muka beserta sanksi yang dikenakan bila konsumen terlambat melakukan cicilan pembayaran tersebut, waktu penyerahan bangunan beserta sanksi bila melewati batas waktu tersebut, peralihan hak kepada pihak ketiga, perubahan bangunan, dan *force majeure*.

Hubungan hukum konsumen dengan pengembang dilandasi oleh perjanjian jual beli dimana pihak pengembang sebagai penyedia perumahan dan konsumen sebagai pembeli. Bank sebagai penerima kuasa dari konsumen merupakan mitra dari pengembang.<sup>8</sup>

Terkait akibat hukum, maka akibat hukum akan muncul apabila pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan konsumen akan melakukan keluhan (*complain*) apabila hasil yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian pada saat transaksi jual beli yang telah dilakukan. Dalam suatu kontrak atau perjanjian apabila pelaku usaha dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka pelaku usaha telah melakukan prestasi, tetapi jika pelaku usaha telah lalai dan tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka akan timbul wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji adalah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati didalam kontrak. Tindakan wanprestasi ini membawa konsekuensi timbulnya hak dari pihak yang dirugikan, menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi atau penggantian. Ada tiga macam bentuk wanprestasi yaitu: wanprestasi tidak memenuhi prestasi, wanprestasi terlambat memenuhi prestasi, dan wanprestasi tidak sempurna memenuhi prestasi.

Di samping adanya hak dan kewajiban yang perlu diperhatikan oleh pengembang (pelaku usaha), ada tanggung jawab (*responsibility*) yang harus dipikul oleh *developer* (pelaku usaha) sebagai bagian dari kewajiban yang mengikat kegiatannya dalam berusaha. Sehingga diharapkan adanya kewajiban dari *developer* (pelaku usaha) untuk selalu bersikap hati-hati dalam menerbitkan data dan informasi yang ada didalam brosur. Tanggung jawab (*responsibility*) dapat

---

<sup>8</sup> Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, 2007, Cetakan Ke II, hlm. 5.

didefinisikan sebagai suatu tanggung jawab secara hukum dari orang/badan yang menghasilkan suatu produk (*producer, manufacturer*), dari orang/badan yang bergerak dalam suatu proses untuk menghasilkan suatu produk (*processor, assembler*) atau mendistribusikan (*seller, distributor*) produk tersebut.

Terkait adanya tanggung jawab, maka terdapat prinsip yang sangat penting dalam upaya memberi perlindungan konsumen. Adapun prinsip yang dimaksud, yaitu :

1. Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*liability based on fault*), yaitu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang baru dapat diminta pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Prinsip ini cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUH Peradta khususnya Pasal 1365, 1366 dan 1367. Pada Pasal 1365 KUH Perdata yang lazim dikenal dengan pasal tentang perbuatan melawan hukum mengharuskan terpenuhinya empat unsur, yaitu

- a. Adanya perbuatan
- b. Asanya kesalahan
- c. Adanya kerugian yang diderita
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian;

Adapun yang dimaksud dengan kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.

2. Prinsip praduga untuk selalu bertanggungjawab (*presumption of liability*), yaitu prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia dapat membuktikan, bahwa ia tidak bersalah, jadi beban pembuktian ada pada tergugat.

Dasar dari prinsip ini adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya. Hal ini tentu bertentangan dengan asas hukum praduga tidak bersalah yang lazim dikenal dalam hukum. Namun bila dikaitkan dengan perlindungan konsumen, prinsip ini dapat memberikan perlindungan bagi konsumen. Pada prinsip ini maka yang berkewajiban untuk membuktikan kesalahan itu ada di pihak pelaku usaha yang digugat. Tergugat inilah yang harus menghadirkan bukti-bukti bahwa dirinya tidak bersalah. Dalam hal ini tentu konsumen tidak berarti berbuat

sekehendak hati mengajukan gugatan, karena konsekuensi untuk mendapatkan gugatan balik dari pelaku usaha dapat juga dilakukan, terlebih jika ia gagal menunjukkan kesalahan tergugat.

Berkaitan dengan PPJB, maka apabila pengembang (*developer*) melakukan tindakan yang merugikan konsumen terutama dalam hal pembangunan properti yang tidak sesuai dengan apa yang ditawarkan dan dijanjikan sesuai dengan PPJB nya maka pengembang (*developer*) tetap bertanggung jawab apabila memang hal ini dapat dibuktikan oleh konsumen bahwa perbuatan pengembang (*developer*) memang merugikan konsumen.

3. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*Presumption of nonliability*)

Yaitu prinsip ini merupakan kebalikan dari prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab, dimana tergugat selalu dianggap tidak bertanggung jawab sampai dibuktikan, bahwa ia bersalah.

4. Prinsip tanggung jawab mutlak (*Strict liability*)

Dalam prinsip ini menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan, namun ada pengecualian-kecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk menjerat pelakunya yang merugikan konsumen. Asas tanggung jawab tersebut dikenal dengan *product liability*. Menurut asas ini, produsen wajib bertanggung jawab atas kerugian yang diderita konsumen atas penggunaan produk yang dipasarkan. Gugatan *product liability* dapat dilakukan berdasarkan tiga hal yaitu, melanggar jaminan, kelalaian, dan menerapkan tanggung jawab mutlak (*strict liability*).

Berkaitan dengan PPJB ini, maka pengembang tetap bertanggung jawab atas produk yang ditawarkan kepada konsumen terutama mengenai spesifikasi bangunan atas rumah tersebut, kecuali dalam keadaan *force majeure*, misalnya terjadi gempa bumi, banjir, perang, kebakaran dan sebagainya ataupun karena perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh konsumen maka pengembang dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi karenanya dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggung jawab dari pihak konsumen sepenuhnya.

5. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability*)

dengan adanya prinsip tanggung jawab ini, pelaku usaha tidak boleh secara sepihak menentukan klausula yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan pada perundang-undangan yang berlaku.<sup>9</sup>

Merujuk pada hasil penelitian dilapangan, dapat diketahui bahwa pengembang (*developer*) telah membuat terlebih dahulu PPJB dalam bentuk perjanjian baku. Adapun ciri-ciri perjanjian baku antara lain:

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisi (ekonomi)
2. Debitur sama sekali tidak ikut bersama-sama menentukan isi perjanjian
3. Terdorong oleh kebutuhannya, debitur terpaksa menerima perjanjian itu
4. Bentuk tertentu (tertulis)
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.<sup>10</sup>

Terhadap isi perjanjian PPJB, konsumen pada umumnya menyetujui isi PPJB tersebut. Hal ini karena konsumen tidak memiliki banyak pilihan, karena hanya ada dua pilihan bagi konsumen yaitu *take it atau leave it*. Pada pilihan yang pertama maka konsekuensinya adalah konsumen telah siap memenuhi semua syarat dan ketentuan yang ditetapkan oleh pengembang dan menanggung segala resiko yang berkaitan dengan kepemilikan properti tersebut. Pilihan yang kedua maka konsumen berarti gagal untuk mendapatkan properti yang diinginkan.

Hasil wawancara terhadap beberapa konsumen, diketahui bahwa ternyata konsumen masih banyak yang tidak membaca, memahami atau mengerti isi dari PPJB yang telah ditandatangani tersebut selain konsumen yang walaupun tidak setuju terhadap isi dari PPJB tersebut tetap melakukan penandatanganan karena beralasan tidak memiliki pilihan lain. Hal ini menunjukkan bahwa posisi konsumen sangat lemah dibandingkan kedudukan pengembang (*developer*). Oleh karena itu, pihak pengembang (*developer*) lebih banyak menentukan isi PPJB tersebut lebih banyak mencantumkan hak-haknya daripada kewajiban. Ketimpangan pengaturan hak dan kewajiban antara pengembang (*developer*) dengan konsumen dalam PPJB tersebut

<sup>9</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000, hlm. 58

<sup>10</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung: 1994, hlm. 50

semakin menunjukkan lemahnya posisi konsumen dalam hal perlindungan hukum terhadap hak-haknya.

Terkait dengan substansi dari PPJB, maka bila ditinjau dari KUH Perdata tidak ditemukan. Oleh karenanya, kedua pihak bebas menentukan. Hal ini sebagaimana dinyatakan didalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Adapun kebebasan membuat perjanjian dan mengatur isi perjanjian adalah sepanjang memenuhi kriteria 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.<sup>11</sup>

Secara substansi, PPJB antara pengembang (*developer*) satu dengan yang lain memang berbeda. Namun dalam hal-hal tertentu terdapat kesamaan, antara lain berkaitan dengan pokok perjanjian, cara pembayaran, masa pemeliharaan dan penyerahan, perubahan bangunan, sanksi keterlambatan dan forje majeure.

### **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dari Adanya Sistem *Pre Project Selling* Yang Dilakukan Pengembang Perumahan (*Developer*).**

*Pre project selling* adalah menjual suatu proyek atau bangunan yang objeknya akan ada di masa mendatang. Artinya ketika pelaku usaha dalam hal ini adalah pengembang (*developer*) melakukan pemasaran, maka produk tersebut belum ada dan hanya berupa brosur atau iklan penawaran. Oleh sebab itu dalam *pre project selling* terdapat dua perjanjian yaitu PPJB dan perjanjian jual beli. Dalam prakteknya, sistem pemasaran menggunakan *pre project selling* selama ini belum memberikan kepastian hukum. Perlindungan hukum bagi konsumen mutlak diperlukan. Keengganan konsumen untuk meminta ganti rugi memberikan peluang kepada pengembang (*developer*) untuk terus mempergunakan sistem pemasaran tersebut tanpa mengambil langkah preventif untuk melindungi kepentingan konsumen. Simpulan yang dapat ditarik bahwa pada umumnya konsumen atau pembeli belum mengerti apa yang menjadi haknya dan bagaimana haknya dijamin dalam peraturan perundang-undangan, yaitu sesuai dengan Pasal

---

<sup>11</sup> Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999, hlm. 30.

4 UUPK. Banyak hal yang mengindikasikan konsumen berpotensi mendapatkan kerugian, adanya klausula perjanjian yang sudah baku, mulai dari syarat pembayaran dan sanksi yang dikenakan bila terlambat melakukan pembayaran, waktu penyerahan bangunan, adanya pengalihan tanggung jawab pengembang (*developer*), masa tenggang waktu konsumen complain, dan sebagainya.

Pendapat bahwa gejala penggunaan perjanjian baku dalam bidang perdagangan tidak lain adalah sebagai wujud dari kebebasan individu pengusaha untuk menyatakan kehendak dalam menjalankan perusahaannya. Pihak pelaku usaha bebas untuk menentukan isi, bentuk, cara membuat perjanjian. Sehingga ada yang berpendapat bahwa kebebasan berkontrak tetap dapat diwujudkan dalam perjanjian baku. Pendapat tersebut dapat diterima jika ditinjau dari satu pihak saja yaitu pihak pelaku usaha. Namun akan berbeda bila dilihat dari sisi pihak pembeli atau konsumen, dimana konsumen tidak mempunyai kebebasan untuk menentukan isi, bentuk dan cara membuat perjanjian dan pada akhirnya berujung pada kerugian yang harus diderita oleh konsumen.

Disinilah hukum memiliki fungsi memberikan perlindungan. Perlindungan yang diberikan oleh hukum dapat diartikan sebagai suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa-apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum adalah segala kegiatan atau perbuatan yang dapat memberikan perlindungan terhadap pemenuhan hak dan memberikan kepastian hukum terhadap semua subjek hukum sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Terkait dengan perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi* dalam perjanjian tersebut, maka *wanprestasi* dapat digolongkan menjadi :

1. debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan;
2. debitur terlambat memenuhi perikatan;
3. debitur keliru atau tidak memenuhi perikatan

Adapun perjanjian yang dimaksud tersebut adalah PPJB yang merupakan perjanjian baku, dibuat oleh hanya salah satu pihak bahkan sering kali kontrak tersebut sudah dicetak dalam

---

bentuk formulir, dalam hal ini ketika perjanjian tersebut ditandatangani maka umumnya para pihak hanya mengisi data-data *informative* tertentu saja dengan sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausulanya, dan pihak lain dalam perjanjian tersebut tidak mempunyai kesempatan atau hanya sedikit atau tanpa perubahan dalam klausula-klausula yang sudah dibuat oleh salah satu pihak sehingga biasanya perjanjian baku sangat berat sebelah.

Dalam penyelesaian sengketa konsumen, upaya damai selalu diupayakan. Maksud dari penyelesaian damai disini adalah penyelesaian yang dilakukan oleh kedua belah pihak yang bersengketa tanpa melalui pengadilan atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dan tidak bertentangan dengan undang-undang. Sehingga dapat disimpulkan bahwa konsumen dalam melaksanakan upaya hukum meminta pertanggungjawaban pelaku usaha yang melakukan wanprestasi dapat menempuh upaya hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan yang berada dalam lingkungan; peradilan umum, atau ke BPSK sebagai lembaga yang bertugas untuk menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Adapun upaya lain yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah mengadakan perdamaian dengan pelaku usaha sepanjang tidak bertentangan dengan UUPK.

Di dalam PPJB rumah sebagaimana yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pengembang (*developer*), konsumen dapat melaporkan kepada BPSK atas segala tindakan/perbuatan pengembang (*developer*) yang dipandang merugikan hak-hak konsumen. BPSK akan mencatat laporan pengaduan dari konsumen tersebut, dan langkah pertama yang akan ditempuh oleh BPSK adalah memanggil secara resmi pengembang untuk didengar penyelesaiannya serta mempertemukannya dengan konsumen yang membuat laporan pengaduan tersebut. Pertemuan antara konsumen dengan pengembang untuk pertama kali tersebut disebut dengan konsiliasi. Konsiliasi maksudnya adalah mempertemukan pihak pengembang dan konsumen yang bersengketa tersebut untuk menyatukan pandangan dan menemukan jalan keluar yang menguntungkan kedua belah pihak (*win-win solution*) pihak BPSK hanya bersikap pasif saja mendengarkan.

Bila kesepakatan tidak tercapai maka BPSK akan mengambil alih masalah dan membentuk majelis hakim yang akan bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dengan pengembang tersebut. Hal ini dikenal dengan persidangan arbitrase. Di dalam persidangan pertama arbitrase tersebut diberi kesempatan kepada para pihak yang bersengketa untuk kembali

---

mengupayakan perdamaian. perdamaian tersebut tidak juga tercapai, barulah dalam persidangan berikutnya dilakukan persidangan yang sesungguhnya yaitu pemeriksaan alat-alat bukti yang diajukan oleh masing-masing pihak yang bersengketa. Keputusan akhir yang diambil oleh Majelis Hakim dalam sidang arbitrase pada BPSK bersifat final dan mengikat kedua belah pihak. Cara lain yang dapat ditempuh oleh konsumen adalah dengan mengajukan gugatan ke pengadilan (proses litigasi). Namun pilihan litigasi ini tidak pernah dilakukan oleh konsumen dalam PPJB rumah yang dimaksud dalam penelitian ini, karena memakan waktu dan biaya yang cukup lama dan mahal.

Terkait penyelesaian sengketa konsumen di BPSK, maka terdapat 3 (tiga) cara yaitu :

1. Konsiliasi,

Penyelesaian sengketa ini dapat ditempuh atas inisiatif salah satu pihak atau para pihak, sedangkan Majelis BPSK bersikap pasif. Majelis BPSK bertugas sebagai pemerantara antara para pihak yang bersengketa. Di dalam konsiliasi, seorang konsiliator akan mengklarifikasikan masalah-masalah yang terjadi dan bergabung di tengah-tengah para pihak, tetapi kurang aktif (lebih banyak mendengar). Berbeda dengan seorang mediator yang berperan aktif dalam menawarkan pilihan-pilihan (*options*) penyelesaian suatu sengketa. Konsiliasi menyatakan secara tidak langsung suatu kebersamaan para pihak, dimana pada akhirnya kepentingan-kepentingan bergerak mendekat (*moving closer*) dan selanjutnya dicapai suatu penyelesaian yang memuaskan kedua belah pihak (*a measure of goodwill*).

b. Mediasi

Upaya ini ditempuh atas inisiatif salah satu pihak atau para pihak. Bedanya dengan konsiliasi, pada Majelis BPSK bersikap aktif sebagai pemerantara dan penasehat. Pada dasarnya mediasi adalah suatu proses dimana pihak ketiga (*a third party*), suatu pihak luar yang netral (*a neutral outsider*) terhadap sengketa, mengajak pihak yang bersengketa pada suatu penyelesaian sengketa yang disepakati. Sesuai dengan batasan tersebut, mediator berada di tengah-tengah dan tidak memihak pada salah satu pihak. Sesuai dengan sifatnya, mediasi tidak dapat diwajibkan (*compulsory*), tetapi hanya dapat terjadi jika kedua belah pihak secara sukarela (*voluntary*) berpartisipasi. Peran utama mediator adalah memantapkan garis-garis komunikasi dan dialog (*lines of communication and dialogue*) diantara kedua belah pihak, yang akan mengantarkan pemahaman kebersamaan yang lebih besar (*greater mutual understanding*). Pada akhirnya suatu

---

kesepakatan akan tercipta tanpa cara-cara merugikan (*nonviolent means*), setidaknya suatu hubungan baik (*relationship*) tercipta tanpa konflik.

### c. Arbitrase

Upaya ini ditempuh dengan cara para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis BPSK untuk menyelesaikan dan memutuskan sengketa konsumen yang terjadi. *Arbitrase* merupakan suatu metode penyelesaian sengketa konsumen dalam masalah-masalah perdata (*civil matters*) yang dapat disetujui oleh kedua belah pihak, yang dapat mengikat (*binding*) dan dapat dilaksanakan/ditegakkan.<sup>12</sup> Para pihak diwajibkan untuk pergi ke arbitrase atas suatu masalah tertentu sebagai bagian dari suatu perjanjian tentang prosedur penyelesaian sengketa (*dispute resolution procedures*), yang telah disepakati para pihak terdahulu. Sebelum para pihak terlibat dalam proses, hasil keputusan *arbitrase* (*the status of the outcome of arbitration*) harus disetujui oleh para pihak tersebut.

Oleh BPSK kedua belah pihak yang bersengketa diusulkan untuk melakukan perdamaian di luar sidang. Usul tersebut akhirnya diterima oleh kedua belah pihak, dan kedua kasus tersebut dapat diselesaikan dengan cara perdamaian tanpa harus melalui persidangan. Sebagai contoh bahwa pelaku usaha diwajibkan untuk melakukan ganti rugi terhadap konsumen atas kerugian yang dideritanya sesuai kesepakatan perdamaian yang telah diputuskan antara konsumen dengan pengembang. Ganti rugi tersebut dilaksanakan pengembang dengan cara merenovasi kembali rumah konsumen tersebut sehingga sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya antara pengembang dan konsumen.

## IV SIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Simpulan

Akibat hukum dari adanya sistem *pre project selling* adalah apabila pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya dengan baik dan konsumen akan melakukan keluhan (*complain*) bilamana hasil yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian pada saat transaksi jual beli yang telah dilakukan. Dalam suatu kontrak atau perjanjian apabila pelaku usaha dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka pelaku usaha telah melakukan prestasi, tetapi jika pelaku usaha

---

<sup>12</sup> Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Bandung: BPHN dan Binacipta, 1992, hlm. 1

---

telah lalai dan tidak dapat menyelesaikan kewajibannya dengan baik maka akan timbul wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji adalah tidak terlaksananya prestasi atau kewajiban sebagaimana mestinya yang telah disepakati didalam kontrak. Tindakan wanprestasi ini membawa konsekuensi timbulnya hak dari pihak yang dirugikan, dan menuntut pihak yang melakukan *wanprestasi* untuk memberikan ganti rugi atau penggantian.

Upaya memberikan Perlindungan Hukum bagi konsumen dari adanya sistem *pre project selling* adalah menyediakan sarana agar konsumen yang dirugikan dapat menggugat pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha melalui pengadilan yang berada di lingkungan peradilan umum ataupun melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha. Bila diselesaikan diluar pengadilan maka hal tersebut merupakan tindakan sukarela para pihak yang bersengketa. Apabila telah dipilih penyelesaian sengketa diluar pengadilan, maka gugatan yang dilakukan melalui pengadilan hanya dapat ditempuh apabila upaya tersebut dinyatakan tidak berhasil oleh salah satu pihak atau oleh para pihak yang bersengketa. Adapun lembaga diluar pengadilan yang dimaksud adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dengan 3 (tiga) cara yang digunakan yaitu: konsiliasi, mediasi dan arbitrase.

#### **4.2 Saran**

Sistem *pre project selling* yang digunakan oleh para pengembang perumahan (*developer*) hendaknya mengedepankan perlindungan bagi pembeli (konsumennya). Misalnya saja dengan tidak menerapkan perjanjian baku yang menyebabkan potensi terjadinya konflik antara pengembang (*developer*) dengan konsumen menjadi sangat besar.

Keberadaan BPSK seharusnya menjadi sebuah jalan keluar yang baik dalam upaya pemberian perlindungan hukum oleh Pemerintah kepada konsumen. Hendaknya BPSK lebih pro aktif dalam memperhatikan kepentingan konsumen, terlebih pada Kota Batam tingkat kebutuhan akan perumahan sangatlah besar. Masyarakat hendaknya tidak melakukan pembiaran bilamana terjadi kerugian akibat dilakukannya sistem Pre project selling. Hal ini mengakibatkan tidak diketahuinya yang berujung pada tidak adanya tindakan dari pihak terkait guna meminimalkan kerugian dan potensi kecurangan yang dilakukan oleh pihak pengembang (*developer*).

---

## DAFTAR PUSTAKA

### Literatur

- Ahmad Adi Winarto, *Tanggung Jawab Developer Sebagai Upaya Perlindungan Konsumen dalam Bidang Perumahan di Kabupaten Pati, Universitas Diponegoro*: Tesis, 2008.
- AZ Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*, (Jakarta : PT. Daya Widya, 2000)
- Erman Rajagukguk, dkk, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: CV. Mandar Maju, 2000
- Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun Kondominium, Apartemen dan Rusunami, Minerva Athene Pressindo*, Jakarta: Tahun 2009
- Marzuki, P.M, *Penelitian Hukum*, 2010, Jakarta: Kencana
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung: Alumni, 1994.
- Mirza Sulaiman, *Kedudukan Konsumen Dalam Perjanjian Perumahan*, Pustaka Maju, Cetakan Ke II,
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak*, Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1999.
- Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000.
- Subekti, *Arbitrase Perdagangan*, Bandung: BPHN dan Binacipta, 1992.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2015