

## **PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

**Jhon Haward Hutagaol**

(Mahasiswa Sastra 1 Progam Ilmu Hukum Fakultas Hukum, Universitas Trisakti )  
(Email: [jhonhawardhutagaol@gmail.com](mailto:jhonhawardhutagaol@gmail.com))

**Anna Maria Tri Anggraini**

(Dosen Fakultas Hukum Universitas Trisakti)  
(Email: [anggraini1601@gmail.com](mailto:anggraini1601@gmail.com))

### **ABSTRAK**

Di era modern sekarang *developer* dalam melakukan penjualan lebih banyak menggunakan sistem *pre project selling* yang mana *developer* mulai menjual sebelum proyek dibangun dimana property yang dijual tersebut masih baru berupa gambar atau konsep akan tetapi diperjalanan transaksi dengan sistem tersebut banyak hak-hak konsumen yang dilanggar pelaku usaha. Berdasarkan hal tersebut penulis membahas permasalahan hak-hak konsumen yang dilanggar dan upaya pemulihan hak konsumen Darwin berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 653 K/Pdt.Sus-BPSK/2021. Metode penulisan skripsi ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan dengan metode studi pustaka. Penulis menyimpulkan adanya ketidaksesuaian transaksi antara Darwin dan PT Buana Cipta Propertindo sehingga melanggar hak-hak konsumen sebagaimana Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan. Penulis juga menilai Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan putusan BPSK dan Pengadilan Negeri Batam tersebut tidak mendukung upaya pemulihan hak konsumen dan tidak mengakomodir Undang-Undang Perlindungan Konsumen karena seharusnya BPSK dapat dan berwenang memeriksa sengketa Darwin dan PT Buana Cipta Propertindo yang didasari oleh perjanjian.

**Kata Kunci:** Perlindungan Konsumen, Wanprestasi, Perjanjian Pengikat Jual - Beli, *Pre Project Selling*

### **PENDAHULUAN**

#### **Latar Belakang**

Rumah adalah suatu kebutuhan primer sebagai tempat tinggal yang harus dimiliki manusia dalam menjalani hidup akan tetapi Permasalahan baru yang muncul pada era modern ini di Indonesia, khususnya masyarakat yang tinggal di perkotaan terus mengalami peningkatan penduduk dan tentunya kebutuhan terhadap rumah sebagai tempat tinggal oleh karena juga semakin meningkatnya para pelaku usaha yang

masuk di sektor properti. Berdasarkan hal tersebut terbukti adanya kenaikan pangsa pasar kredit pemilikan rumah atau KPR Kredit Kepemilikan Rumah merupakan suatu sarana yang biasa dipakai atau digunakan oleh konsumen atau oleh pembeli pada saat ingin membeli rumah yang mana KPR adalah produk perbankan untuk melakukan pembiayaan kepada konsumen yang hendak membeli rumah dari developer baik itu rumah yang sudah jadi maupun yang belum jadi atau *indent*<sup>1</sup>, oleh karena kenaikan KPR tersebut membuktikan banyaknya kontrak-kontrak yang dilakukan oleh pihak pelaku usaha properti dengan konsumen dan pihak bank dalam melakukan transaksi jual-beli rumah tersebut. Hal ini juga membuat keuntungan pelaku usaha properti meningkat, misalnya dalam era modern sekarang ini pelaku usaha properti cenderung memilih menjual rumah atau properti dengan sistem *Pre Project Selling* atau *indent* yang mana pelaku usaha properti telah melakukan pemasaran atau penjualan bahkan ketika properti tersebut belum dibangun atau masih berupa konsep atau gambar yang diikat oleh PPJB.

Jual beli dengan sistem *Pre Project Selling* pada prosesnya akan menemukan dokumen-dokumen penting yaitu seperti:

- a) “Perjanjian Pengikatan Jual Beli, disingkat (PPJB), atau nama lainnya seperti: Perjanjian Pendahuluan Pembelian, Perjanjian Akan Jual Beli antara pengembang dan konsumen.
- b) Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.
- c) Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah /Apartemen /Sarusun, nama lain seperti :Persetujuan Pemberian Kredit dari bank pemberi KPR/KPA”.<sup>2</sup>

Dalam prakteknya Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi pengikat antara pelaku usaha properti dengan konsumen sering dan umumnya dibuat oleh para pelaku usaha properti sendiri tanpa adanya negosiasi artinya konsumen hanya bisa mengambil atau meninggalkan kontrak yang mana hal ini sering dikenal dengan klausula baku. Klausula baku pada prakteknya sering dijumpai beberapa masalah yang pada umumnya

---

<sup>1</sup> Dhaniswara Harjono, Hukum Properti, (Jakarta :PPHBI,2016),hal.416.

<sup>2</sup> Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, (Bandung : PT Citra Aditya Bakti,2018),hal.75-76.

merugikan konsumen karena perjanjian tersebut dibuat sepihak oleh pelaku usaha maka otomatis disusun untuk menguntungkan pelaku usaha properti jadi kedudukan pelakusa usaha properti pada umumnya disaat terjadi jual beli rumah khususnya secara *pre project selling* mempunyai kedudukan yang lebih diuntungkan.

Kedudukan pelaku usha properti yang lebih diuntungkan tersebut sering melukai rasa keadilan dan melanggar hak-hak konsumen yang merugikan konsumen karena dalam prakteknya sering bertentangan baik itu terhadap Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan peraturan perundang-undangan di bidang perumahan. Konsumen sendiri menurut A.Z Nasution dibagi tiga yaitu Konsumen yang mendapatkan barang maupun jasa, Konsumen antara yaitu konsumen yang mendapatkan barang dan jasa untuk diperdagangkan dan Konsumen akhir yaitu konsumen yang mendapatkan barang dan jasa dengan tujuan untuk digunakan atau dimanfaatkan oleh dirinya sendiri tidak untuk di perjual belikan<sup>3</sup> dan konsumen yang dimaksud dalam undang-undang perlindungan konsumen adalah konsumen akhir sebagaimana penjelasan pasal 1 angka 2 Undang- Undang Perlindungan Konsumen yang pengertian kurang lebih sama.

Seperti yang dialami Darwin selaku konsumen rumah yang membeli rumah dengan sistem *Pre Project Selling* dari developer yaitu PT Buana Cipta Propetindo yang mana kemudian PT Buana Cipta Propetindo tidak melakukan penyerahan tanah dan bangunan sebagaimana yang diperjanjikan. Penulis dapat mengatakan demikian oleh karena didasari oleh klausula Perjanjian Jual beli yang dibuat antara Darwin dan PT Buana Cipta Propetindo pada pasal di Pasal 10 ayat (1) pada PPJB tersebut yang mengatur mengenai jadwal serah terima bangunan dan hak pihak pertama yang mengatakan “Pihak pertama berkewajiban untuk menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada pihak kedua selambat-lambatnya pada bulan 17 November 2016”. Berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk membahasnya sehingga mengangkat judul **“PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM TRANSAKSI JUAL BELI RUMAH ANTARA DARWIN DAN PT BUANA CIPTA PROPETINDO (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 653 K/Pdt.Sus- BPSK/2021)”**.

---

<sup>3</sup> A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta : Diadit Media, 2011),hal. 29.

### **Rumusan Masalah**

- a. Apakah transaksi yang dilakukan Darwin dan PT Buana Cipta Propertindo sudah sesuai dengan Undang-undang Perlindungan Konsumen dan Peraturan perundang-undangan terkait perumahan?
- b. Apakah Putusan BPSK Kota Batam Nomor :018/PK-ARB /BPSK /IX/2020, Putusan PN Batam Nomor 323/Pdt.Sus-BPSK/ 2020 / PN Btm, dan Putusan MA Nomor 653 K/Pdt.Sus-BPSK/2021 mendukung perlindungan hukum terhadap konsumen Darwin?

### **METODE PENELITIAN**

1. Tipe Penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan skripsi ini yaitu tipe penelitian yuridis normative yang mana hukum diartikan sebagai hal yang ada dalam peraturan perundang-undangan atau hukum yang merupakan acuan manusia dalam bertindak atau berperilaku yang dianggap layak.<sup>4</sup>
2. Sifat Penelitian dalam skripsi ini yaitu deskriptif yang mana penulis memaparkan mengenai data kualitatif yang dihubungkan dengan fakta-fakta dari permasalahan atau kasus yang ada pada penulisan skripsi ini.
3. Data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum, baik itu bahan hukum primer, sekunder dan tersier yang sesuai dengan objek penelitian.
4. Cara pengolahan data Pada penulisan skripsi ini adalah dengan pendekatan kualitatif yaitu mengumpulkan bahan hukum yang relevan dengan objek penelitian kemudian menyimpulkan dan mengolahnya untuk pembahasan sehingga mendapat suatu kesimpulan.
5. Cara penarikan kesimpulan yaitu dengan logika deduktif yaitu metode penarikan kesimpulan dari pernyataan umum kepada kesimpulan yang khusus.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Amiruddin & Zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*,(Jakarta :Raja Grafindo Persada,2006) hal.118

<sup>5</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. (Jakarta: Universitas Indonesia (UI-Press), 2019) hal.52.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Kasus PT Buana Cipta Propertindo dan Darwin diawali ketika Darwin selaku kosnumen membeli sebuah rumah seharga Rp.390.000.000 dari PT Buana Cipta Propertindo terletak di Kelurahan Tembesi, Kecamatan Sagulung dan/atau dikenal juga dengan Komplek Perumahan Cipta Green Ville B yang mana disepakati bahwa uang muka sebesar Rp. 58.500.000,- (lima puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dengan 24 (dua puluh empat ) kali bayar yang kemudian didalam perjanjian tersebut diatur bahwa setelah uang muka dibayarkan maka akan dilaksanakan akad kredit rumah. Darwin yang merupakan seorang konsumen atau pembeli telah membayar uang muka tersebut dan sesuai perjanjian di tanggal 17 November 2016 akan dilakukan serah terima tanah dan bangunan akan tetapi pelaku usaha properti yaitu PT Buana Cipta Propertindo tersebut tidak melaksanakan perjanjian tersebut.

Darwin selaku konsumen tidak terima akan hal tersebut sampai akhirnya ia melaporkanya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) kota Batam pada tanggal 30 september 2020 dan putusan BPSK Kota Batam tersebut pada intinya menghukum PT Buana Cipta Propertindo mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan Darwin tersebut yang tertuang pada . Putusan BPSK Kota Batam Nomor : 018/PK-ARB / BPSK /IX /2020. Tidak terima akan hal tersebut PT Buana Cipta Propertindo menggugat putusan BPSK tersebut dan memohon ke Pengadilan Negeri Batam untuk dibatalkan putusan BPSK tersebut akan tetapi Pengadilan Negeri Batam pada putusannya menolak permohonan tersebut yang tertuang pada Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 323/Pdt.Sus-BPSK/2020/PN Btm. Tak sampai disana PT Buana Cipta Propertindo juga mengajukan kasasi dan pada putusan kasasi permohonan PT Buana Cipta Propertindo diterima dan putusan sebelumnya batal demi hukum yang tertuang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 653 K/Pdt.Sus-BPSK/2021.

Jual beli rumah dengan sistem *Pre Project Selling* atau indent pada intinya yaitu dimana pelaku usaha properti telah melakukan pemasaran atau penjualan bahkan ketika properti tersebut belum dibangun atau masih berupa konsep atau gambar yang diikat oleh PPJB. Sistem ini sering digunakan oleh pelaku usaha properti di era sekarang ini dan hal ini adalah hal yang sah secara peraturan perundang-undangan di Indonesia. Peraturan perundang-undangan mengakui hal demikian dengan istilah yang berbeda, hal ini dapat dilihat pada Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021

tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman dikatakan bahwa “Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan *sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris*” dari kalimat yang digaris miring tersebut dapat dilihat bahwa jual-beli rumah dengan sistem *pre project selling* adalah hal yang sah.

Dalam suatu transaksi tentunya harus ada dua pihak yang saling berhubungan yaitu antara konsumen dengan pelaku usaha, yang mana hak maupun kewajibannya sudah diatur didalam undang–undang agar transaksinya dapat berjalan seimbang<sup>6</sup>. Didalam praktek jual-beli rumah dengan sistem *pre project selling* banyak mengalami ketimpangan yang mana pelaku usaha properti banyak melanggar hak- hak konsumen bukan hanya berdasarkan hak konsumen yang dijanjikan di PPJB akan tetapi juga hak berdasarkan undang-undang baik itu undang-undang perlindungan konsumen maupun peraturan dibidang perumahan . Perlu diketahui juga bahwa Badan Perlindungan Konsumen Nasional (BPKN) melaporkan telah menerima 3.269 aduan dalam kurun waktu 2017-2020 dan aduan konsumen sebanyak 80 persen dari Aduan tersebut adalah persoalan perumahan yang mana dari laporan atau aduan tersebut 2.420 diantaranya itu adalah aduan masuk terkait sektor perumahan, 1.061 aduan tersebut masih tahap proses dan 1.359 sudah selesai dan kasus terbanyak yang diadakan adalah mengenai persoalan legalitas rumah yang tidak jelas.<sup>7</sup> Untuk menjawab rumusan masalah yang telah diuraikan sebelumnya dan berdasarkan kasus yang ada maka penulis akan menjabarkannya dan menjawab permasalahan yang ada.

---

<sup>6</sup> Arif Safari Dkk, “ *Unboxing* Perlindungan Konsumen”,(Jakarta : PT Penerbit IPB Press,2020), hal .10.

<sup>7</sup> Helmi Shemi, “Ada 3.269 Aduan Konsumen 3 Tahun Terakhir, Terbanyak soal Perumahan”, *IDN Times*, (On-Line), Tersedia di : <https://www.idntimes.com/business/economy/helmi/ada-3269-aduan-konsumen-3-tahun-terakhir-terbanyak-soal-perumaha>, 10 Agustus 2020.

### **Ketidak Sesuaian Transaksi Yang Dilakukan Antara Darwin Dan PT Buana Cipta Propertindo Dengan Undang- Undang Perlindungan Konsumen Dan Peraturan Perundang-Undangan Terkait Perumahan.**

Penulis membahas dan menganalisa adanya ketidaksesuaian proses jual beli ini jika dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku baik dibidang perumahan maupun dibidang konsumen. Darwin selaku konsumen telah membayar uang muka sebesar Rp.57.500.000 yang mana sesuai perjanjian di tanggal 17 November 2016 akan dilakukan serah terima tanah dan bangunan akan tetapi pelaku usaha properti yaitu PT Buana Cipta Propertindo tersebut tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Wanprestasi PT Buana Cipta Propertindo tersebut penulis berpendapat tidak sesuai dengan Pasal 16 UUPK yang menyatakan bahwa : “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk: a.Tidak menepati pesanan dan atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan; b.Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi”.

Penulis juga berpendapat bahwa PT Buana Cipta Propertindo juga melanggar Pasal 8 pada ayat (1) huruf f UUPK yang menyatakan bahwa “Pelaku usaha dilarang memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak sesuai dengan janji dinyatakan dalam label, etiket keterangan, iklan atau promosi penjualan barang dan/atau jasa tersebut” penulis mengatakan demikian bahwa PT Buana Cipta Propertindo dalam melakukan penjualan mereka mempromosikan melalui brosur yang di bagikan maupun iklan yang ada namun tidak sesuai dengan apa yang ada pada brosur atau iklan tersebut.

Didalam PPJB antara konsumen Darwin dengan PT Buana Cipta Propertindo juga mengatur pada Pasal 5 ayat 4 pada PPJB tersebut yang menyatakan bahwa “Untuk keperluan tersebut Para pihak sepakat mengesyampingkan ketentuan yang terdapat pada Pasal 1226 dan Pasal 1267 Kitab Undang Undang-Hukum Perdata Indonesia dan atas pembatalan tersebut pihak pertama berhak menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga tanpa memberitahukan terlebih dahulu kepada pihak kedua dan untuk itu kedua belah pihak sepakat untuk memberlakukan ketentuan ketentuan sebagai berikut :

- a. Apabila jumlah pembayaran belum atau telah mencapai 7,5% dari harga jual (tidak termasuk fee launching dan booking fee) Serta uang tanda jadi maka pembayaran

yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik pihak pertama.

- b. Apabila pembayaran sudah melebihi 7,5% dari harga jual (tidak termasuk fee launching dan booking fee) dan progres pembangunan rumah Belum tahap tutup atap maka 7,5% dari harga jual tidak dapat dikembalikan sepenuhnya menjadi hak milik pihak pertama sedangkan sisanya akan dikembalikan kepada pihak kedua setelah dikurangi denda keterlambatan free launching dan booking fee serta untuk tanda jadi dengan ketentuan rumah tersebut telah terjual kepada pihak ketiga dan telah melakukan pembayaran angsuran cicilan pertama dan pembayaran akan dilakukan terhitung 14 hari dari pembayaran angsuran cicilan pertama oleh pihak ketiga tersebut.
- c. Apabila ternyata progres pembangunan rumah telah mencapai tahap tutup atap maka seluruh uang yang telah disetor oleh pihak kedua tidak dapat dikembalikan dan sepenuhnya menjadi hak milik pihak pertama.”

Penulis menilai pengenyampingan pasal 1266 dan 1267 KUHPerdara pada perjanjian tersebut tentunya merugikan konsumen karena hal ini maka apabila ada wanprestasi dari pihak konsumen maka pihak developer dapat mengalihkan rumah tersebut tanpa sepengetahuan konsumen yang melakukan wanprestasi dan ini merugikan konsumen dan hal ini juga berimplikasi terhadap ketiadaan hak –hak dari debitur dalam hal melakukan gugatan ganti rugi terhadap pelaku usaha, atau dapat diartikan debitur tidak mempunyai hak lagi untuk menuntut haknya agar mendapatkan suatu keadilan atau ganti rugi melalui proses pengadilan apabila misalnya ada masalah seperti misalnya konsumen tidak dapat lagi menjelaskan melalui pengadilan keterlambat bayar cicilan oleh konsumen dikarenakan overmacht atau keadaan memaksa. Apabila dicermati juga pada pasal 1266 KUHPerdara dengan dicantumkannya kata “ harus ” yang menyatakan pembatalan “harus” dimintakan kepada Pengadilan seharusnya hal ini menurut penulis tidak boleh dikesampingkan.

Pada pasal 5 ayat 4 huruf (a,b,dan c) menurut penulis hal ini melanggar ketentuan pencantuman klausula baku pada pasal 18 UUPK ayat (1) huruf c yang menyatakan bahwa “Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila: menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak

penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli oleh konsumen”. Melihat adanya pengalihan tanggungjawab pada PPJB tersebut yaitu menolak pengembalian uang yang telah dibayarkan konsumen dengan berbagai alasan merupakan suatu yang dilarang di UUPK.

Selain itu PT Buana Cipta Propertindo dapat dikatakan melanggar Pasal 7 huruf a UUPK yang mengatakan kewajiban “Pelaku usaha yaitu beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya” dan juga melanggar hak konsumen sebagaimana Pasal 4 huruf d UUPK yaitu “hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan”. Penulis mengatakan demikian dikarenakan Darwin selaku konsumen telah mengeluh dengan lamanya dilakukan akad kredit atau serah terima bangunan mulai dari tahun 2016 akan tetapi developer tidak merespon atau menjawab dengan baik dan dapat disimpulkan pelaku usaha properti tersebut tidak beritikad baik dalam menjalankan usahanya.

Transaksi seperti hal tersebut juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan tentang perumahan sebagaimana Pasal 42 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Perkotaan yang menyatakan bahwa “Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

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

Dalam kasus Darwin dan PT Cipta Buana Propertindo status pemilikan tanah perumahan tersebut tidak mempunyai kepastian hal itu terlihat karena hal tersebut menjadi alasan dari pihak developer untuk tidak dapat dilangsungkannya akad kredit atau serah terima kunci pada tanggal 17 November 2016 sebagaimana yang diperjanjikan yang tentu hal ini merugikan saudara Darwin penulis dapat mengatakan demikian berdasarkan wawancara penulis dengan konsumen Darwin yang mana PT Buana Cipta Propertindo tidak melaksanakan isi perjanjian dikarenakan legalitas rumah yang belum jadi. Tentunya hal ini bertentangan dengan asas kepastian yang diatur pada Pasal 2 UUPK.

### **Analisis Upaya Pemulihan Hak Konsumen Dalam Hal Terdapat Kerugian Akibat Transaksi Jual Beli Rumah Antara Konsumen dan PT Cipta Buana Propertindo.**

Upaya pemulihan hak konsumen Darwin telah dilakukan oleh Darwin selaku konsumen yang melaporkan kerugian yang dialaminya ke Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Batam dan diputuskan bahwa PT Buana Cipta Propertindo harus mengembalikan uang muka yang dibayarkan Darwin dan PT Buana Cipta Propertindo. Perlu diketahui bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan maupun diluar pengadilan sebagaimana pasal 45 ayat (2) UUPK dan Darwin selaku konsumen membawa kasus ini dengan diawali melalui jalur diluar pengadilan yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang merupakan lembaga yang diamanatkan oleh UUPK untuk menyelesaikan sengketa konsumen diluar pengadilan.

Tidak menerima putusan tersebut kemudian mengajukan keberatan ke Pengadilan Negeri Batam yang mana hal ini bisa dan diatur di pasal 56 ayat 2 UUPK “Para pihak dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima pemberitahuan putusan tersebut” dan Pengadilan Negeri Batam mengakui putusan BPSK tersebut dan menolak permohonan PT Buana Cipta Propertindo. Tidak sampai disana PT Buana Cipta Propertindo juga mengajukan kasasi yang kemudian Mahkamah Agung menerima kasasi dari PT Buana Cipta Propertindo dan mengatakan putusan sebelumnya batal demi hukum.

Berdasarkan putusan yang ada tersebut penulis berpendapat bahwa putusan BPSK Kota Batam yang menghukum PT Buana Cipta Propertindo untuk mengembalikan uang muka yang dibayarkan Darwin tersebut telah memenuhi rasa keadilan bagi konsumen yang kedudukannya secara psikologis, sosial dan ekonomis adalah pihak yang lemah dibandingkan pelaku usaha karena telah bertahun-tahun PT Buana Cipta Propertindo tidak melaksanakan sebagaimana yang ada pada perjanjian pengikat jual beli yang dibuat antara mereka. Penulis juga berpendapat bahwa dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 323 /Pdt.Sus-BPSK /2020/PN Btm yang mengatakan permohonan PT Buana Cipta Properti tidak dapat diterima artinya secara tidak langsung mengakui putusan BPSK Kota Batam tersebut telah membereji penjelasan dan telah mengakui bahwa BPSK Kota Batam berwenang menangani perkara tersebut dan telah mengakomodir Undang- Undang Perlindungan Konsumen .

Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 653 K/Pdt.Sus-BPSK /2021 penulis tidak sepakat yang mana putusan tersebut membatalkan putusan sebelumnya yang mengakibatkan Darwin tidak mendapatkan kembali uang muka yang telah dibayarkannya dengan alasan bahwa perjanjian jual beli rumah tersebut murni perdata sehingga Mahkamah Agung berpendapat bahwa itu bukan ranah dari BPSK. Pendapat dari Mahkamah Agung yang demikian sangatlah tidak pro konsumen dan putusan tersebut sangatlah tidak memenuhi rasa keadilan karena BPSK sebagaimana lembaga yang diamanatkan UUPK mempunyai salah satu tugas yaitu melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku sebagaimana pasal 52 huruf c UUPK.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

- a. Berdasarkan analisa penulis bahwa transaksi jual beli rumah antara Darwin dan PT Cipta Buana Propertindo telah melanggar Pasal 8 ayat (1) UUPK, Pasal 7 huruf a UUPK, Pasal 4 huruf d UUPK, Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK, Pasal 16 UUPK dan berdasarkan peraturan perundang undangan dibidang perumahan penulis juga berpendapat bahwa PT Cipta Buana Propertindo dalam transaksi jual beli telah bertentangan dengan 42 ayat (2) Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Perkotaan.
- b. Penulis menarik kesimpulan bahwa Putusan BPSK tersebut telah mendukung upaya pemulihan hak konsumen Darwin dan penyelesaian sengketa antara konsumen dan pelaku usaha banyak yang didasari oleh perjanjian begitu juga UUPK yang telah mengantisipasi hal tersebut melalui Pasal 18 UUPK tentang pengaturan pencantuman klausula baku sehingga dengan adanya Putusan Mahkamah Agung yang membatalkan putusan sebelumnya akibat kewenangan BPSK menjadi sebuah perdebatan karena dengan kejadian seperti ini hak-hak konsumen yang dilanggar telah terabaikan

### **Saran**

- a. Pelaku usaha properti atau developer sebaiknya memperhatikan dengan jelas apa itu hak – hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha bukan hanya berdasarkan perjanjian antara kedua belah pihak saja akan tetapi yang ada dalam peraturan – peraturan tentang perlindungan konsumen dan peraturan dibidang perumahan

sehingga para konsumen mendapatkan kepastian hukum dengan apa yang ada di perjanjian maupun peraturan perundang-undangan dan pelaku usaha juga agar beritikad baik dalam menjalankan usahanya.

- b. Pemerintah sebagai eksekutif hendaknya melakukan pengaturan kembali baik itu dengan lembaga legislatif mengenai kewenangan BPSK yang perlu dierjelas dan di pertegas diakarenakan hubungan antara konsumen dan pelaku usaha tidak terlepas dengan kontrak atau hubungan hukum perjanjian dan yang lebih mengetahui tentang hak maupun kewajiban pelaku usaha dan konsumen adalah Badan Penyelesaian sengketa Konsumen

## DAFTAR PUSTAKA

- Arif Safari dkk, *Unboxing Perlindungan Konsumen*, Jakarta : PT Penerbit IPB Press, 2020.
- Arif Wicaksana dkk, *Hukum Dagang*, Jakarta : Fakultas Hukum Universitas Trisakti, 2010.
- A.Z Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta : Diadit Media, 2011.
- Amiruddin & Zainal asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2006.
- Dhaniswara Harjono, *Hukum Properti*, Jakarta : PPHBI, 2016.
- Helmi Shemi, “Ada 3.269 Aduan Konsumen 3 Tahun Terakhir, Terbanyak soal Perumahan”, *IDN Times*, (On-Line), Tersediadi : <https://www.idntimes.com/business/economy/helmi/ada-3269-aduan-konsumen-3-tahun-terakhir-terbanyak-soal-perumaha>, 10 Agustus 2020.
- Ivor Ignasio Pasaribu, “Aturan Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) Rumah” (On-line), tersedia di : <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4e8c25272847f/aturan-penandatanganan-akta-jual-beli-ajb-rumah/> , 16 Juli 2012.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Peraturan Mahkamah Agung No. 1 Tahun 2006 tentang Tata Cara Pengajuan Keberatan Terhadap Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
- Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia UI-Press, 2019.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa , 2002.
- Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang- undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
- Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
- Yusuf Sofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti, 2018.