

## ABSTRAK

### **DEWI PRIYANTI E.1810894 “Optimalisasi Fungsi Pengawasan Oleh Pemerintah Daerah Terhadap Pemasaran Unit Satuan Rumah Susun Guna Memberikan Perlindungan Kepada Konsumen”**

Banyak pengembang yang telah melakukan pemasaran produk sebelum memenuhi persyaratan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau yang biasa dikenal dengan *pre project selling*, *pre project selling* adalah pelaksanaan jual beli unit rumah susun yang masih dalam tahap pembangunan ini di perbolehkan menurut Undang-Undang Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021, tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman Pasal 22 menyebutkan bahwa pengembang diperbolehkan melakukan pemasaran unit yang mengikat para pihak dengan menandatangani PPJB setelah memenuhi kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum, dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen). Namun dalam rangka perlindungan terhadap konsumen perlu pengawasan dalam pelaksanaannya, penelitian ini berbicara tentang bagaimana pemerintah daerah dalam mengoptimalkan perannya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yaitu kajian atas Undang-Undang. Penelitian ini mengemukakan peran pengawasan pemerintah daerah melalui DPKPP selama ini belum optimal karena pihak DPKPP hanya fokus pada perizinan pembangunan dan gedung bukan kepada pemasarannya. Peraturan Daerah Kabupaten Bogor Nomor 3 Tahun 2018 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Undang-Undang tersebut tidak secara spesifik menyebutkan peran pengawasan terhadap *pre project selling*, namun Undang-Undang tersebut memuat Peran pemerintah daerah Kabupaten Bogor Pembinaan pengendalian. Pembinaan pengendalian sebagaimana dimaksud adalah dilakukan terhadap perizinan, penertiban dan penataan di bidang perumahan dan kawasan permukiman. Pembinaan pengawasan dilakukan melalui kegiatan pemantauan, evaluasi dan koreksi dalam penyelenggaraan perumahan kawasan permukiman. Kegiatan pemantauan merupakan kegiatan untuk melakukan pengamatan dan pencatatan, penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kegiatan evaluasi kegiatan untuk menilai dan mengukur hasil penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Kegiatan meruj kegiatan rekomendasi perbaikan terhadap hasil evaluasi penyelenggaraan perumaha.. ----- kawasan permukiman.

**Kata Kunci: Perlindungan Konsumen, *Pre Project Selling*, Peran Pemerintah Daerah**  
**ABSTRACT**

***DEWI PRIYANTI E.1810894 “Optimization of the Oversight Function by the Regional Government on the Marketing of Flats Units to Provide Protection to Consumers”***

*Many developers have carried out product marketing before the requirements are in accordance with applicable laws and regulations, or what is commonly known as complying with pre-project sales. Pre-project sales is the implementation of the sale and purchase of*

*apartment units that are still in the construction stage, which is permitted according to the Government Regulation Law. Republic of Indonesia Number 12 of 2021, concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas. Article 22 states that developers are allowed to carry out marketing units which bind the parties by signing the PPJB after fulfilling certainty of land ownership status, matters agreed upon, Approval Buildings (PBG), availability of Public Infrastructure, Facilities and Utilities, and developability of at least 20% (twenty percent). However, in order to protect consumers, supervision is needed in its implementation, this research talks about how local governments do it. This research uses normative juridical methods, namely the study of laws. This research suggests that the role of regional government supervision through DPKPP has not been optimal so far because DPKPP only focuses on building and development permits, not marketing. Bogor Regency Regional Regulation Number 3 of 2018 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas. The law does not specifically mention the role of supervision over pre-sales of projects, but the law contains the role of the regional government of Bogor Regency. Development of control includes control of houses, housing, organizations, residential environments and organizational areas. The control development as referred to above is carried out regarding licensing, control and arrangement in the housing sector and organizational areas. Supervision guidance is carried out through monitoring, evaluation and correction activities in the administration of the organization's area. Monitoring activities are activities to carry out observations and records, managing housing and organizational areas. Evaluation activities to assess and measure the results of organizing housing and organizational areas. The activity is an activity to recommend improvements to the evaluation results of the organization's housing and area management.*

**Keywords: Consumer Protection, Pre-Project Sales, Role of Regional Government**