



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH  
TINGGAL DARI DEVELOPER DENGAN SISTEM *PRE*  
*PROJECT SELLING***

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**VENNY CAHAYANI**  
**NPM. 15200003**

**PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA  
SURABAYA  
2019**

**HALAMAN PERSETUJUAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH TINGGAL DARI**  
**DEVELOPER DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN UNTUK MELENGKAPI TUGAS DAN MEMENUHI**  
**SALAH SATU SYARAT GUNA MERAH GELAR**  
**SARJANA HUKUM**

**OLEH:**

**VENNY CAHAYANI**

**NPM. 15200003**

**DOSEN PEMBIMBING:**



**DIAN ETY MAYASARI, S.H., M. Hum.**

**NIP. 0110248**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS KATOLIK DARMA CENDIKA**  
**SURABAYA**

**2019**

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH TINGGAL DARI  
DEVELOPER DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*

DIAJUKAN OLEH :

VENNY CAHAYANI

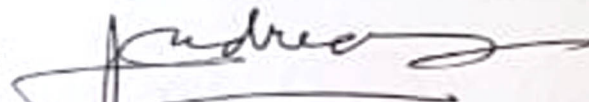
NPM; 15200003

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji Dan Dinyatakan Lulus Pada Ujian Skripsi  
Fakultas Hukum, Universitas Katolik Darma Cendika

Pada Tanggal : 19 Juni 2019


Tim Penguji :

Ketua

: 


Drs. Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum.  
NIP : 0110011

Anggota I

: 

Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H.  
NIP : 0110256

Anggota II

: 

Dian Ety Mayasari, S.H., M.HuM.  
NIP: 00110248

Mengesahkan:

Fakultas Hukum

Universitas Katolik Darma Cendika

Dekan,



Dian Ety Mayasari, S.H., M.Hum.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas kasih karuniaNya sehingga terselesaikannya skripsi ini dengan judul: “ **Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Tinggal Dari Developer Dengan Sistem *Pre Project Selling***”

Skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan guna meraih gelar Sarjana Hukum program strata satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya. Saya menyadari skripsi ini jauh dari sempurna dan saat penyusunan skripsi banyak sekali kesulitan, namun itu dapat dilalui oleh karena dukungan banyak pihak. Kesempatan ini perkenankan saya menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Keluarga yaitu: Alm. Papi Ronanto Limopranoto, Mami Lince Mauliate, Koko Dr. Eric Harianto S.T.,M.M., Koko Hansen Hadiano S.E., dan para Cece Ipar hingga Keponakan-Keponakan yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan kepada penulis dalam keadaan apapun;
2. Romo Dr. Yustinus Budi Hermanto, M.M., selaku Rektor Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya;
3. Ibu Dian Ety Mayangsari, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya dan sebagai Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran dan telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan dan arahan dari awal hingga akhir pembuatan skripsi ini;
4. Bapak Victor Imanuel W. Nalle, S.H., M.H. Selaku Kepala Program Study Ilmu Hukum yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulisan dalam pembuatan skripsi;
5. Bapak Andreas Atjengbharata, S.H., M.Hum. yang telah senantiasa membimbing penulisan dalam proses penulisan skripsi;





6. Ibu Dr. Nany Suryawati, S.H., M.H. yang selalu memberikan dukungan kepada penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
7. Ibu Retno Dewi Pulung Sari, S.H., M.Si., M.H. yang selalu memberikan dukungan kepada penulis hingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik;
8. Seluruh dosen khususnya dosen fakultas hukum dan staf Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya;
9. Mahasiswa/i yaitu, Lea Juliana, Cindra Glorya, Maria, Saud, Dedy Siringoringo, Rony Andreas, Cecelia, Geovano Ansow, Arief, Sony, Jeremy Christian, Andika, Imanuel Alfian, serta seluruh teman-teman Fakultas Hukum Universitas Katolik Darma Cendika Angkatan 2015 yang senantiasa memberikan dukungan dalam proses pembuatan skripsi sampai dengan selesai.

akhirnya penulis berharap penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua mahasiswa/I Universitas Katolik Darma Cendika.

Surabaya, 04 Juli 2019

Penulis



## DAFTAR ISI

LEMBAR JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv
DAFTAR ISI .....	vi
ABSTRAKSI .....	viii

## BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	12
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Tinjauan Pustaka.....	13
1. Perjanjian.....	13
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	19
3. Akta Jual Beli .....	21
4. <i>Pre Project Selling</i> .....	22
5. Penelitian Terdahulu.....	24
F. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Pendekatan Penelitian.....	26
3. Jenis Data dan Bahan Hukum.....	27



4. Sumber Bahan Hukum .....	27
G. Pertanggungjawaban Sistematis .....	28
<b>BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH TINGGAL DENGAN SISTEM <i>PRE PROJECT SELLING</i> YANG SERAH TERIMANYA TIDAK DIREALISASIKAN .....</b>	<b>30</b>
A. Pembeli Merupakan Bagian Dari Konsumen .....	30
B. Asas-Asas Dalam Perjanjian .....	35
<b>BAB III PERTANGGUNGJAWABAN PELAKU USAHA YANG MELAKUKAN WANPRESTASI PADA <i>PRE PROJECT SELLING</i>.....</b>	<b>48</b>
A. Pertanggungjawaban Berdasarkan Wanprestasi .....	48
B. Penyelesaian Sengketa Dalam Pertanggungjawaban Wanprestasi .....	56
<b>BAB IV PENUTUP.....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan .....	59
B. Saran .....	60

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN



## ABSTRAKSI

Pembangunan pada jaman modern ini semakin berkembang, berbagai cara dilakukan pengembang untuk menarik minat konsumen. Di era yang semakin maju cara penawaran suatu properti pun semakin banyak salah satunya ialah penjualan dengan menggunakan sistem *pre project selling*. Dalam sistem ini tidak sedikit masalah yang terjadi, pada data yang dimiliki oleh Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (yang disebut juga YLKI) mengatakan bahwa terjadi kasus-kasus properti yang tidak tepat waktu dalam penyerahan unitnya hingga tidak terealisasikannya pembangunan tersebut yang disebut wanprestasi, permasalahan yang diangkat adalah bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli rumah tinggal dengan sistem *pre project selling* yang serah terimanya tidak direalisasikan dan pertanggungjawaban pelaku usaha yang melakukan wanprestasi pada *pre project selling*. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bersumber pokok pada penelitian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penelitian ini tidak memerlukan studi lapangan, melainkan studi kepustakaan dalam kajian terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan literatur yang terkait dalam permasalahan atau judul yang diangkat. Hasil penelitian dan pembahasan ini adalah sistem *pre project selling* sebagai sistem yang tidak bertentangan dengan undang-undang, adanya hak dan kewajiban pelaku usaha dan konsumen yang harus dipenuhi dan terpenuhi. Harus ada tindakan preventif yaitu tindakan pencegahan ataupun mengurangi kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan. Bila telah terjadi suatu sengketa properti yang merugikan masyarakat atau wanprestasi maka perlu adanya tindakan represif yaitu bentuk pengendalian sosial yang sifatnya memberikan sanksi keras dan tegas.

**Kata Kunci : *Pre Project Selling*, Konsumen, Pelaku Usaha, Wanprestasi**