

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI
KONSUMEN ATAS PEMASARAN PROPERTI DENGAN
SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN (APARTEMAN)
(Analisis Praktik *Pre Project Selling* Dalam
Pemasaran Proyek Meikarta)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk memenuhi sebagai persyaratan memperoleh gelar
sarjana dalam ilmu hukum**



Oleh :

Nama : MUFLIKHIN

NPM : 1307350139

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM "IBLAM"
JAKARTA
2017**

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”**

Nama : MUFLIKHIN

NPM : 1307350139

Judul :

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMASARAN PROPERTI DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN (APARTEMAN)
(Analisis Praktik *Pre Project Selling* Dalam
Pemasaran Proyek Meikarta)**

Secara substansi telah disetujui dan dinyatakan siap untuk
diujika/dipertahankan

Jakarta, 12 Maret 2018

Pembimbing,

.....

**PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM
SEKOLAH TINGGI ILMU HUKUM “IBLAM”
JAKARTA**

Bahwa isi / materi skripsi yang berjudul :

**KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMASARAN PROPERTI DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011
TENTANG RUMAH SUSUN (APARTEMAN)
(Analisis Praktik *Pre Project Selling* Dalam
Pemasaran Proyek Meikarta)**

Seluruhnya merupakan tanggungjawab ilmiah dan
tanggungjawab moral penulis

Jakarta, 12 Maret 2018

6000,-

MUFLIKHIN

ABSTRAK

Judul Skripsi : KEPASTIAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMASARAN PROPERTI DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (APARTEMAN) (Analisis Praktik *Pre Project Selling* Dalam Pemasaran Proyek Meikarta)

Nama/NPM : MUFLIKHIN/1307350139

Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli. Konsep *pre project selling* sebenarnya merupakan suatu *test* pasar untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti yang dipasarkan. Dalam perkembangannya, *test* pasar yang semula tertutup, kemudian dalam praktek dibuat terbuka dan dimanfaatkan langsung oleh pengembang. Dengan demikian penjualan diharapkan dapat menjual secepat dan sebanyak mungkin produk properti itu. Sebagai contoh yang paling baru adalah pemasaran yang dilakukan oleh Mega proyek Meikarta yang sempat menuai polemik terkait kegiatan promosi yang dilakukan terkait *pre project selling* karena diduga keras melanggar ketentuan Pasal 42 UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun. Rumusan masalah yang penulis bahas dalam skripsi ini adalah : (1) Bagaimana kepastian dan perlindungan hukum pada pemasaran produk properti (apartemen) yang menerapkan konsep *pre project selling* ? dan (2) Bagaimana perlindungan hukum kepada konsumen apabila terjadi penjualan apartemen fiktif akibat *pre project selling* ?. Metode penelitian yang penulis lakukan bersifat yuridis normatif yaitu menganalisis kaitan antara peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan teori-teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan yang dibahas. Penelitian ini akan menganalisis masalah hukum, fakta, dan gejala hukum lainnya yang berkaitan dengan pendekatan hukum peralihan hutang kepada ahli waris, kemudian di peroleh gambaran yang menyeluruh mengenai masalah yang akan di teliti. Akhirnya penulis menyimpulkan bahwa Sistem *pre project selling* yang banyak digunakan dalam pemasaran properti di Indonesia, membuka banyak peluang bagi pengembang berspekulasi, bahkan sampai etika berbisnis tidak dihiraukan sama sekali, termasuk juga hal-hal yang menyangkut pemberian perlindungan hukum pada konsumen. Perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pengembang yang memasarkan protertinya berdasarkan konsep *pre project selling* terhadap pengembang dengan konsumen, dan surat perjanjian pengikatan jual beli yang dimaksud merupakan undang-undang bagi pengembang dan konsumen dengan segala akibat hukumnya.

DAFTAR ISI

LEMBAR PERSETUJUAN

LEMBAR PENGESAHAN

LEMBAR PERNYATAAN

KATA PENGANTAR

ABSTRAK

DAFTAR ISI

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Landasan Teori.....	5
E. Metode Penelitian	12

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. <i>Pre Project Selling</i>	17
B. Pelaku Usaha Dalam Industri Perumahan.....	20
C. Pengembang dan Proses Transaksi.....	22
D. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	25
E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB).....	27
F. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun	29
G. Kepmenpera Sebagai Pedoman Pengikatan Jual Beli....	32

BAB III KEPASTIAN HUKUM DAN PERLINDUNGAN HUKUM	
PADA PEMASARAN PRODUK PROPERTI	
(APARTEMEN) YANG MENERAPKAN <i>PRE PROJECT</i>	
<i>SELLING</i>	
A. Persyaratan Pemasaran Apartemen.....	35
B. <i>Pre Project Selling</i> Kelemahan Bagi Konsumen.....	38
C. Tanggung Jawab Pengembang (Pelaku Usaha).....	41
D. Perlindungan Konsumen Apartemen.....	48
BAB IV PERLINDUNGAN KEPADA KONSUMEN JIKA TERJADI	
PENJUALAN APARTEMEN FIKTIF AKIBAT <i>PRE</i>	
<i>PROJECT SELLING</i>	
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	56
B. Pembelian Apartemen Berdasarkan Undang-Undang	
Rumah Susun.....	59
C. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Apartemen.....	68
D. Analisis Praktik <i>Pre Project Selling</i> Dalam Pemasaran	
Proyek Meikarta.....	71
BAB V PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	86
B. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA	

