

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan maka penulis dapat menyimpulkan sebagai berikut:

1. *Pre project selling* adalah sebuah sistem yang digunakan untuk memasarkan sebuah properti yang akan dijual dimana bangunan yang ditawarkan masih berupa tanah. Konsep dari *pre project selling* digunakan untuk uji coba pasar, maksudnya untuk melihat minat masyarakat membeli. Setelah konsumen memiliki minat untuk membeli maka kemudian akan dituangkan ke Perjanjian Pengikatan Jual Beli (yang selanjutnya disebut dengan PPJB). Sistem *pre project selling* bukan sebuah sistem yang melanggar undang-undang karena diatur dalam Pasal 42 Ayat (1) Undang-Undang Nomer 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Segala isi dari perjanjian yang dituangkan dalam PPJB tidak boleh bertentangan dengan syarat-syarat perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Perdata. Dalam perjanjian PPJB harus dengan jelas tertulis kehendak para pihak, maka dengan keluarnya surat PPJB konsumen dan *developer* memiliki hak dan kewajiban yang harus dipenuhi; dan
2. Bilamana pengembang tidak melakukan kewajibannya maka pengembang telah dianggap wanprestasi. Terdapat 4 (empat) jenis dari wanprestasi yaitu tidak melakukan apa yang diperjanjikan, melakukan apa yang diperjanjikan



tetapi tidak sebagaimana mestinya, melakukan perjanjian tetapi tidak tepat waktu, dan melakukan sesuatu yang dalam perjanjian tidak boleh dilakukan. Pada kasus *pre project selling* termasuk pada jenis wanprestasi tidak melakukan apa yang diperjanjikan

B. Saran

Konsumen dan pelaku usaha memiliki hak dan kewajiban masing-masing, konsumen memiliki hak untuk menerima barang/benda yang telah diperjanjikan dan berkewajiban membayar barang/benda sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Pelaku usaha memiliki hak untuk menerima pembayaran sesuai dengan yang telah disepakati dan berkewajiban untuk menyerahkan barang/benda yang telah dibayarkan oleh konsumen tepat waktu sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Bahwa setiap hak dan kewajiban ini telah diatur didalam Undang-Undang Nomer 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka diharapkan *developer* dan konsumen dapat memenuhi kewajibannya dengan baik, agar tidak ada sengketa di kemudian hari.





DAFTAR BACAAN

- Adonara, Fiman Floranta, 2014 *Aspek-Aspek Hukum Perikatan*, Bandung: Mandar Maju.
- Barkatula, Abdul Halim, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandung: Nusa Media.
- Hadi, Shubhan, 2008 *Hukum Kepailit*, Jakarta : Kencana.
- Imbawana, Djoko, 2016 *Hukum Perdata*, Malang: Setara Press
- Leks, Eddy.M, 2016 “*Panduan Praktis Hukum Property*”. Jakarta: Kompas Gramedia.
- Murhaini, Suriansyah , 2015, *Hukum Rumah Susun Eksistensi, Karakteristik Dan Pengaturan* , Surabaya: Laksbang Grafika.
- Nasution, Az. Nasution, 2014 *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*: Jakarta, Diadit Media.
- Prodjodikoro, Wirjono , 2011 “*Azas-Azas Hukum Perjanjian*”, Bandung; Mandar Maju
- Ramlan, Eman ‘et.al’, 2014, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Stratatitle/Apartmen*. Yogyakarta: Laksbang Mediatama,
- Santoso, Urip , 2017 *Hak Atas Tanah, Hak Atas Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana.
- Santoso, Lukman, 2106 *Hukum Perikatan Teori Hukum Dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja Sama dan Bisnis*, Malang: Setara Press.
- Setiawan, I Ketut oka , 2015 *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Graha.
- Wijaya, Andika & Wida Peace Ananta, 2017 *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*: Jakarta, Grasindo



- Hariato, Dedy, “*Asas Kebebasan Berkontrak: Problematika Penerapannya Dalam Kontrak Baku Antara Konsumen Dengan Pelaku Usaha*” , Volume 11, Nomor 2, Juli-Desember 2016
- Kallo, Erwin, 2019 Aplikasi Hukum Dalam Bisnis Properti, *Seminar* Tanggal 26 Januari 2019
- Langi, Marvita 2016 Akibat Hukum Terjadinya Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli” , Vol .IV/No.3/Mar/2016
- Purbandari, 2012 “Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling” Volume 29, Nomor 320, Mei 2012.
- Subekti, “*Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak Yang Sedang Dibangun Developer Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*”, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, 2019
- S. Bahril. D, 2016 ”Pembangunan Perumahan Rakyat Dalam Perspektif Mashlahah Studi Kasus : Perum Perumnas, Volume. 5, No. 2.
- Yudhantaka, Lintang , 2017, Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling, *Jurnal Hukum*, Volume 32, Januari.
- Kumalasari, Ganita, 2018 “*Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Pre Project Selling Perumahan (Studi Kasus PT. Menara Sentosa)*” Skripsi Program Studi Strata I, Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2018
- Soegandi, Ryan, Marketing Properti (Wawancara) tanggal 20 Desember 2018
- Yulianto, Seminar” Kontrak Pre Project Selling Dalam Bisnis Properti” Tanggal 28 Juli 2018

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan Dan Kawasan Pemukiman.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Bayu, Dimas Jarot , Perhatian Buat Pengembang, 17 Keluhan Sering Diasukan Konsumen,<https://property.kompas.com/red/2015/02/12/190000321/perhatian.buat.pengembang.17.keluhan.sering.diadukan.konsumen>, diakses 20 April 2019

Fauzie, Yuli Yana “Tergalur Rumah Murah di Bandung, Duit 53 Konsumen raib”, https://www.cnnindonesia.com/ekonomi/20180118110430-92_269820/tergaur-rumah-murah-di-bandung-duit-53-konsumen-raib, diakses 21 April 2019

Surya, 1.104 Konsumen PT. Sipoa Group Tertipu Mereka Tak Dapat Apartemen <http://www.tribunnews.com/regional/2018/05/23/1104-konsumen-pt-sipoa-group-tertipu-mereka-tak-dapat-apartemen>, diakses 18 November 2018

Sugiharto, Jobpie, Pengembang Perumahan Griya Bandara Sentosa Digeruduk Konsumen,<https://metro.tempo.co/read/1020247/pengembang-perumahan-griya-bandara-sentosa-digeruduk-konsumen/full&view=ok> diakses 21 April 2019

Setiawan, Zaki Ari, “ Bayar Uang Muka Puluhan Juta Karena Tergalur Rumah Murah, Ratusan Warga Tertipu Pengembang Bodong” <http://aceh.tribunnews.com/2018/11/27/bayar-uang-muka-puluhan-juta-karena-tergaur-rumah-murah-ratusan-warga-tertipu-pengembang-bodong>, diakses 20 April 2019