

**Pertanggungjawaban Hukum Pengembang Dan Perlindungan Konsumen
Atas Penjualan Pra Proyek (*Pre Project Selling*) Dalam Pengembangan
Pemasaran Apartemen Meikarta Berdasarkan Hukum Positif Di Indonesia**

Edwin Adrianus Rumagit

1487071

ABSTRAK

Maraknya pembangunan perumahan beberapa tahun terakhir ini menimbulkan persaingan yang sangat ketat dalam menarik pembeli properti. Berkaitan dengan hal tersebut, timbul cara yang praktis dan cepat untuk menjual properti baik yang berupa perumahan maupun apartemen oleh para pengembang, terutama oleh divisi pemasaran yang dikenal dengan sistem penjualan pra proyek atau sering disebut dengan konsep *pre project selling*. Secara umum konsep penjualan pra proyek atau *pre project selling* adalah sistem penjualan sebelum properti tersebut dibangun, di mana properti tersebut masih dalam bentuk gambar atau konsep. Pada penelitian ini, penulis akan menghubungkan konsep penjualan pra proyek atau *pre project selling* dengan pengembangan dan pemasaran apartemen yang pada saat ini sangat gencar melakukan penjualan dan promosi iklan dengan melalui berbagai media sehingga sangat menarik minat bagi konsumen saat ini yaitu apartemen Meikarta.

Tujuan dari penulisan Memorandum Hukum ini adalah untuk membahas dan mengkaji lebih jauh mengenai kepastian dan perlindungan hukum yang diberikan oleh pihak pengembang apartemen Meikarta kepada konsumen. Adapun yaitu, apabila pengembang tidak dapat memenuhi hak – hak konsumen seperti apa yang telah diatur dalam peraturan perundang – undangan, maka konsumen dapat menuntut pengembang melalui jalur BPSK, gugatan perdata maupun pidana.

Untuk mempelajari dan meneliti permasalahan ini, dibutuhkan pengkajian terhadap permasalahan ini, khususnya mengenai Undang-undang Rumah Susun sebagai langkah awal untuk mengembangkan dan mengkaitkan hal tersebut dengan *Pre Project Selling*. Pemerintah juga harus dapat melakukan pengawasan terhadap Developer yang melakukan praktik jual beli Rumah Susun tanpa mempertimbangkan aspek hukum yang terdapat di dalamnya dan juga mengkaji dan membuat suatu aturan yang baru untuk mengawasi praktik jual beli Rumah Susun melalui *Pre Project Selling* agar terdapat suatu kepastian hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

**Kata kunci : Penjualan Pra proyek, Pertanggungjawaban hukum,
Perlindungan Konsumen**

Legal Liability Developer and Consumer Protection for Pre-Sale of Sales In

Marketing Development Meikarta Apartment Based On Positive Law In

Indonesia

Edwin Adrianus Rumagit

1487071

ABSTRACT

Rapid growth of housing development these last few years have initiated tight competitions to attract more property buyers. This have caused rather practical ways to sell properties whether they are in the form of office buildings, estates, or apartments purposely developed by Developers especially by marketing divisions, in which a system where properties are sold before the project even started known as Pre Project Selling are practiced. Generally, this Pre Project Selling concept is known as a concept where a property is on sale, even when the property has yet to be build or in other words, still in concept. In this research, the author will connect this concept with development business and apartment marketing which recently has been relentlessly done in the form of advertisement in several media, known as Meikarta.

The purpose of this research is to discuss and explore more on how to determine whether there is a legal certainty and legal protection on consumers given by Meikarta Developers. The research concludes that Developers who fail to pay attention to consumers' rights in accordance to the law can be a subject to civil claims filed by consumers through litigation or alternative dispute settlements that are specifically made to resolve this problem.

To learn about this problem further, a thorough study on the Apartment Law is highly required in order to take a first new step to develop and connect this problem with Pre Project Selling. The government must also supervise Developers who attempt to market their products without considering any legal aspects that may lie inside their actions, study further and develop a new regulation to ease supervision Pre Project Selling practices so the legal certainty can be determined.

Keywords : Pre Sale, Legal Liability, Consumer Protection

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN PANITIA SIDANG AKHIR	iii
PERSETUJUAN REVISI.....	iv
ABSTRAK	v
Kata Pengantar.....	vii
BAB I Pendahuluan.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Kasus Posisi.....	8
C. Permasalahan Hukum.....	14
BAB II Pemeriksaan Dokumen.....	16
A. Peninjauan Terhadap Peraturan Perundang - undangan Yang Terkait dan Relevan	16
BAB III Tinjauan Teoritis.....	30
A. Perjanjian Pada Umumnya.....	30
B. <i>Memorandum Of Understanding (MOU)</i> Dalam Sistem Hukum Indonesia.....	43
C. Perizinan.....	50
BAB IV Pendapat Hukum.....	66
A. Kedudukan Konsep Penjualan Pra Proyek (<i>pre project selling</i>) Pemasaran Apartemen Meikarta Ditinjau Dari Sudut Pandang Sistem Hukum Di Indonesia.....	66

B. Pertanggungjawaban Hukum Pengembang Terhadap Konsumen Apabila Izin Apartemen Meikarta Tidak Diterbitkan oleh Pemerintah.....	69
C. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartemen Meikarta Agar Konsumen Dipenuhi Hak - Haknya serta agar konsumen aman melakukan pembelian unit apartemen Meikarta dengan sistem penjualan pra proyek atau <i>pre project selling</i>	73
BAB V Simpulan Dan Rekomendasi.....	90
A.Simpulan.....	90
B. Rekomendasi.....	92

