

ABSTRAK

M.Tommy Ardianto. Npm. 17.81.0045. 2021. *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling.* Skripsi. Fakultas Hukum Universitas Islam MAB. Pembimbing 1. Dr. Sudiyono., S.H., M.H. Pembimbing 2. Ningrumi Ambarsari., S.H., M.H.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Pembeli Property, Sistem Pre Project Selling

Terobosan praktis untuk memecahkan kebuntuan ini adalah penggunaan hubungan hukum dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pembentukan PPJB untuk menjual tanah perumahan yang sedang dikembangkan merupakan dasar dari hubungan hukum antara pengembang dan konsumen. Dalam hal ini, apa yang terjadi pada perlindungan hukum pembeli real estate yang menggunakan system pra-penjualan? Penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang menghadirkan hukum sebagai konstruksi sistem normatif. Dari hasil survey, bentuk transaksi real estate dengan sistem pra-penjualan PPJB bukanlah kontrak sementara atau kontrak sementara, melainkan kontrak dengan syarat, yang merupakan langkah awal untuk mencapai tujuan. Tindakan hukum, yaitu membuat kontrak penjualan di depan Pejabat Pembuat. akta tanah. Bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli dengan sistem penjualan pra proyek sebenarnya terdiri dari para pihak yang mengadakan hubungan hukum, setelah itu akad dikemas. Melalui klausula perjanjian, para pihak berusaha untuk melindungi kepentingan mereka berdasarkan perjanjian. Ini adalah perlindungan hukum internal, yaitu perlindungan hukum yang dijamin terhadap risiko kerugian oleh kontraktor sendiri melalui klausul kontrak. PPJB tidak bisa melakukan ini karena sejak awal sudah distandarisi oleh pengembang yang menghargai melindungi kepentingannya sendiri di atas kepentingan konsumennya. Alhasil, PPJB memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi konsumen dan pengembang, antara lain karena konsumen sebagai pihak jauh lebih lemah dibandingkan pengembang yang unggul secara ekonomi dan teknis.

ABSTRACT

M.Tommy Ardianto. Npm. 17.81.0045. 2021. Legal Protection For Property Buyers With Pre Project Selling System. Thesis. Faculty of Law, MAB Islamic University. Advisor 1. Dr. Sudiyono., S.H., M.H. Advisor 2. Ningrumi Ambarsari., S.H., M.H.

Keywords: Legal Protection, Property Buyers, Pre Project Selling System

Overcoming this deadlock, as a result, the breakthrough that was taken in practice was to use a legal relationship in the form of a Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). The establishment of PPJB in order to market the residential area which is in the development stage, is used as the basis for the legal relationship between property developers and consumers. In this case, how is the legal protection for property buyers with the pre project selling system? In this study, using normative legal research, namely legal research that puts the law as a normative system building. In the results of the study that the form of selling and buying property with a pre project selling system is PPJB is not a preliminary agreement or preliminary agreement, but is an agreement that gives birth to a conditional agreement which is the first step towards the intended legal action, namely making a deed of sale and purchase before the Maker Official. Land Deed. The form of Legal Protection for Buyers with a Pre Project Selling System is actually when the parties enter into a legal relationship which is then packaged with an agreement, through the agreement clause, the parties try to protect their interests on the basis of an agreement. This is an internal legal protection, namely legal protection made by the contractor himself by making contractual clauses to protect himself from the risk of loss. The fact in PPJB this cannot be realized because from the beginning PPJB has been standardized by the developer who intensively prioritizes the protection of his own interests than the interests of consumers. As a result, PPJB does not provide balanced legal protection for consumers and developers, which is also due to the fact that the consumer's position as a party is very weak when compared to developers who are economically and technically superior.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Atmadjaja, Djoko Imbawani , (2016), *Hukum Perdata*, Malang : Setara Press.

Mariam Darus Badruzaman, (2001), *Kompilasi Hukum Perjanjian* , Bandung : Citra Aditya Bakti.

DjumhanaMuhammad , (2012), *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Eddy, Richard , (2010), *Aspek Legal Properti : Teori, Contoh dan Aplikasi*, Yogyakarta : Andi Offset.

Fuady, Munir , (2015), *Konsep Hukum Perdata*, Cetakan Kedua, Jakarta : PT Rajagrafindo Persada.

Gazali, Djoni S. dan Rachmadi Usman, (2012), *Hukum Perbankan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Sinar Grafika.

Salim

HS, (2017), *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA DUA)*, Jakarta : PT. RajaGrafindo Perkasa.

Limbong, Bernard , (2014), *Politik Pertanahan*, Jakarta : Margaretha Pustaka.

Muhammad, Abdul Kadir, (2014), *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung : Citra Aditya Bakti.

Marzuki, Peter Mahmud , (2005), *PenelitianHukum*, Jakarta : Kencana.

ND, Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jogyakarta : Pustaka Pelajar.

Pandoman, Agus , (2017), *Teknik Pembuatan Akta-Akta Notaris*, Cetakan Pertama, Yogyakarta : Raga Utama Kreasi.

Sadjijono, (2016), *Hukum Antara Sollen dan Sein (Dalam Presfektif Praktek Hukum di Indonesia)*, Surabaya : Umbara Press.

Santoso, Urip , (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Presfektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Edisi Pertama, Jakarta : Kencana.

Shidarta, (2000), *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta : Grasindo.

Sudikno Mertokusomo, (1991), *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Edisi Ketiga, Yogyakarta : Liberty.

Simorangkir, O.P. , (1989), *Kamus Perbankan*, Cetakan Kedua, Jakarta : Bina Aksara.

Sjahran , Robensyah , (2021), *Hukum Properti : Karakteristik Perjanjian Jual Beli dengan Sistem Inden*, Cetakan Ke-1, Jakarta : Kencana.

Subekti, (2010), *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa .

Tim Penulis Leks & Co, (2017), *Hukum Real Estate Bagian I : Hukum Pertanahan, Perumahan, dan Rumah Susun*, Cetakan I, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

Perundangan :

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Staatsblad Tahun 1847 No. 23 di umumkan 30 April 1847.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 sebagaimana perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris