

**Perlindungan Konsumen Dalam Sistem *Pre-Project Selling*
Perumahan Tanpa Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan
Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen (Studi Kasus
Jatiasih Central City Bekasi)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Oleh:

Nama : Calvita
NIM : 205210075
Peminatan : Hukum Bisnis

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2024**

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM SISTEM PRE-PROJECT
SELLING PERUMAHAN TANPA KEPEMILIKAN IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN MENURUT UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN
KONSUMEN (STUDI KASUS JATIASIH CENTRAL CITY)**

SKRIPSI

**Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara**

Oleh:

Nama : Calvita

NIM : 205210075

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2025**

Pengesahan

Nama : CALVITA
NIM : 205210075
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM SISTEM PRE-PROJECT SELLING PERUMAHAN TANPA KEPEMILIKAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (STUDI KASUS JATIASIH CENTRAL CITY BEKASI)
Title : CONSUMER PROTECTION IN THE PRE-PROJECT SELLING SYSTEM OF HOUSING WITHOUT BUILDING PERMIT OWNERSHIP (CASE STUDY OF JATIASIH CENTRAL CITY BEKASI)

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
2. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
3. ANDRYAWAN, Dr. S.H., M.H.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.
NIK/NIP: 10208001



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Lembar Persetujuan

ABSTRAK

Tempat tinggal merupakan kebutuhan utama dalam kehidupan manusia. Dengan semakin banyaknya permintaan tempat tinggal membuat semakin meningkatnya perusahaan properti perumahan. Perusahaan properti perumahan tidak jarang menggunakan strategi pemasaran dan penjualan sistem *pre-project selling* yang merupakan pemasaran serta penjualan sebelum unit pembangunan telah selesai. Namun dengan pemasaran dan penjualan dengan sistem *pre-project selling*, tidak jarang sekali terdapat kasus bahwa pengembang perusahaan properti pembangunan belum melengkapi persyaratan pembangunan sehingga menimbulkan masalah hukum yang merugikan konsumen. Penelitian ini memakai sebuah metode penelitian yang berupa normatif melalui melakukan kajian peraturan perundang-undangan yang terkait, teori hukum yang relevan, serta metode wawancara dengan ahli yang terkait. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa pengembang properti perumahan melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata dengan tidak memenuhi persyaratan Izin Mendirikan Bangunan dalam pemasaran dan penjualan sistem *pre-project selling* serta pelaku usaha melanggar ketentuan kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi sebagai acuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam kasus ini, konsumen yang dirugikan mempunyai hak mengajukan gugatan secara perdata dengan melalui pengadilan atau penyelesaian melalui BPSK. Pelaku usaha yang menyebabkan kerugian memiliki tanggung jawab secara administratif dengan memberikan ganti rugi dan kompensasi tetapi dalam beberapa kasus tidak menghilangkan kemungkinan adanya sanksi pidana.

Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, *Pre-project selling*, Izin Mendirikan Bangunan, Tanggung Jawab

ABSTRACT

Housing is a primary need in human life. With the increasing demand for housing, the number of housing property companies is increasing. Housing property companies often use a pre-project selling marketing and sales strategy, which is marketing and sales before the construction unit is completed. However, with marketing and sales with a pre-project selling system, it is not uncommon for there to be cases where property development company developers have not completed the construction requirements, thus causing legal problems that are detrimental to consumers. This study uses a normative research method by examining related laws and regulations, relevant legal theories, and interview methods with related experts. The results of this study indicate that housing property developers have committed unlawful acts as regulated in Article 1365 of the Civil Code by not fulfilling the requirements for a Building Permit in the marketing and sales of the pre-project selling system and business actors have violated the provisions of obligations and prohibitions that must be complied with as a reference in the Consumer Protection Act. In this case, consumers who are harmed have the right to file a civil lawsuit through the courts or settlement through BPSK. Business actors who cause losses have administrative responsibility by providing compensation and damages, but in some cases do not eliminate the possibility of criminal sanctions.

Keywords: *Consumer Protection, Pre-project selling, Building Permit, Responsibility*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur dipanjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Konsumen Dalam Sistem Pre-Project Selling Perumahan Tanpa Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Jatiasih Central City)”. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara untuk mendapatkan gelar sarjana hukum. Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah membantu, mendukung, dan membimbing penulis hingga selesainya skripsi ini, ucapan terima kasih ini penulis sampaikan terutama kepada:

1. Keluarga penulis, yang selalu memberikan dukungan, perhatian, kasih sayang dan doa kepada penulis.
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Ibu Rugun Romaida Hutabarat S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah bersedia membimbing dan memberikan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Ibu Indah Siti Aprilia, S.H., M.H. selaku asisten dosen pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Christine ST. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
7. Seluruh dosen pengajar Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan pengalaman juga mendidik penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

8. Notaris Eriani S.H., selaku notaris yang diwawancarai oleh penulis yang banyak memberikan masukan dan arahan kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Dr. Muhammad Reza Syariffudin Zaki, S.H., M.A, selaku dosen serta ahli hukum bisnis yang diwawancarai oleh penulis yang memberikan banyak saran dan masukan dalam menjawab permasalahan yang sedang dikaji penulis.

Penulis dengan rasa penuh hormat dan kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang namanya tidak dapat disebutkan satu per satu. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat berguna dan memberikan manfaat bagi banyak pihak.

Jakarta, 15 Desember 2024

Calvita

Orisinalitas

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Lembar Pengesahan.....	Error! Bookmark not defined.
Lembar Persetujuan	iii
Abstrak.....	iv
Kata Pengantar	vi
Orisinalitas	viii
Daftar Isi	ix
Daftar Bagan.....	xi
Daftar Lampiran.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	10
D. Kerangka Konseptual dan Teoretis	12
E. Metode Penelitian.....	16
F. Sistematika Penulisan.....	19
BAB II KERANGKA TEORETIS	20
A. Teori Perlindungan Konsumen	20
B. Teori Perjanjian.....	29
C. Teori Tanggung Jawab	34
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	40
A. Tinjauan Umum tentang Izin Mendirikan Bangunan.....	40
B. Kronologi Kasus	42
C. Contoh putusan yang digugat oleh konsumen (Putusan Nomor 395/Pdt.G/2021/PN Bks	43
D. Hasil Wawancara	55

1.	Bapak Dr. Muhammad Reza Syariffudin Zaki, S.H., M.A (Dosen Hukum Bisnis Universitas Bina Nusantara).....	55
2.	Ibu Eriani, S.H (Notaris)	57
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN		61
A.	Pengaturan Perlindungan Konsumen Atas Ketidakjelasan Izin Mendirikan Bangunan dalam Sistem <i>Pre-Project Selling</i> terhadap Kasus Perumahan Jatiasih Central City	61
B.	Pertanggung Jawaban PT Hadez Graha Utama (<i>developer</i>) Atas Ketidakjelasan Izin Mendirikan Bangunan	67
1.	Pertanggung Jawaban PT Hadez Graha Utama (<i>developer</i>) Berdasarkan Perjanjian.....	68
2.	Pertanggung Jawaban PT Hadez Graha Utama (<i>developer</i>) Berdasarkan Prinsip Tanggung Jawab dalam Hukum Perlindungan Konsumen	76
3.	Pertanggung Jawaban PT Hadez Graha Utama (<i>developer</i>) Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan	82
BAB V PENUTUP		86
A.	Kesimpulan	86
B.	Saran.....	86
Daftar Pustaka		88
Daftar Lampiran.....		90

DAFTAR BAGAN

Bagan 1	Kerangka Konseptual
---------	---------------------

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	: Daftar Riwayat Hidup
Lampiran II	: Keputusan Dekan Tentang Pembimbing Skripsi
Lampiran III	: Rekap Bimbingan Skripsi
Lampiran IV	: Surat Keterangan Turnitin Skripsi
Lampiran V	: Hasil Turnitin Skripsi
Lampiran VI	: Surat Keterangan Turnitin Jurnal
Lampiran VII	: Hasil Turnitin Jurnal
Lampiran VIII	: Surat Keterangan Penerimaan (<i>Letter of Acceptance</i>) Publikasi Jurnal Sinta 4
Lampiran IX	: Bukti Publikasi Jurnal
Lampiran X	: Surat Permohonan Wawancara
Lampiran XI	: Dokumentasi Bukti Wawancara