

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi  
*Nomor : 429/SK/BAN-PT/Akred/S/XI/2014*

**Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Pemasaran Apartemen Meikarta  
Dengan Sistem *Pre-Project Selling* Yang Belum Memiliki Izin Berdasarkan Undang-  
Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen**

OLEH

**Clara Julitha Suraja**

**2014 200 071**

PEMBIMBING I

Prof. Dr. Bernadette M. Waluyo, S.H., M.Hum., CN.

PEMBIMBING II

Aluisius Dwi Rachmanto, S.H., M.Hum.



Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2018

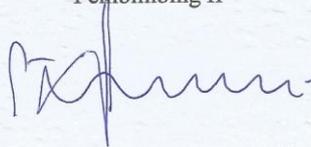
Disetujui Untuk Diajukan Dalam Sidang  
Ujian Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing I



Prof. Dr. BERNADETTE M. WALUYO, S.H., M.Hum., CN.

Pembimbing II



ALUISIUS DWI RACHMANTO, S.H., M.Hum

Dekan,

Dr. TRISTAM PASCAL MOELIONO, S.H., M.H., LL.M.



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Clara Julitha Suraja  
No. Pokok : 2014200071

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah/karya penulisan hukum yang berjudul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT PEMASARAN APARTEMEN MEIKARTA DENGAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING* YANG BELUM MEMILIKI IZIN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN”**

adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah/Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan, dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- a. secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- b. dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 30 Mei 2018

Mahasiswa Penyusun Karya Ilmiah/Karya Penulisan Hukum

Clara Julitha Suraja  
2014200071

## ABSTRAK

Di Indonesia, praktik pemasaran dengan sistem *pre-project selling* sudah lazim digunakan oleh para pelaku pembangunan *property*, khususnya rumah susun. *Pre-project selling* merupakan sistem pemasaran atas suatu *property* sebelum *property* tersebut dibangun. Secara yuridis, pemasaran rumah susun dengan sistem *pre-project selling* diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Artinya, praktik pemasaran dengan sistem *pre-project selling* dapat dikatakan sesuai dengan hukum apabila memenuhi persyaratan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Dalam kenyataannya, para pelaku pembangunan *property* seringkali mengabaikan persyaratan dalam melakukan pemasaran dengan sistem *pre-project selling*, seperti halnya ialah pembangunan apartemen Meikarta. Dalam melakukan pembangunan apartemen Meikarta, pihak pelaku pembangunan belum memiliki izin sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundangan. Praktik tersebut menempatkan konsumen Meikarta pada posisi yang lemah atau rentan dirugikan. Sehingga, perlu adanya instrumen hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen apartemen Meikarta. Oleh karena itu, penelitian ini akan membahas bagaimana hukum melindungi konsumen Meikarta, khususnya melalui Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan topik “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Pemasaran Apartemen Meikarta Dengan Sistem *Pre-Project Selling* Yang Belum Memiliki Izin Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen” dengan tepat waktu.

Penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu karena adanya dukungan dan doa dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini, yakni:

1. Alm. EKI SURAJA ANGKAWIDJAJA dan HENNY DJUHADI selaku orang tua yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan doa hingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan tepat waktu.
2. KAYWINA JUNETTA SURAJA selaku kakak kandung dari penulis yang selalu memberikan dukungan dan doa bagi penulis.
3. LAURENTIUS ADI PRASTOWO, S.H. yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan doa bagi penulis agar dapat menyelesaikan studi dengan tepat waktu. Tidak lupa penulis ingin mengucapkan terima kasih atas bantuan serta masukan yang telah diberikan dalam penyusunan tugas akhir ini.
4. KELUARGA DJUHADI (Oma, Om William dan kel., Om Danny dan kel., Tante Sisca dan kel., Tante Yeanny dan kel.) yang tidak pernah henti-hentinya memberikan dukungan bagi penulis mulai dari awal masuk perkuliahan hingga penulis menyelesaikan perkuliahan ini.
5. KELUARGA BAPAK BUDI PRASTOWO (Bapak Budi, Tante Nur, Mbak Tyas, Mas Bram, dan Reynand) yang telah memberikan dukungan serta bantuan selama penulis berkuliah dan menetap di Bandung.
6. Prof. Dr. BERNADETTE M. WALUYO, S.H., M.Hum., CN., selaku dosen wali dan dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu

dan tenaganya untuk membimbing serta memberikan masukan kepada penulis baik selama proses perkuliahan hingga pada penyusunan tugas akhir ini.

7. Bapak ALUISIUS DWI RACHMANTO, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu dan tenaganya untuk membimbing serta memberikan arahan bagi penulis dalam melakukan penyusunan tugas akhir ini.
8. Prof. Dr. JOHANNES GUNAWAN, S.H., LL.M. selaku dosen penguji yang telah meluangkan waktunya untuk hadir pada saat sidang berlangsung.
9. Ibu GRACE JUANITA, S.H., M.Kn. yang telah memberikan banyak bantuan kepada penulis selama penulis menempuh studi di FH UNPAR serta memberikan semangat untuk penulis untuk dapat menyelesaikan studi dengan tepat waktu. Semoga Bu Grace senantiasa diberikan kesehatan.
10. BENITTA MELIANTHA dan HENDRIK (BCH) selaku sahabat penulis di FH UNPAR yang selalu meluangkan waktunya bersama penulis. Terima kasih untuk kalian berdua yang selalu hadir di kala suka dan duka, serta tidak henti-hentinya memberikan semangat untuk penulis. Semoga kalian selalu dilimpahkan berkat dan kesehatan dari Tuhan YMA.
11. MAYA, FERDI, TILE, MAM MIMIN, dan TEMAN-TEMAN SMA yang selalu memberikan dukungan dan doa bagi penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan tepat waktu.
12. CLAUDIA FLORENCIA, CORNELIA LIMIAWAN, dan TRESTY PUTRI yang selalu memberikan dukungan dan doa bagi penulis.
13. RAYMOND KOESWONDO, VINCENT HARTONO, YUANITA (SANSAN), dan EKA KURNIA selaku teman seperjuangan di UNPAR. Terima kasih atas persahabatan dan dukungan yang telah diberikan kepada penulis.

14. LUSIANA ISKANDAR dan MARISA selaku teman sebimbangan yang telah memberikan bantuan dan semangat dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
15. TEMAN-TEMAN BANDUNG (Ko rinald, Ko Cencen, dan Ka Mario) yang selalu memberikan semangat agar penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dengan tepat waktu.
16. DOSEN FAKULTAS HUKUM UNPAR atas ketersediannya telah membagikan ilmu kepada penulis. Semoga Bapak dan Ibu senantiasa sehat agar dapat terus berkarya dalam membangun FH UNPAR.
17. Teman-teman, keluarga besar, dan seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan doa selama pelaksanaan tugas akhir ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan tugas akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu, penulis senantiasa terbuka oleh saran dan kritik yang membangun dari pembaca. Akhir kata, semoga tugas akhir ini memberikan manfaat yang baik bagi seluruh pihak yang membacanya. Terima kasih.

Bandung, Mei 2018

Penulis

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK .....	ii
ABSTRAK.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI .....	vii
<b>BAB I: PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	7
3. Tujuan Penelitian.....	7
4. Metode Penelitian.....	7
5. Sistematika Penulisan .....	9
<b>BAB II: TINJAUAN UMUM TENTANG HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN</b>	
1. Definisi dan Ruang Lingkup Perlindungan Konsumen	
1.1 Definisi.....	11
1.2 Ruang Lingkup Perlindungan Konsumen .....	27
1.3 Hukum Perlindungan Konsumen dan Hukum Kompetisi....	28
2. Sejarah Perlindungan Konsumen	
2.1 Sejarah Perlindungan Konsumen di Dunia.....	31
2.2 Sejarah Perlindungan Konsumen di Indonesia .....	35
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen) Sebagai Instrumen Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia	
3.1 Sejarah dan Latar Belakang UU Perlindungan Konsumen ..	37
3.2 Tujuan UU Perlindungan Konsumen .....	41
3.3 Asas Hukum dalam UU Perlindungan Konsumen .....	42
3.4 Ruang Lingkup dan Sistematika UU Perlindungan Konsumen.....	45
4. Hubungan Hukum Antara Produsen dan Konsumen Menurut Perlindungan Konsumen	
4.1 Dasar Hubungan Hukum antara Produsen dan Konsumen..	46
4.2 Tanggungjawab Hukum oleh Produsen terhadap Konsumen Berdasarkan UU Perlindungan Konsumen.....	48
4.2.1. Tanggung Jawab Kontraktual ( <i>Contractual Liability</i> ).....	50
4.2.2. Tanggung Jawab Produk ( <i>Product Liability</i> ) .....	54

4.2.3.	Tanggung Jawab Jasa Profesional ( <i>Professional Liability</i> ).....	61
4.2.4.	Tanggung Jawab Jasa Komersial ( <i>Commercial Liability</i> ).....	64
5.	Metode Penyelesaian Sengketa Perlindungan Konsumen Dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen .....	65

### **BAB III: KAJIAN TERHADAP RUMAH SUSUN, SATUAN RUMAH SUSUN DAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING* MENURUT HUKUM POSITIF INDONESIA**

1.	Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun	
1.1	Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun Menurut Hukum di Indonesia .....	74
1.2	Hak Atas Tanah Rumah Susun .....	81
1.3	Hak Atas Satuan Rumah Susun .....	91
2.	Mekanisme dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun	
2.1	Alas Hak Atas Satuan Rumah Susun .....	95
2.2	Prosedur Umum dalam Jual Beli Satuan Rumah Susun di Indonesia .....	97
3.	Tinjauan Terhadap Sistem <i>Pre-Project Selling</i>	
3.1	Konsep <i>Pre-Project Selling</i> .....	108
3.2	Pengaturan <i>Pre-Project Selling</i> Terhadap Satuan Rumah Susun Berdasarkan Hukum Indonesia .....	109

### **BAB IV: KAJIAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DALAM PEMASARAN APARTEMEN MEIKARTA DENGAN SISTEM *PRE-PROJECT SELLING***

1.	Kajian Singkat Terhadap Pemasaran Apartemen Meikarta Dengan Sistem <i>Pre-Project Selling</i> .....	112
2.	Tinjauan Mengenai Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli yang Obyeknya Belum Ada ( <i>indent</i> ) Beserta Akibat Hukumnya.....	117
3.	Tinjauan Mengenai Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen Dengan Sistem <i>Pre-Project Selling</i> yang Belum Memenuhi Persyaratan Dalam Peraturan Perundang-Undangan .....	124

4. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Meikarta yang Menggunakan Sistem <i>Pre-Project Selling</i>	
4.1 Dasar Hukum Perlindungan Konsumen Apartemen Meikarta .....	137
4.2 Mekanisme Penyelesaian Sengketa yang Dapat Digunakan oleh Konsumen Apartemen Meikarta .....	140
4.3 Bentuk Ganti Rugi yang Dapat Dimintakan oleh Konsumen Apartemen Meikarta .....	144

#### **BAB V: PENUTUP**

1. Kesimpulan .....	147
2. Saran .....	149

<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>151</b>
-----------------------------	------------

<b>LAMPIRAN 1 .....</b>	<b>159</b>
-------------------------	------------

<b>LAMPIRAN 2 .....</b>	<b>188</b>
-------------------------	------------

<b>LAMPIRAN 3 .....</b>	<b>190</b>
-------------------------	------------

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1. Latar Belakang

Seiring dengan perkembangan zaman yang diikuti dengan pertumbuhan penduduk, masyarakat cenderung memilih untuk melakukan perantauan ke daerah lain dalam rangka mempertahankan kehidupannya. Urbanisasi merupakan salah satu faktor terjadinya pertumbuhan penduduk pada suatu kota di Indonesia, khususnya di kota Jakarta. Kota Jakarta merupakan salah satu kota yang dijadikan tujuan oleh para masyarakat untuk menggantungkan kehidupannya agar mendapatkan kehidupan yang sejahtera. Salah satu wujudnya ialah masyarakat tersebut membutuhkan tempat tinggal sebagai salah satu faktor kebutuhan dasar manusia yang harus terpenuhi disamping kebutuhan akan sandang dan pangan. Selain itu, tempat tinggal merupakan salah satu hak yang dimiliki oleh setiap orang, sebagaimana tercantum di dalam Pasal 28H Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Namun, pada saat ini ketersediaan lahan di kota Jakarta sangat terbatas sehingga tidak memungkinkan masyarakat untuk mendapatkan lahan untuk tempat tinggal mereka. Pada akhirnya, masyarakat memilih untuk mencari tempat tinggal di kota-kota satelit yang lokasinya dekat dengan Jakarta seperti Bogor, Cikarang, Tangerang, Serpong, Bekasi dan lain sebagainya. Saat ini, kota-kota satelit tersebut mengalami perkembangan yang pesat dengan berlomba-lomba menarik masyarakat untuk tinggal di kawasan kota satelit tersebut. Fenomena demikian menyebabkan banyak pengembang membangun mega proyek di kota-kota satelit untuk menyediakan hunian-hunian dengan harga terjangkau. Dengan kata lain, perkembangan industri *property* saat ini sedang merajalela di Jakarta maupun sekitarnya. Perkembangan tersebut ditandai dengan maraknya pembangunan hunian-hunian seperti perumahan

ataupun apartemen. Di dalam kenyataan yang terjadi sekarang ini, para pengembang kota-kota satelit banyak yang mengembangkan industri rumah susun/apartemen. Pembangunan apartemen dianggap merupakan solusi bagi masyarakat atas keterbatasan lahan untuk perumahan. Tujuan dilakukannya pembangunan apartemen untuk memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi masyarakat, dengan meningkatkan daya guna dan hasil guna daerah yang berpenduduk padat dan tersedianya lahan yang terbatas<sup>1</sup>. Salah satu faktor yang menjadikan para pengembang terus-menerus melakukan pembangunan proyek apartemen, dikarenakan terbukanya akses yang luas bagi penanaman modal asing untuk masuk ke dalam kegiatan bisnis apartemen<sup>2</sup>. Dengan adanya perkembangan industri apartemen memberikan dampak sebagai pendorong bagi peningkatan kegiatan ekonomi beserta sektor-sektor lainnya<sup>3</sup>. Salah satu mega proyek yang sedang hangat diperbincangkan adalah pembangunan Meikarta oleh Lippo Group di daerah Cikarang, Kabupaten Bekasi.

Meikarta merupakan salah satu mega proyek yang berada di daerah Cikarang yang akan dibangun oleh Lippo Group. Pembangunan Meikarta didasarkan atas perkembangan yang pesat di wilayah Timur Jakarta akibat banyak industri-industri besar yang terdapat di wilayah Cikarang serta semakin mudahnya transportasi dari dan menuju Jakarta dengan dibangunnya KRL dan LRT. Pembangunan mega proyek Meikarta meliputi apartemen, perkantoran, perumahan, dan pusat pembelanjaan modern. Dari banyaknya rencana pembangunan tersebut, Apartemen Meikarta merupakan proyek yang menjadi prioritas utama dalam waktu dekat ini. Sekarang ini, pihak developer sedang gencar-gencarnya memasarkan *property* tersebut baik di dalam media cetak, media elektronik ataupun pada *counter-counter* yang memasarkan properti tersebut. Di dalam pemasarannya, pihak developer menawarkan promosi

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jakarta: Djambatan, 2008, hlm. 335.

<sup>2</sup> Adrian Sutedi, Hukum Rumah Susun dan Apartemen, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm. 36.

<sup>3</sup> *Id*, hlm 3.

berupa potongan harga yang besar (hingga 42% per unit) serta fasilitas-fasilitas penunjang lainnya sehingga dapat menarik minat konsumen untuk membeli apartemen tersebut. Konsumen yang tertarik untuk melakukan pemesanan unit Apartemen Meikarta, diarahkan untuk membayar *booking fee* sebesar 2 juta rupiah dan terhadap pembayaran *booking fee* tersebut dapat dikembalikan secara penuh. Konsumen hanya berpegang pada apa yang tercantum di dalam brosur, maket ataupun penawaran yang dilakukan oleh pihak pemasaran. Proses pemasaran *property* yang dipasarkan oleh pihak pemasaran tersebut dilakukan sebelum adanya pembangunan terhadap sarana dan parasana dari *property* tersebut, dengan proses yang dinamakan *pre-project selling*.

Sistem pemasaran sebelum pembangunan dilaksanakan dikenal sebagai *pre-project selling*. Sistem *pre-project selling* merupakan sistem yang banyak digunakan dalam pemasaran *property* oleh para pengembang. Dalam hal ini, *pre-project selling* sebenarnya merupakan suatu *test* pasar, yang digunakan untuk mengetahui reaksi konsumen atas pemasaran *property* tersebut<sup>4</sup>. Para developer memanfaatkan situasi itu, dengan melakukan penjualan atas *property* dengan harapan bahwa penjualannya menjadi banyak peminat dan cepat habis terjual. Yang menjadi masalah adalah mega proyek Meikarta, termasuk proyek pembangunan Apartemen Meikarta belum memenuhi persyaratan administratif karena belum memperoleh izin dari Pemerintah Kabupaten Bekasi<sup>5</sup>. Di samping itu, Deddy Mizwar selaku Wakil Gubernur Provinsi Jawa Barat mengungkapkan bahwa pembangunan serta pemasaran proyek Meikarta harus dihentikan terlebih dahulu<sup>6</sup>. Akan tetapi, para pengembang proyek tersebut tetap melakukan promosi dan penjualan *property* tersebut meskipun belum

---

<sup>4</sup> Purbandari, Kepastian dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem *Pre Project Selling*, Universitas Mpu Tantular, 2012.

<sup>5</sup> Pernyataan Pers: YLKI Minta Konsumen Tunda Pembelian Apartemen Kota Meikarta, diakses dari <http://ylki.or.id/2017/08/pernyataan-pers-ylki-minta-konsumen-tunda-pembelian-apartemen-kota-meikarta/>, pada tanggal 13 September 2017, pukul 20.00 WIB.

<sup>6</sup> Kota Meikarta, Deddy Mizwar: Masak Saya Harus Kirim Satpol PP, diakses dari <https://m.tempo.co/read/news/2017/08/02/214896302/kota-meikarta-deddy-mizwar-masak-saya-harus-kirim-satpol-pp>, pada tanggal 13 September 2017, pukul 20.00 WIB.

diterbitkan izin untuk pembangunan kawasan tersebut dan hingga saat ini pembeli yang telah selesai melakukan transaksi pembelian apartemen Meikarta mencapai 32.000 orang<sup>7</sup>.

Dalam hal ini, kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh pengembang proyek diduga melanggar ketentuan dalam Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang berbunyi<sup>8</sup>:

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki: a. kepastian peruntukan ruang; b. kepastian hak atas tanah; c. kepastian status penguasaan rumah susun; d. perizinan pembangunan rumah susun; dan e. jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Selanjutnya, di dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terdapat pengaturan yang pada intinya ialah proses jual-beli sebelum pembangunan rumah susun selesai, dilakukan melalui PPJB. Pada ayat selanjutnya disebutkan bahwa PPJB harus memenuhi salah satu persyaratan terkait kepastian atas keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Pengaturan dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, berbunyi:

- (1) Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.
- (2) PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
  - a. status kepemilikan tanah;
  - b. kepemilikan IMB;
  - c. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
  - d. keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
  - e. hal yang diperjanjikan.

---

<sup>7</sup> Lippo's Meikarta Secures 32.000 Fixed Buyers, diakses dari <http://www.thejakartapost.com/news/2017/09/12/lippos-meikarta-secures-32000-fixed-buyers.html>, pada tanggal 13 September 2017, jam 20.06 WIB.

<sup>8</sup> Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Berdasarkan pengaturan tersebut, dapat dilihat bahwa pembangunan apartemen Mega proyek Meikarta melanggar point yang seharusnya dimiliki oleh pengembang sebelum melakukan pemasaran, antara lain perizinan pembangunan rumah susun dan ketersediaan bangunan sebesar 20% (dua puluh persen). Selain itu, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia pun memberikan pernyataan secara tegas bagi konsumen untuk menunda pembelian Apartemen Meikarta, karena belum memiliki kepastian hukum mengenai proyek pembangunan<sup>9</sup>. Hal ini didasarkan pada posisi konsumen yang sangat rentan untuk dirugikan karena tidak adanya jaminan atas kepastian bangunan tersebut. Dengan kata lain, posisi konsumen sangat rentan dirugikan dikarenakan konsumen melakukan pembelian Apartemen Meikarta yang objeknya belum ada (*indent*) dan pembangunannya belum memenuhi persyaratan administratif. Terlebih lagi dalam ketentuan yang dituangkan di dalam perjanjian pengikatan jual-beli yang diberikan kepada konsumen. Perjanjian baku merupakan bentuk perjanjian yang paling banyak digunakan apabila salah satu pihak sering berhadapan dengan pihak lain dalam jumlah yang sama dan memiliki kepentingan yang sama<sup>10</sup>. Perjanjian baku tersebut berupa formulir yang telah dibakukan oleh produsen tanpa mempertimbangkan perbedaan kondisi yang dimiliki oleh konsumen<sup>11</sup>. Di dalam salah satu pasalnya yang berada dalam bagian ketentuan dan syarat umum, terdapat klausul yang menyebutkan bahwa segala gambar denah unit (*floor plan*) dapat berubah dari rancangan awal dalam perjanjian atas pertimbangan pengembang tanpa perlu persetujuan konsumen yang memesan.

Berdasarkan pemaparan terkait permasalahan yang menyangkut pembangunan dan penjualan Apartemen Meikarta, sehingga terdapat beberapa potensi masalah yang dapat menimbulkan kerugian kepada konsumen yaitu pada saat

---

<sup>9</sup> *Supra note 5.*

<sup>10</sup> Ahmad Miru, Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum Bagi Konsumen di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 34.

<sup>11</sup> Djaja S. Meliala, Hukum Perdata Dalam Perspektif BW, Bandung: Nuansa Aulia, 2012, hlm. 168.

pra-beli, dan pembelian. Pada saat pra-beli, pihak Meikarta telah mempublikasikan harga apartemen pada media cetak dan elektronik seperti yang tertera pada koran Kompas edisi 16 Agustus 2017 yang di dalamnya tercantum harga, denah, spesifikasi unit apartemen hingga pihak marketing apartemen Meikarta. Dari publikasi yang tertera pada tanggal 16 Agustus 2017, konsumen yang berminat untuk memesan unit apartemen melalui pihak marketing akan diarahkan untuk membayar *booking fee* sebesar 2 juta rupiah. Pembayaran *booking fee* dilakukan paling lambat sebelum tanggal 17 Agustus 2017, agar pihak konsumen memperoleh potongan harga sebesar 42% dengan janji dapat dikembalikan secara penuh. Rupanya saat pemilihan unit yang ditetapkan pada tanggal 18 Agustus 2017, harga yang tertera di Koran berbeda jauh dengan harga yang sebenarnya ditawarkan seperti unit dengan 2 kamar tidur di koran dihargai sebesar 320 juta rupiah, namun setelah dilakukannya pemilihan unit harga yang ditetapkan mencapai 500 juta rupiah. Sehingga, konsumen yang tidak setuju dengan harga tersebut, membatalkan minatnya untuk melakukan pemesanan unit. Namun, saat hendak meminta pengembalian uang *booking fee*, pihak Meikarta mempersulit keadaan dimana konsumen harus menunggu selama 30 hari. Pada waktu hari ke-30, *booking fee* tersebut tidak dicairkan dengan alasan bahwa pengembalian uang *booking fee* harus dilakukan sebelum tanggal 17 Agustus 2017. Ketentuan mengenai syarat-syarat pengembalian tersebut tidak tertera dalam berbagai klausul perjanjian. Potensi masalah yang kedua terjadi pada waktu pembelian. Pada dasarnya, pembangunan apartemen Meikarta belum dilakukan yang baru dilakukan ialah pembebasan lahan, belum diterbitkannya izin pembangunan apartemen Meikarta, dan belum memenuhi syarat yang ditetapkan di dalam undang-undang. Artinya, masih ada potensi bahwa pembangunan apartemen Meikarta gagal untuk dilaksanakan ataupun apabila pembangunan apartemen dilaksanakan tetapi tidak sesuai dengan waktu yang dijanjikan.

Dengan permasalahan seperti itu, penulis hendak melakukan penelitian mengenai keabsahan *pre-project selling* seperti yang dilakukan oleh Meikarta,

kemudian penulis juga akan meneliti bagaimana kedudukan hukum konsumen dalam perjanjian *pre-project selling*, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan pemesanan apartemen meikarta dengan *sistem pre-project selling*.

## 2. Rumusan Masalah

1. Apakah pemasaran dengan sistem *pre-project selling* terhadap apartemen yang belum memiliki izin sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli apartemen yang objeknya belum ada (*indent*)?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran apartemen Meikarta dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin?

## 3. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui apakah pemasaran dengan sistem *pre-project selling* terhadap apartemen yang belum memiliki izin sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Mengetahui bagaimana akibat hukum terhadap perjanjian jual-beli apartemen yang objeknya belum ada (*indent*).
3. Mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam pemasaran apartemen Meikarta dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin.

## 4. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini, penulis akan menggunakan metode penelitian yuridis-normatif. Metode penelitian yuridis-normatif adalah metode penelitian yang didasarkan pada teori hukum murni dari Hans Kelsen. Dalam ajaran hukum

murni hanya mengakui satu macam hukum yaitu hukum positif<sup>12</sup>. Sehingga, di dalam penelitian hukum yuridis-normatif tidak diperlukan adanya studi lapangan melainkan penelitian tersebut dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap norma-norma hukum yang berlaku.

Metode penelitian yuridis-normatif menggunakan cara berpikir deduktif dengan kriterium kebenaran yang koheren. Cara berpikir yang deduktif artinya cara berfikir yang beranjak dari suatu hal yang umum untuk sampai pada kesimpulan yang khusus<sup>13</sup>. Sedangkan kriterium kebenaran koheren berarti sesuatu dianggap benar apabila sesuatu tersebut sesuai dengan apa yang telah ada sebelumnya dan dianggap benar<sup>14</sup>. Dalam hal ini, metode penelitian yuridis-normatif merupakan metode penelitian yang khusus digunakan di dalam ilmu hukum.

Di dalam penelitian ini, penulis akan melakukan studi kepustakaan dan tidak membutuhkan studi lapangan karena didasarkan pada pemikiran hukum murni yang tidak memerlukan verifikasi fakta. Dalam melakukan studi kepustakaan, penulis akan merujuk pada bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer ialah tempat dimana dapat ditemukannya kaidah hukum yang bersifat mengikat<sup>15</sup>.

Sedangkan, bahan hukum sekunder merupakan bahan yang memberikan penjelasan atas bahan hukum primer tersebut<sup>16</sup>. Penulis menggunakan berbagai bahan hukum sekunder yang bersumber dari buku-buku maupun jurnal yang berkaitan dengan hukum perlindungan konsumen, hukum rumah susun, serta

---

<sup>12</sup>Budiono Kusumohamidjojo, *Teori Hukum Dilema antara Hukum dan Kekuasaan*, Bandung: Yrama Widya, 2016, hlm. 284.

<sup>13</sup>B. Arief Sidharta, *Pengantar Logika : Sebuah Langkah Pertama Pengenalaan Medan Telaah*, Bandung: PT Refika Aditama, 2010, hlm 9.

<sup>14</sup>*Id, hlm.10.*

<sup>15</sup>Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, 2015, hlm. 13.

<sup>16</sup>*Id.*

berbagai bacaan lain yang berkaitan dengan topik penelitian ini. Selain itu, dalam penulisan ini penulis menggunakan bahan hukum tersier. Bahan hukum tersier atau penunjang yang akan penulis gunakan antara lain Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan Kamus Hukum.

## 5. Sistematika Penulisan

### **BAB I – Pendahuluan**

Pada bagian pendahuluan, penulis akan menguraikan akar permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian hukum ini. Selain itu, penulis akan membahas mengenai metode penulisan hukum yang akan digunakan oleh penulis. Sehingga, bagian pendahuluan ini terdiri atas latar belakang penulisan, rumusan masalah, tujuan penelitian, dan metode penelitian yang akan digunakan oleh penulis.

### **BAB II – Tinjauan Umum tentang Hukum Perlindungan Konsumen Dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen**

Di dalam bagian ini, penulis akan mengkaji secara teoritis mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen. Penulis akan memaparkan teori-teori dari hasil kepustakaan yang penulis lakukan.

### **BAB III – Kajian Terhadap Rumah Susun, Satuan Rumah Susun Dan Sistem *Pre-Project Selling* Menurut Hukum Positif Indonesia**

Pada bagian ini, penulis akan membahas mengenai Rumah Susun serta pembangunan dan penjualan atas Rumah Susun tersebut. Selain itu, penulis akan memaparkan lebih lanjut mengenai penjualan rumah susun menggunakan sistem *pre-project selling*.

### **BAB IV - Kajian Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Pemasaran Apartemen Meikarta Dengan Sistem *Pre-Project Selling***

Bagian analisis akan berisi analisa penulis terhadap kesesuaian pemasaran dengan sistem *pre-project selling* yang belum memiliki izin dengan undang-undang rumah susun. Selain itu, pada bab ini berisikan analisis penulis terhadap akibat hukum dari perjanjian jual beli yang objeknya belum ada, dan terakhir berisikan analisis perlindungan hukum dalam sistem *pre project*

*selling*. Dalam melakukan analisis, penulis akan menggunakan teori-teori yang relevan yang sudah dijelaskan dalam Bab II dan Bab III.

#### **BAB V – Penutup**

Pada bab terakhir, penulis akan gunakan untuk menyimpulkan hasil dari penelitian yang telah penulis lakukan. Selain itu, penulis akan memberikan saran-saran yang penulis harapkan dapat mempertegas pengaturan mengenai sistem *pre-project selling* di Indonesia serta berguna bagi calon pembeli rumah susun.