

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN  
RUMAH SUSUN SECARA *PRE PROJECT SELLING SYSTEM*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh**

**Gelar Magister Hukum (M.H)**

**Oleh:**

**RENDI SANDU**

**NIM. 02012682024042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA**

**PALEMBANG**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**

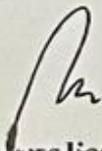
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH  
SUSUN SECARA *PRE PROJECT SELLING SYSTEM*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**RENDI SANDU  
NIM. 02012682024042**

**Telah Disetujui oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan  
Dinyatakan Lulus pada Tanggal, Mei 2024**

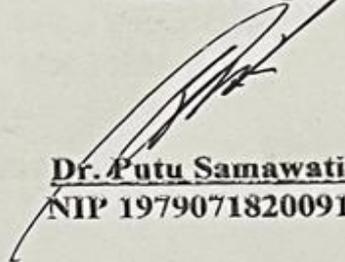
**Palembang, Mei 2024**

**Pembimbing I**



**Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum  
NIP 196509181991022001**

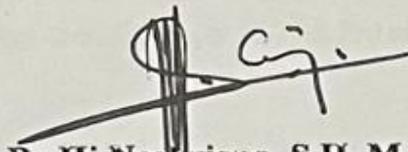
**Pembimbing II**



**Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.  
NIP 197907182009122001**

**Mengetahui,**

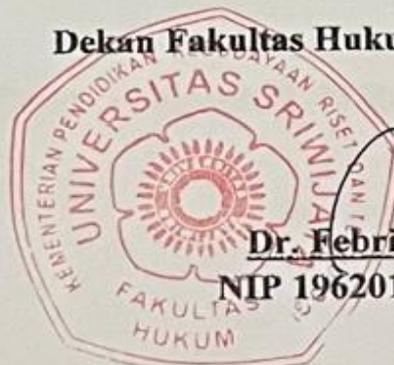
**Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum**



**Dr. Hj. Nasrriana, S.H., M.Hum  
NIP 196509181991022001**

**Menyetujui,**

**Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**



**Dr. Febrian, S.H., M.S  
NIP 196201311989031001**

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

**JUDUL TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH  
SUSUN SECARA *PRE PROJECT SELLING SYSTEM*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**Disusun Oleh :**

**RENDI SANDU  
02012682024042**

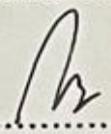
**Tesis Ini Telah Diuji dan Dinyatakan Lulus  
Pada Tanggal Mei 2024**

**Serta Telah Diperbaiki Berdasarkan Saran Dan Koreksi Dari Tim Penguji**

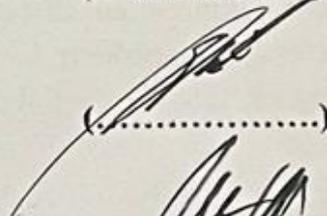
**Tim Penguji**

**Tanda Tangan**

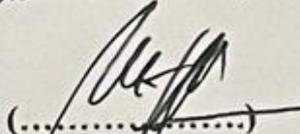
**Ketua : Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.**

  
(.....)

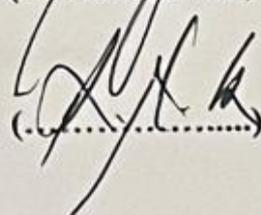
**Sekretaris : Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.**

  
(.....)

**Penguji I: Dr. Mada Apriandi, Z, S.H., MCL.**

  
(.....)

**Penguji II : Dr. Zulhidayat, S.H., M.H.**

  
(.....)

## PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rendi Sandu  
NIM : 02012682024042  
Program Studi : Program Magister Ilmu Hukum  
Bidang Kajian Utama : Hukum Ekonomi dan Bisnis

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis ilmiah saya dalam bentuk tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik Magister Hukum (M.H), baik di Universitas Sriwijaya maupun Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri serta mendapatkan bimbingan dari dosen pembimbing tesis;
3. Saya bersumpah bahwa karya tulis ilmiah ini tidak menggunakan jasa atau bantuan orang lain yang memberikan imbalan berupa uang atau lainnya.
4. Dalam karya tulis ilmiah ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naska dengan menyebutkan nama penulisan dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*footnote*) dan daftar pustaka;
5. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa **pencabutan gelar akademik** dan/atau predikat yang telah saya peroleh berdasarkan karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma-norma yang berlaku.

Palembang, 2024

Yang membuat pernyataan,



Rendi Sandu

NIM.02012682024042

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### Motto:

*"Sesungguhnya Allah tidak akan mengubah nasib suatu kaum sehingga mereka mengubah keadaan yang ada pada diri mereka sendiri."*

*(Q.S. Ar-Rad: 11)*

**Tesis ini kupersembahkan untuk:**

- Allah SWT
  - Orang Tua dan Keluarga Tercinta
  - Almamater dan Fakultas Hukum
- Universitas Sriwijaya**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrohmanirrahim,

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh, Alhamdulillah segala Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya sehingga kami dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul "**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN SECARA *PRE PROJECT SELLING SYSTEM* DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**". Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Universitas Sriwijaya. Kelancaran penulisan tesis ini selain atas limpahan karunia Allah SWT, juga atas dukungan orang tua, pembimbing, dan juga teman-teman sehingga pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan dukungan selama penulisan tesis ini. Penulis berharap tesis ini nantinya dapat bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya.

Semoga Allah SWT senantiasa memberkahi dan melindungi kita semua  
Amin

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Palembang, Mei 2024



Rendi Sandu

02012682024042

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak atas bimbingan, bantuan, maupun saran yang telah diberikan selama proses penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Allah SWT karena atas berkat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Kedua Orang Tua yang sangat saya cintai, yang selalu memberikan kasih sayang, dukungan, nasihat, dan doa yang tak kunjung putus pada setiap langkah saya dalam menimba ilmu;
3. Saudara-saudara saya, terima kasih atas segala kasih sayang dan dukungan yang telah diberikan selama ini;
4. Bapak. Prof. Dr. Taufik Marwa, S.E., M.Si, selaku Rektor Universitas Sriwijaya beserta jajaran Wakil Rektor Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Prof. Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
7. Ibu Vegitya Ramadhani Putri, S.H., S.Ant., M.A., LL.M., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

8. Bapak Dr. Zulhidayat, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
9. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Sriwijaya
10. Bapak Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Utama yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan Tesis ini selesai.
11. Bapak Dr. Putu Samawati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Pembantu yang banyak membantu dan bersedia membimbing saya tanpa lelah serta memberikan nasehat dan pengarahan sampai penulisan tesis ini selesai.
12. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar memberikan ilmu kepada mahasiswa, serta selalu member dukungan untuk terus mengejar cita-cita dan menjadi insan yang berguna di masa mendatang;
13. Seluruh Staf dan Pegawai Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang dengan sabar melayani mahasiswa, memberikan kemudahan, dan kelancaran sarana prasarana selama penulis menjalani perkuliahan;
14. Kepada kedua orang tua saya yang saya cintai dan sayangi. Terima kasih atas segala kasih sayang serta semangat yang telah diberikan selama ini kepada saya untuk selalu tetap semangat dalam mengerjakan skripsi beserta nasehat dan dukungan yang diberikan kepada saya.
15. Terima kasih kepada Auliya, yang telah memberikan dukungan, nasehat serta semangat kepada saya dalam segala hal mengenai perkuliahan.

16. Serta teman-teman MIH angkatan 2020 di Universitas Sriwijaya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu.

17. Dan kepada semua pihak yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu, yang telah memberikan kontribusi dalam bentuk apapun. Setiap bantuan dan dukungan kalian telah menjadi bagian penting dari kesuksesan penulisan tesis ini.

Semoga dengan bantuan dan dukungan yang diberikan mendapat balasan pahala di sisi Allah SWT dan semoga skripsi ini bermanfaat bagi yang membacanya, khususnya bagi penulis dalam mengembangkan dan mengamalkan ilmu pengetahuan.

Palembang, Mei 2024  
Penulis,



Rendi Sandu

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>UCAPAN TERIMA KASIH</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xiii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>xiv</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>15</b>
<b>C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian</b> .....	<b>16</b>
<b>D. Kerangka Teori</b> .....	<b>17</b>
1. <i>Grand Theory</i> .....	18
2. <i>Middle Range Theory</i> .....	20
3. <i>Applied Theory</i> .....	24
<b>E. Definisi Konsep</b> .....	<b>27</b>
<b>F. Metode Penelitian</b> .....	<b>28</b>
1 Jenis Penelitian .....	28
2. Pendekatan Penelitian .....	29
3. Sumber Bahan Hukum.....	29
4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	31
5. Teknik Pengolahan Hukum .....	32

6. Teknik Analisis Bahan Hukum.....	32
7. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	32
<b>BAB II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI, PERLINDUNGAN KONSUMEN, DAN <i>PRE PROJECT SELLING SYSTEM</i> .....</b>	<b>33</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Bagi Konsumen .....</b>	<b>33</b>
1. Pengertian Perjanjian.....	33
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	36
3. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	39
<b>B. Tinjauan umum Tentang Perlindungan Konsumen .....</b>	<b>41</b>
1. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	41
2. Pengaturan Hak Konsumen Menurut Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....	44
<b>C. Tinjauan Umum Tentang <i>Pre Project Selling System</i> Dalam Pemasaran Rumah Susun .....</b>	<b>47</b>
1. Pengertian <i>Pre Project Selling System</i> .....	47
2. Pengertian Rumah Susun di Indonesia .....	49
<b>BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN SECARA <i>PRE PROJECT SELLING SYSTEM</i> DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI .....</b>	<b>52</b>
<b>A. Status Kepemilikan Satuan Rumah Susun Setelah Konsumen Membayar Dalam <i>Pre Project Selling System</i> ...</b>	<b>52</b>
1. Analisis Kasus PT. Mitra Safir Sejahtera.....	52
2. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	54
<b>B. Upaya Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun Melalui Mekanisme <i>Pre Project Selling System</i> Untuk Memperoleh Hak nya.....</b>	<b>64</b>
1. Upaya Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah	

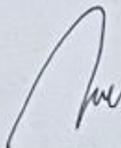
Susun .....	64
2. Upaya Hukum Bagi Konsumen Yang Hak nya Belum Terpenuhi .....	69
<b>C. Pemasaran Dengan <i>Pre Project Selling System</i> Yang Dilakukan Oleh Developer Berdasarkan Undang- Undang.....</b>	<b>72</b>
1. Pemasaran <i>Pre Project Selling System</i> Sebelum Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun .....	72
2. Pemasaran <i>Pre Project Selling System</i> Setelah Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.....	77
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>81</b>
<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>81</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>82</b>
<b>DAFTAR PUTSAKA .....</b>	<b>83</b>

## ABSTRAK

Pelaku pembangunan saat ini dalam memasarkan rumah susun menggunakan *pre project selling system*. Pemasaran rumah susun dilakukan saat lokasi pembangunan masih berupa tanah kosong dengan menandatangani perjanjian pengikatan jual beli. Dalam penelitian ini, permasalahan muncul akibat dari pelaksanaan *pre project selling system* dimana pengembang tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun sebagaimana diperjanjikan dalam perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan dan menganalisis status kepemilikan satuan rumah susun dalam *pre project selling system*, upaya hukum bagi konsumen pembeli satuan rumah susun melalui mekanisme *pre project selling system*, serta pemasaran *pre project selling system* yang dilakukan oleh developer berdasarkan Undang-undang. Oleh karena itu, bentuk penelitian yang digunakan adalah penelitian dengan metode normatif dan pendekatan penelitian menggunakan pendekatan undang-undang. Hasil dari penelitian menunjukkan status kepemilikan satuan rumah susun dalam *pre project selling system* tidak mengakibatkan peralihan kepemilikan atas satuan rumah susun, Upaya hukum bagi pembeli satuan rumah susun yakni melalui penyelesaian sengketa diluar peradilan umum dan melalui proses peradilan umum, serta pemasaran dengan *pre project selling system* yang dilakukan developer dapat dibenarkan sepanjang memenuhi persyaratan administratif yang telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.

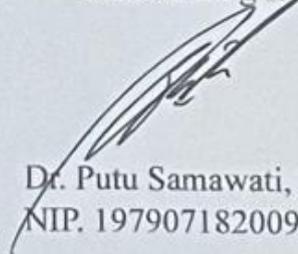
**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Pembeli Satuan Rumah Susun, Pre Project Selling System, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Pembimbing I



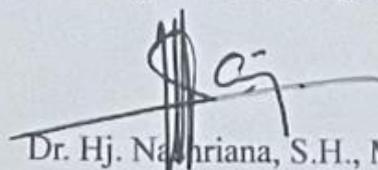
Dr. Hj. Annalisa Yahanan, S.H., M.Hum.  
NIP. 196509181991022001

Pembimbing II



Dr. Putu Samawati, S.H., M.H.  
NIP. 197907182009122001

Mengetahui,  
Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum



Dr. Hj. Nandriana, S.H., M.Hum  
NIP. 196509181991022001

## **ABSTRACT**

*Current development actors use a pre-project selling system in marketing flats. Marketing of flats is carried out when the construction site is still empty land by signing a binding sale and purchase agreement. In this study, problems arose as a result of the implementation of the pre-project selling system where the developer did not complete the construction of the flats as agreed in the sale and purchase agreement. The objective of this study was to explain and to analyze the ownership status of the apartment units in the pre-project selling system, legal remedies for consumers who purchase apartment units through the pre-project selling system mechanism, as well as the marketing of the pre-project selling system carried out by developers based on the law. Therefore, the form study used is a study using normative methods and the study approach uses a statutory approach. The results of study show that the ownership of the apartment units. Legal remedies for buyers of apartment units are through dispute resolution outside the general court and through the general court process, and the marketing using the pre-project selling system that developers use can be justified as long as they meet the administrative requirements regulated in the Act Number 20 of 2011 concerning flats.*

**Keywords:** *Legal Protection, Flat Unit Buyers, Pre Project Selling System, Binding Sale and Purchase Agreement.*

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN  
SECARA *PRE PROJECT SELLING SYSTEM*  
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI**

**TESIS**



**Diajukan untuk Memenuhi Syarat Memperoleh  
Gelar Magister Hukum (M.H)**

**RENDI SANDU, S.H.**

**NIM. 02012682024042**

**PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS SRIWIJAYA  
PALEMBANG**

**2024**



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Kebutuhan manusia akan tempat tinggal semakin tinggi mengakibatkan bisnis properti perumahan semakin berkembang dengan pesat. Bisnis properti salah satunya rumah menjadi salah satu kebutuhan hirarki manusia yang harus dipenuhi selain kebutuhan pangan serta kebutuhan sandang. setiap manusia pasti membutuhkan tempat tinggal dalam hal ini disebut rumah. Rumah sebagai tempat tinggal punya peranan yang sangat penting dan strategis dalam pembentukan watak dan kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya untuk mensejahterakan manusia Indonesia seutuhnya.<sup>1</sup> Perkembangan abad ke-21 ini untuk mengatasi permasalahan akan pemukiman yang padat maka pembangunan rumah susun menjadi alternatif pemecahan masalah kebutuhan terhadap pemukiman pada lokasi yang padat namun lahan yang tersedia sangat terbatas.<sup>2</sup>

Negara Indonesia menjamin bahwa warga negaranya memiliki hak untuk mendapat tempat tinggal yang layak. Hal ini disebutkan dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyebutkan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh

---

<sup>1</sup> Muhammad Kharisma, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia”, *Novum: Jurnal Hukum*, Volume 7 Nomor 3, Juli 2020 hlm. 165.

<sup>2</sup> Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, hlm. 25.

pelayanan kesehatan.” Pemenuhan kebutuhan dasar manusia menjadi tanggung jawab negara untuk melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan Kawasan permukiman agar masyarakat dapat bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia.<sup>3</sup> Berdasarkan hal tersebut untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal pemerintah wajib menyelenggarakan fasilitas-fasilitas perumahan yang terjangkau bagi berbagai lapisan masyarakat. Upaya Dalam rangka untuk menyelenggarakan fasilitas perumahan dengan keterbatasan lahan yang tersedia karena tidak sebandingnya jumlah lahan dengan pertumbuhan penduduk Indonesia yang semakin banyak maka dibuatlah fasilitas perumahan yang berbentuk vertikal.<sup>4</sup>

Pemenuhan akan kebutuhan perumahan dapat dilakukan melalui pembangunan hunian secara vertikal, khususnya di wilayah perkotaan mengingat semakin mahal dan terbatasnya ketersediaan lahan. Pembangunan hunian vertikal menjadi alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di daerah perkotaan yang jumlah penduduknya terus meningkat, karena dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai cara peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Pemerintah perlu mengembangkan konsep pembangunan hunian secara

---

<sup>3</sup> Nia Kurniati, “Pemenuhan Hak atas Oerumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia”, *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 Nomor 1 Tahun 2014, hlm. 79.

<sup>4</sup>Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun, Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*, Surabaya: Laksbang Grafika, hlm. 75.

vertikal yang dapat dihuni bersama di dalam suatu gedung bertingkat, dimana satuan-satuannya dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun secara vertikal.<sup>5</sup>

Pada praktik sering dijumpai strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang.<sup>6</sup> Di Indonesia dalam pembangunan rumah susun dapat dilakukan oleh Badan Usaha baik yang bermodalkan nasional maupun asing, dan di Indonesia pelaku usaha yang melakukan pembangunan rumah susun tersebut disebut dengan pengembang atau *developer*.

Para pengembang atau *developer* rumah susun dalam menjual produk-produknya menggunakan berbagai macam metode pembayaran, salah satunya adalah dengan sistem angsuran yang dapat dilakukan langsung kepada pengembang tanpa harus melalui Bank sebagai lembaga keuangan. Pengembang atau *developer* menyediakan berbagai macam kredit dengan suku bunga pasar dan beragam pilihan jangka waktu yang dapat dipilih oleh konsumen atau calon pembeli sebagai kesepakatan. Setelah terjadi transaksi atas dasar kesepakatan antara *developer* dengan konsumen, dibuatlah suatu perjanjian yang menjelaskan rincian dari kesepakatan-kesepakatan antara penjual dan pembeli sehingga mengakibatkan timbulah suatu hubungan antara dua pihak yaitu penjual dan pembeli yang dinamakan perikatan<sup>7</sup>. Dapat dikatakan bahwa ciri utama suatu perikatan adalah

---

<sup>5</sup> Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Hlm.281.

<sup>6</sup> R. Suharto, Siti Malikhatun Badriyah, Kastadi, "Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia", *Law, Development and Justice Review*, Volume 2 No. 19 Tahun 2019, Hlm.30.

<sup>7</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 2005, hlm. 1.

suatu hubungan antara dua pihak atau lebih yang salah satu pihak berhak atas suatu prestasi dari pihak lainnya, dan satu pihak lainnya memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi kepada pihak tersebut. Suatu perikatan akan mewujudkan hak dan kewajiban di masing-masing pihak.<sup>8</sup>

Salah satu cara yang dilakukan oleh pengembang dalam melakukan pemasaran yaitu sistem *Pre project selling*. *Pre project selling system* merupakan pemasaran apartemen atau rumah susun sebelum properti dibangun sehingga yang ditawarkan dalam bentuk gambar atau konsep dari apartemen yang hendak dibangun. Pengembang biasanya melakukan promosi melalui beberapa media yakni iklan, brosur, baliho dan lain-lain. Promosi yang dilakukan pengembang umumnya menggunakan kata-kata yang agak berlebihan, telah menimbulkan persoalan hukum berkaitan dengan proses pembangunan apartemen yang terlambat maupun belum sama sekali dibangun. Hal ini tentu dapat menimbulkan kerugian bagi konsumen yang sudah terlanjur membeli unit apartemen yang dipromosikan oleh pengembang. Maraknya pemasaran apartemen dengan sistem *pre project selling* yang dilakukan oleh pengembang seringkali belum mengantongi izin-izin dalam melakukan pembangunan apartemen. Hal ini melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan dapat merugikan konsumen karena dari praktik *pre project selling* ada kemungkinan terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang apartemen di kemudian hari. Timbulnya permasalahan dalam praktik *pre project selling* terjadi sebagai akibat dari adanya kekaburan makna terkait

---

<sup>8</sup> *Ibid*

pemasaran. Kekaburan makna pemasaran tersebut telah membuat perbedaan penafsiran oleh para pengembang.<sup>9</sup>

Strategi penjualan rumah susun melalui *Pre Project Selling* merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh pengembang. Dimana dalam sistem penjualan ini rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah. Strategi pemasaran ini dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi para pengembang karena dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai modal dalam melakukan pembangunan. Hal ini terdapat kepercayaan antara pengembang dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa pembeli akan melunasi pembayaran sesuai dengan yang mereka sepakati.<sup>10</sup> Penerapan mengenai *Pre Project Selling System* ini dimungkinkan dalam Pasal 42 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun, dimana disebutkan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan. Pelaksanaan *Pre Project Selling System* ini dimungkinkan selama memenuhi persyaratan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun. Pasal 42 ayat (2) Undang-Undang ini menyatakan dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki syarat sebagai berikut:

- a. kepastian peruntukan ruang;

---

<sup>9</sup> Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhiyanti, Erna Anggraini, "Kekaburan Batasan Makna Pemasaran Dalam Transaksi Jual Beli Apartemen Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Jurnal Masalah-Masalah Hukum*, Volume 51 Nomor 1, 2022. Hlm. 86.

<sup>10</sup> Lintang Yudhantala, "Keabsahan kontrak Jual Beli rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Jurnal Hukum Yuridika*, Volume 32 Nomor 1 Januari 2017. Hlm. 88.

- 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.

Syarat-syarat yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan diantaranya terdapat syarat kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin bersifat imperatif dan mengikat yang harus ditaati oleh pengembang.<sup>11</sup>

Problematika *pre project selling* dalam transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen biasanya dilakukan dengan pembayaran uang muka (*down payment*) oleh konsumen kepada pengembang, transaksi ini pada praktiknya dilakukan sebelum terjadinya pembangunan, dimana masih tahap perencanaan. *Pre project selling* dapat merugikan hak konsumen jika pengembang tidak melaksanakan persyaratan sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, namun sebaliknya dapat menguntungkan konsumen sepanjang segala persyaratan dilaksanakan sepenuhnya oleh pengembang, dimana konsumen mendapatkan harga unit yang lebih murah dibanding jika konsumen membeli dalam kondisi hunian vertikal tersebut sudah terbangun.<sup>12</sup>

---

<sup>11</sup> Nathaniel Eduard Sie, Musakkir, Nurfaidah Said, “Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 Nomor 2, 2021, Hlm. 200.

<sup>12</sup> N.G.N Renti Maharani Kerti, “Menguntungkan Atau Merugikan : Pemasaran Secara Pre-Project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Hukum Prioris* Volume 4 Nomor 1, 2021, Hlm 30.

Perlindungan hukum bagi konsumen pada prinsipnya merupakan perlindungan hukum terhadap pihak yang lemah yang selalu dikaitkan dengan perlindungan terhadap hak-hak pihak yang lemah (konsumen). Salah satu bentuk perlindungan hukum bagi konsumen adalah dengan pembuatan peraturan perundang-undangan yang menjamin terlaksananya hak dan kewajiban masing-masing pihak sehingga tercipta masyarakat yang tertib. Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *pre project selling* apartemen dapat dilihat dalam Pasal 42 Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman menyebutkan bahwa rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan syarat telah memenuhi kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).<sup>13</sup>

Dibentuknya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada konsumen yang pada umumnya mempunyai posisi yang lemah dibandingkan dengan pelaku usaha. Perlindungan hukum yang diberikan negara kepada rakyat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik yang

---

<sup>13</sup> Susilowati S. Dajaan dan Agus Suwandono, "Perlindungan Konsumen Dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan Dalam Perspektif Perbandingan Di Indonesia dan Tiongkok", *Acta Diurnal* Volume 1 Nomor 2, 2018, Hlm. 207.

bersifat preventif maupun bersifat represif ini bertujuan untuk memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan pada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.<sup>14</sup>

Perlindungan hukum secara preventif melalui peraturan perundang-undangan bagi konsumen pembeli satuan rumah susun yang dirugikan dalam *Pre project selling* apartemen melalui iklan dapat dilihat dalam UU Perlindungan Konsumen. Pasal 8 ayat (1) huruf f UU Perlindungan Konsumen mengatur bahwa pelaku usaha dilarang memperdagangkan barang yang tidak sesuai dengan janji yang dinyatakan dalam iklan. Pasal 9 ayat (1) mengatur juga bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar. Pada ayat (3) nya disebutkan bahwa pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap ayat (1) dilarang melanjutkan penawaran, promosi, dan pengiklanan barang dan/atau jasa tersebut. Pada Pasal 16 huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen menyebutkan bahwa pelaku usaha dalam menawarkan barang melalui pesanan dilarang untuk tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan.<sup>15</sup>

Akibat hukum yang marak terjadi terhadap transaksi jual beli apartemen dengan sistem *Pre project selling* yang tidak dibuat dalam akta pengikatan perjanjian jual beli di hadapan notaris, kekuatan pembuktian perjanjian pemesanan tersebut hanya sebagai akta di bawah tangan karena bukan merupakan akta otentik.

---

<sup>14</sup> Satijpto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, Hlm.54.

<sup>15</sup> *Opcit*, Hlm. 207.

Selain itu, dari aspek perlindungan hukum perjanjian pemesanan dibuat dalam bentuk kontrak baku sehingga klausula perjanjian cenderung lebih memberikan perlindungan hukum kepada pengembang daripada konsumen. Namun dari segi efisiensi, pengembang, dan konsumen diuntungkan dengan membuat perjanjian pemesanan karena dapat menunda pembayaran pajak terlebih dahulu atas transaksi jual beli apartemen tersebut.<sup>16</sup>

Dalam proses jual beli benda-benda tidak bergerak seperti tanah, rumah, rumah susun, atau properti lainnya, dikenal istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). PPJB dapat dibuat dihadapan notaris atau dengan akta bawah tangan.<sup>17</sup> PPJB lazimnya diikuti dengan surat kuasa menjual dari penjual kepada pembeli untuk pelaksanaan AJB. Secara umum PPJB berisikan kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Pada akuisisi properti, PPJB pada dasarnya adalah perjanjian untuk membeli properti, misalnya rumah, unit apartemen, rumah susun, kios, dan lain-lain, dimana penjual berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan menjual aset propertinya kepada pembeli dan pembeli berjanji pada suatu saat yang ditentukan akan membeli aset properti tersebut dari penjual.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhianti, Erna Anggraini, “Ákibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuatkan Dalam Akta Notaris”, *Jurnal Suara Hukum*, Volume 4 Nomor 2, 2022, Hlm 405.

<sup>17</sup> Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan, Arsin Lukman, “Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata”, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 7, 2021, Hlm. 136.

<sup>18</sup> Eko Yulian Isnur, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia, 2008, hlm. 70.

Pada umumnya jual beli rumah susun/apartemen antara pelaku usaha (Pengembang perumahan) dengan konsumen, didasarkan pada perjanjian yang telah ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha (perjanjian baku/ standar). Perjanjian tersebut mengandung ketentuan yang berlaku umum dan konsumen hanya memiliki dua pilihan menyetujui atau menolak. Kekhawatiran yang muncul berkaitan dengan perjanjian baku dalam jual beli rumah susun/apartemen adalah karena dicantumkannya klausul eksonerasi (*exception clause*). Kebanyakan investor hanya mementingkan aspek keuntungan atau bonafit semata bagi Perusahaannya saja tanpa memperhatikan masalah yang terjadi dikemudian hari yang berdampak bagi para investor maupun penghuni satuan rumah susun. Dalam hal kepemilikan terhadap satuan rumah susun diberikan kepastian hukum dengan diterbitkannya sertifikat atas satuan rumah susun, hal ini ditujukan untuk mencegah dan kelalaian dikarenakan perjanjian klausula baku yang dibuat oleh *developer*.<sup>19</sup>

Pada umumnya PPJB dibuat di bawah tangan karena suatu sebab tertentu seperti pembayaran harga jual beli rumah susun belum lunas. Sedangkan AJB adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing- masing. Langkah selanjutnya adalah mengajukan pendaftaran peralihan hak ke kantor pertanahan setempat atau yang lazim dikenal dengan istilah balik

---

<sup>19</sup> Muhammad Shafiyuddin dan Wafi Aminah, "Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun", *Notarius*, Volume 14 Nomor 1, 2021, Hlm. 448.

nama. Dengan selesainya proses balik nama sertipikat, maka hak yang melekat pada tanah dan bangunan telah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli.<sup>20</sup>

Terhadap transaksi jual beli apartemen antara pengembang dan konsumen menimbulkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum adalah hubungan yang diatur oleh hukum.<sup>21</sup> Dalam suatu hubungan hukum, umumnya terdiri dari dua pihak ataupun lebih. Para pihak melakukan hubungan hukum yang dibuat dalam suatu kontrak atau perjanjian. Hubungan hukum terdiri dari ikatan-ikatan antara individu dan masyarakat dan antara individu sendiri. Ikatan-ikatan tersebut dilihat pada hak dan kewajiban, sehingga antara para pihak terjadi pertukaran hak dan kewajiban dalam perjanjian, apabila para pihak memenuhi kewajibannya masing-masing maka dengan sendirinya para pihak akan menerima apa yang menjadi haknya.<sup>22</sup>

Pengaturan lebih lanjut mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun terbaru diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/Prt/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, yang dimaksudkan untuk mengoptimalkan pengaturan mengenai perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun berdasarkan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, serta untuk melaksanakan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, perlu

---

<sup>20</sup> Syahrul Ferdianto, *Kewajiban dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu, 2006, Hlm 79.

<sup>21</sup> Robensjah Sjachran, 2021, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Inden*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group, Hlm. 261.

<sup>22</sup> Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* Edisi: ke-1, Yogyakarta: Liberty. Hlm 85.

menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.<sup>23</sup>

Perjanjian yang telah tertulis di dalam PPJB tersebut wajib disepakati dan ditandatangani oleh para pihak. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali ataupun dibatalkan oleh salah satu pihak dalam perjanjian, kecuali apabila dikehendaki oleh kedua belah pihak. Akan tetapi PPJB yang ditandatangani pelaku pembangunan/*developer* dan konsumen juga tidak memberikan perlindungan hukum bagi konsumen. Dimana hal ini seringkali membuat konsumen mengalami kerugian, penyelesaian masalah yang diberikan oleh pelaku pembangunan/*developer* juga dirasa belum cukup memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli rumah susun.<sup>24</sup>

Di Indonesia terdapat beberapa kasus mengenai pengembang yang tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakati di dalam PPJB kepada pembeli salah satunya adalah PT. Mitra Safir Sejahtera. Dimana PT. Mitra Safir Sejahtera ini merupakan suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dibidang properti apartemen yang salah satunya “Kemanggisan *Residence*”. Proyek Kemanggisan Residence ini mulai dikerjakan sejak tahun 2008, proyek ini dikerjakan didirikan sebanyak dua *tower*. Pada bulan Februari 2011 dimana pada waktu yang telah diperjanjikan, pengembang harus menyerahkan unit rumah susun kepada pembeli sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan di dalam PPJB, namun pengembang masih belum

---

<sup>23</sup> Arini Alvita, “Kepastian Hukum Bagi Konsumen atas PPJB Rumah Susun”, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 9, 2021, Hlm.89.

<sup>24</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrument-Instrument Hukumnya*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 2009, Hlm. 97.

dapat menyerahkan unit satuan Rumah Susun Kemanggisian *Residence* kepada para pembeli. Hal ini disebabkan karena PT. Mitra Safir Sejahtera sedang mengalami kesulitan pembiayaan finishing pembangunan apartemen Kemanggisian dan diancam Pailit.<sup>25</sup>

Pada tanggal 3 November 2011, Kreditor mengajukan surat permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan didaftarkan di kepaniteraan pada tanggal 7 November 2011 dengan Nomor: 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst. Pengajuan permohonan tersebut dikarenakan PT. Mitra Safir Sejahtera tidak dapat menyerahkan unit rumah susun sedangkan para pembeli telah membayar uang muka untuk pembelian rumah susun tersebut bahkan adapula beberapa pembeli yang telah membayar lunas. Bahwa dengan tidak terlaksananya ketentuan-ketentuan yang ada di PPJB tersebut maka para pemohon menyatakan bahwa hal tersebut menimbulkan utang dan utang tersebut telah jatuh tempo.<sup>26</sup>

Tujuan dari PKPU itu sendiri adalah memberi kesempatan kepada Debitor untuk mengajukan usulan Perdamaian dalam rapat-rapat Kreditor.<sup>27</sup> Pada saat usulan perdamaian tersebut disampaikan oleh Debitor PKPU yaitu PT. Mitra Safir Sejahtera dan akhirnya disetujui oleh sebagian kreditor, Selanjutnya dilakukan rencana perdamaian maka diadakanlah rapat pertemuan untuk membicarakan

---

<sup>25</sup> Putusan Nomor 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst.

<sup>26</sup> Surat permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ke Pengadilan Niaga Jakarta Pusat dan didaftarkan di kepaniteraan pada tanggal 7 November 2011 dengan Nomor: 28/PKPU/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst

<sup>27</sup> Suyatno, R. Anton, 2012, *Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Upaya Debitor Mencegah Kepailitan*. Jakarta: Kencana Prenada, Hlm. 116.

mengenai perdamaian antara Kreditor dan Debitor. Pada pertemuan tersebut PT. Mitra Safir Sejahtera selaku Debitor menggandeng Calon Investor baru yang menyatakan kesanggupannya menyetorkan dana investasi dan membayar biaya pengurusan PKPU. Setelah melewati batas waktu yang telah diperjanjikan calon investor baru belum juga menyetorkan dana investasi dengan berbagai alasan. Maka demikian menurut majelis hakim rencana perdamaian harus ditolak karena tidak dapat menjamin terlaksananya perdamaian, maka majelis hakim memutuskan bahwa PT. Mitra Safir Sejahtera selaku Debitor secara sah dinyatakan pailit.

Dengan pailitnya PT. Mitra Safir Sejahtera (pengembang atau penjual) mengakibatkan para pembeli Rumah Susun Kemanggisan *Residence* kehilangan haknya terhadap unit satuan rumah susun tersebut. Para pembeli secara hukum belum menjadi pemilik sah Rumah Susun Kemanggisan *Residence*. Hal ini dikarenakan PPJB yang merupakan kesepakatan jual beli rumah susun dari para pihak belum mengakibatkan adanya peralihan hak unit satuan rumah susun dari atas nama Pengembang kepada Pembeli. PPJB disini dibuat hanya sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan notaris. Kurator menyatakan bahwa berdasarkan tagihan-tagihan yang telah terdaftar, tanah beserta bangunan Rumah Susun Kemanggisan *Residence* oleh PT. Mitra Safir Sejahtera telah dijaminkan kepada Bank Mutiara dengan Hak Tanggungan untuk mendapatkan kredit konstruksi dalam

rangka pembangunan rumah susun tersebut.<sup>28</sup> Harta pailit termasuk tanah beserta bangunan Rumah Susun Kemanggis Residence tersebut harus dilelang sebagai tindakan pemberesan harta pailit. PPJB yang telah ditandatangani antara para pembeli dan pihak pengembang tetap sulit untuk membenarkan pernyataan bahwa satuan rumah susun tersebut menjadi milik para pembeli walaupun satuan rumah susun tersebut telah dibayar sebagian atau seluruhnya oleh para pembeli. Oleh karena hal tersebut di atas pembeli satuan rumah susun Kemanggis Residence mengalami kerugian. PT. Mitra Safir Sejahtera yang tidak dapat memenuhi kewajibannya setelah pelaksanaan jual beli apartemen melalui sistem *Pre Project Selling* sesuai yang tertera di dalam PPJB yang telah disepakati.

Berdasarkan pada latar belakang permasalahan yang telah diuraikan di atas, penulis bermaksud untuk melakukan penelitian dalam bentuk Tesis yang berjudul:” Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun Secara *Pre Project Selling System* Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli”.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana status kepemilikan satuan rumah susun setelah konsumen membayar dalam *Pre Project Selling System* ?
2. Bagaimana Upaya hukum bagi pembeli satuan rumah susun melalui mekanisme *Pre Project Selling System* untuk memperoleh hak nya?

---

<sup>28</sup> Fennieka Kristianto, “Dampak Kepailitan Pengembang Rumah Susun Terhadap Transaksi Jual Beli Rumah Susun (Studi Kasus Rusunami Kemanggis Residence), *Problematika Hukum*, 2016, Hlm. 76.

3. Apakah pemasaran *dengan Pre Project Selling System* yang dilakukan oleh developer dapat dibenarkan berdasarkan Undang-undang?

### C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian latar belakang dan rumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan untuk :

- a. Untuk menjelaskan dan menganalisis status kepemilikan satuan rumah susun setelah konsumen membayar dalam *Pre Project Selling System*;
- b. Untuk menganalisis dan menjelaskan upaya hukum bagi pembeli satuan rumah susun melalui mekanisme *Pre Project Selling System* untuk memperoleh haknya;
- c. Untuk menganalisis dan menjelaskan pemasaran dengan *Pre Project Selling System* yang dilakukan oleh developer berdasarkan Undang-Undang.

### D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memiliki manfaat teoritis dan praktis sebagai berikut :

#### 1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan khususnya perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dilakukan antara konsumen dengan *developer*.

## 2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan akan memberikan masukan dan bahan pertimbangan bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam perlindungan hukum antara konsumen dan *developer*, yaitu:

- a) Bagi Konsumen, dalam melakukan transaksi jual beli khususnya yang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun. Konsumen dapat memahami perlindungan hukum dan hak hak konsumen dan mengetahui permasalahan yang terjadi antara konsumen dan pelaku usaha/*developer*.
- b) Bagi *Developer*, dalam melakukan pemasaran jual beli satuan rumah susun perlu diperhatikan hak hak konsumen. *Developer* dapat memahami peraturan perundang undangan terkait dalam proses jual beli satuan rumah susun agar tidak terjadi kerugian oleh pihak konsumen.

## E. Kerangka Teoritik

Adapun Dalam melaksanakan sebuah penelitian ilmiah maka diperlukan suatu bentuk kerangka berfikir atau suatu pola berfikir untuk menyelesaikan penelitian ilmiah tersebut dan suatu penulisan tanpa sebuah landasan teoritis tidak dapat dianggap sebagai sebuah penelitian yang bernilai ilmiah.<sup>29</sup> Teori dapat diartikan sebagai keseluruhan yang saling berkaitan, lalu teori hukum sendiri dapat diartikan dari perkembangan pengertian teori tadi menjadi keseluruhan pernyataan-

---

<sup>29</sup> I Made Pasek Diantha, 2017, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet 2, Jakarta : PT Fajar Interpratama Mandiri, hlm 134.

pernyataan yang saling berkaitan dengan hukum.<sup>30</sup> Dikarenakan hal ini maka penulis menggunakan teori yang relevan dengan penelitian ini yaitu :

### 1. *Grand Theory*

*Grand Theory* yang digunakan pada penelitian ini adalah teori kepastian hukum. Kepastian merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum, terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Kepastian sendiri disebut sebagai salah satu tujuan dari hukum. Apabila dilihat secara historis, perbincangan mengenai kepastian hukum merupakan perbincangan yang telah muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu.

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>31</sup> Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dan dapat dikatakan upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukannya. Pentingnya kepastian hukum sesuai dengan yang terdapat pada pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 perubahan ketiga bahwa, “setiap orang berhak atas pengakuan,

---

<sup>30</sup> JJ. H. Bruggink dan B. Arief Sidharta, *Refleksi Tentang Hukum Pengertian-Pengertian Dasar dalam Teori Hukum*, cet 4, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti, hlm 3.

<sup>31</sup> Cst Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hlm.385

jaminan perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.” *Ubi jus incertum, ibi jus nullum* (dimana tiada kepastian hukum, disitu tidak ada hukum).”

Menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun Otto memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh yang mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu yaitu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*).
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya
- c. Warga secara sipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan
- e. Keputusan peradilan secara konkret dilaksanakan.<sup>32</sup>

Berdasarkan uraian-uraian mengenai kepastian hukum di atas, maka teori kepastian dapat mengandung beberapa arti yakni, adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung

---

<sup>32</sup> Jan Michiel Otto, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT Revika Aditama, hlm. 85

keterbukaan, sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum

Hukum yang ditegakkan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin “Kepastian Hukum” demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini menjadikan kehidupan berada dalam suasana sosial disorganization atau kekacauan sosial.<sup>33</sup>

## **2. *Middle Range Theory***

*Middle Range Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah Teori Perlindungan Hukum Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Maka dari itu, hukum harus bisa mengintegrasikannya sehinggabenturan-benturan kepentingan itu dapat ditekan seminimal mungkin .

Fitzgerald mengutip istilah teori perlindungan hukum dari Salmond bahwa hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum

---

<sup>33</sup> M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 76

memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi.

Perlindungan Hukum adalah suatu perlindungan yang memberikan pengayoman kepada Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak dan kewajiban yang diberikan oleh hukum. Dikatakan juga bahwa perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif.<sup>34</sup> Lebih lanjut dikatakan perlindungan hukum represif yaitu bentuk perlindungan hukum dimana lebih ditujukan dalam penyelesaian sengketa.<sup>35</sup> Bahwa berdasarkan uraian tersebut, perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yakni keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Menurut R. La Porta bentuk perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (*prohibited*) dan bersifat hukuman (*sanction*). Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, Kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang dimaksud dengan bersifat pencegahan (*prohibited*) yaitu membuat peraturan, sedangkan perlindungan yang dimaksud bersifat hukuman (*sanction*) yaitu

---

<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 2010), hlm 29

<sup>35</sup> Sudikno Mertokusumo, Penemuan Hukum, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009), hlm 41

menegakkan peraturan. Adapun tujuan serta cara pelaksanaannya antara lain sebagai berikut:<sup>36</sup>

1. Membuat peraturan yang bertujuan untuk:
  - a. Memberikan hak dan kewajiban;
  - b. Menjamin hak-hak pra subyek hukum.
2. Menegakkan peraturan melalui:
  - a. Hukum administrasi negara yang berfungsi untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak dengan perizinan dan pengawasan;
  - b. Hukum pidana yang berfungsi untuk menanggulangi setiap pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan, dengan cara mengenakan sanksi hukum berupa sanksi pidana dan hukuman.
  - c. Hukum perdata yang berfungsi untuk memulihkan hak dengan membayar kompensasi atau ganti kerugian.

M. Isnaeni berpendapat pada dasarnya persoalan perlindungan hukum itu ditinjau dari sumbernya dapat dibedakan menjadi dua (2) macam yakni perlindungan hukum “eksternal” dan perlindungan hukum “internal.” Hakekat perlindungan hukum internal, pada dasarnya perlindungan hukum yang dimaksud dikemas sendiri oleh para pihak pada saat membuat perjanjian, di mana pada waktu mengemas klausula-klausula kontrak, kedua belah pihak menginginkan agar kepentingannya terakomodir atas dasar kata

---

<sup>36</sup> Wahyu Sasongko, (2007), Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen, Bandar Lampung: Universitas Lampung, hlm. 31

sepakat. Demikian juga segala jenis resiko diusahakan dapat ditangkal lewat pemberkasan lewat klausula-klausula yang dikemas atas dasar sepakat pula, sehingga dengan klausula itu para pihak akan memperoleh perlindungan hukum berimbang atas persetujuan mereka bersama. Perihal perlindungan hukum internal seperti itu baru dapat diwujudkan oleh para pihak, manakala kedudukan hukum mereka relatif sederajat dalam arti para pihak mempunyai bargaining power yang relatif berimbang, sehingga atas dasar asas kebebasan berkontrak masing-masing rekan seperjanjian itu mempunyai keleluasaan untuk menyatakan kehendak sesuai kepentingannya. Pola ini dijadikan landasan pada waktu para pihak merakit klausula-klausula perjanjian yang sedang digarapnya, sehingga perlindungan hukum dari masing-masing pihak dapat terwujud secara lugas atas inisiatif mereka.<sup>37</sup>

Perlindungan hukum eksternal yang dibuat oleh penguasa lewat regulasi bagi kepentingan pihak yang lemah, sesuai hakekat aturan perundangan yang tidak boleh berat sebelah dan bersifat memihak, secara proporsional juga wajib diberikan perlindungan hukum yang seimbang sedini mungkin kepada pihak lainnya.

Berdasarkan penjelasan di atas, tergambar bagaimana kewajiban penguasa itu dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak secara proporsional. Sama halnya dengan perlindungan tenaga kesehatan maka harus dilaksanakan secara seimbang dan berkeadilan. Tentu

---

<sup>37</sup> Moch. Isnaeni, (2016), Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan, Surabaya: PT. Revka Petra Media, hlm. 159.

menerbitkan aturan hukum dengan model seperti itu, bukan tugas yang mudah bagi pemerintah, tetapi tidak bisa dipungkiri adalah suatu kewajiban negara yang harus secara optimal untuk melindungi rakyatnya.

### 3. *Applied Theory*

*Applied Theory* yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori keseimbangan. Teori keseimbangan dalam perjanjian merupakan unsur penting, sekaligus sebagai upaya penegakan hukum di bidang perjanjian. Yang dimaksud dengan keseimbangan disini adalah keseimbangan antara syarat-syarat yang ditentukan oleh undang-undang dan kepentingan pihak-pihak yang tersangkut atau berkaitan dengan perkara, seperti adanya keseimbangan yang berkaitan dengan masyarakat, kepentingan terdakwa dan kepentingan korban.<sup>38</sup>

Salim H.S menyebutkan bahwa teori keseimbangan yaitu suatu teori yang menghendaki kedua belah pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu.<sup>39</sup> Sementara Mariam Darus Badruzaman menyatakan bahwa kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik, sehingga kedudukan kreditur dan debitur seimbang.<sup>40</sup>

Pemahaman makna teori keseimbangan jika ditelusuri dari beberapa pendapat sarjana, secara umum memberi makna teori keseimbangan

---

<sup>38</sup> Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum*, Jakarta, Sinar Grafika, hlm. 102.

<sup>39</sup> Salim H.S, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, 2010. Jakarta: Sinar Grafika. hlm. 13-14

<sup>40</sup> Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Ed. 1 Cet. 4, Bandung: Alumni. hlm. 43.

sebagai keseimbangan posisi tawar para pihak yang berkontrak. Interpretasi terhadap daya kerja asas keseimbangan meliputi:<sup>41</sup>

- a. Pembagian hak dan kewajiban dalam hubungan kontraktual seolah-olah tanpa memperhatikan proses yang berlangsung dalam penentuan hasil akhir pembagian tersebut;
- b. Keseimbangan seolah merupakan hasil akhir dari sebuah proses;
- c. Lebih mengarah pada keseimbangan posisi para pihak artinya dalam hal hubungan kontraktual tersebut posisi para pihak bermuatan keseimbangan;
- d. Pada dasarnya keseimbangan posisi para pihak hanya dapat dicapai pada syarat dan kondisi yang sama.

Penggunaan kontrak baku dalam dunia bisnis saat ini menimbulkan permasalahan hukum yang memerlukan pemecahan. Secara tradisional suatu perjanjian terjadi didasarkan pada asas kebebasan berkontrak di antara dua pihak yang memiliki kedudukan yang seimbang. Kesepakatan yang didapat dalam perjanjian itu merupakan hasil negosiasi di antara para pihak.<sup>42</sup> Proses semacam itu tidak ditemukan dalam perjanjian baku. Hampir tidak ada kebebasan dalam menentukan isi perjanjian dalam proses negosiasi. Isi atau syarat-syarat perjanjian telah ditentukan secara sepihak oleh pengusaha.

Dengan demikian, kebebasan berkontrak haruslah dimaknai sebagai kebebasan yang bertanggung jawab dalam arti bebas membuat perjanjian

---

<sup>41</sup> R.M Panggabean, "Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku", *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Vol. 17 No.4, 2010, hlm. 652

<sup>42</sup> *Ibid.*

sepanjang tidak merugikan pihak lainnya. Hal ini penting, mengingat perjanjian itu perlu adanya suatu keseimbangan pengaturan dan perlindungan kepentingan pihak masing-masing. Artinya kebebasan berkontrak dibatasi oleh kewajiban menghormati kepentingan pihak lainnya dalam sebuah ikatan perjanjian.<sup>43</sup>

Adanya ketidakseimbangan kedudukan antara para pihak tersebut, maka memerlukan adanya campur tangan negara untuk turut serta mengembalikan keseimbangan kedudukan para pihak, sehingga dapat merepresentasikan kepentingan para pihak secara adil. Dalam kaitan terhadap pembuatan perjanjian baku, diperlukan campur tangan negara dalam bentuk pembuatan aturan hukum maupun penanganan perkara-perkara perjanjian baku melalui pengadilan (putusan-putusan pengadilan) untuk melindungi pihak yang lemah, pihak yang memiliki bargaining power lebih rendah akibat keterbatasan terhadap akses dan informasi, pendidikan dan modal.<sup>44</sup>

Tidak terpenuhinya unsur keseimbangan berpengaruh terhadap kekuatan hukum dalam sebuah perjanjian. Keseimbangan akan tercapai manakala para pihak bersepakat untuk bersama-sama saling mengikatkan diri tanpa adanya tekanan dari pihak manapun. Para pihak yang berada dalam posisi yang setara dan memiliki hak serta kewajiban yang sama. Apabila sudah setara, maka para pihak dapat melakukan kegiatan

---

<sup>43</sup> Teguh Wicaksono Saputro, 2011, *Penerapan Asas Keseimbangan dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Putusan Pengadilan*, Tesis, Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Indonesia, <https://lib.ui.ac.id/detail/20281043>.

<sup>44</sup> Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatus Badriyah, Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Vol. 8 No. 1, Mei 2019, hlm. 72.

bisnisnya dengan lebih baik, sehingga kesejahteraan rakyat dapat tercapai. Sehingga harapannya dengan adanya intervensi dari negara atau pemerintah, dapat ditegakkan keseimbangan dalam perjanjian tersebut.<sup>45</sup> Oleh karena itu, Asas keseimbangan merupakan asas yang mengajarkan bahwa setiap penegakan hukum harus dapat mempertemukan antara perlindungan terhadap harkat dan martabat manusia dengan perlindungan terhadap kepentingan dan ketertiban masyarakat.

#### **F. Definisi Konsep**

1. Pengertian Perlindungan hukum merupakan suatu hal yang melindungi subjek-subjek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya dengan suatu sanksi.
2. Konsumen mempunyai pengertian sebagai pemakai barang dan jasa yang dihasilkan produsen, sedangkan produsen diartikan sebagai setiap penghasil barang dan jasa yang dikonsumsi oleh pihak lain atau orang lain. Kata konsumen berasal dari bahasa Belanda, yaitu *konsumēt*, yang oleh para ahli hukum disepakati berarti sebagai pemakai terakhir dari benda dan jasa (*uitenindelijk gebruiker van goederen en diensten*) yang diserahkan oleh mereka kepada pengusaha (*ondernemer*), jadi mereka yang mengkonsumsi untuk dijual kembali (pemakai perantara) tidak termasuk kelompok yang dikategorikan dalam pengertian konsumen.
3. Rumah Susun adalah adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang

---

<sup>45</sup> *Ibid.*

distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

4. *Developer* adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat.

## **G. Metode Penelitian**

Penelitian ini adalah penelitian hukum (*legal research*), yang termasuk jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian hukum merupakan proses sistematisasi bahan hukum yang ada demi menjawab isu atau masalah hukum yang diangkat.<sup>46</sup>

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan pada penelitian kali ini adalah jenis penelitian normatif, Penelitian ilmu hukum normatif acap kali dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis di dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang di anggap pantas.<sup>47</sup> Apabila

---

<sup>46</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hlm 35.

<sup>47</sup> Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, cet IV, Yogyakarta : Mirra Buana Media, hlm.100.

seorang peneliti ilmu hukum normatif telah menemukan permasalahan yang akan ditelitinya, kegiatan berikutnya adalah mengumpulkan semua informasi yang ada kaitannya dengan permasalahan, kemudian dipilih informasi yang relevan dan essential, baru ditentukan isu hukumnya (*legal issues*).<sup>48</sup>

## 2. Pendekatan Penelitian

Jenis Pendekatan yang digunakan pada penelitian ini adalah pendekatan undang-undang atau *statuta approach* yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan yang bersangkutan paut dengan permasalahan (isu hukum)<sup>49</sup>. Adapun alasan ini dikarenakan penulis ingin membandingkan peristiwa yang terjadi di lapangan terkait perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dalam hal ini konsumen dan pengembang (*developer*) yang kemudian akan dikaitkan dalam peraturan perundang-undangan.

## 3. Sumber Bahan Hukum

Adapun mengenai jenis dan sumber data yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas<sup>50</sup>. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, seperti :

---

<sup>48</sup> Bahder Johan Nasution, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cet II, Bandung: Mandar Maju, hlm. 97

<sup>49</sup> Irwansyah, *Op.Cit*, hlm. 133

<sup>50</sup> Peter Mahmud, *Op.cit*. hlm. 181

1. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252.
  2. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
  3. Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.
  4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019
  5. Studi Kasus Putusan PN JAKARTA PUSAT Nomor : 09/Gugatan. Lain-lain/2013/PN. NIAGA.JKT.PST JO. NOMOR : 28/PKPU/2011/PN.NIAGA.JKT.PST. tentang *Developer* PT. Mitra Safir Sejahtera. yang tidak dapat memenuhi janji yang telah disepakati di dalam PPJB.
- b. Bahan Hukum Sekunder<sup>51</sup>, yaitu bahan hukum yang berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi hukum meliputi buku-buku teks, skripsi, tesis,

---

<sup>51</sup>*Ibid.*, hlm 155.

disertasi, dan jurnal-jurnal hukum.<sup>52</sup> Sebagai pelengkap maka dapat diperoleh secara langsung dari obyek penelitian yaitu berupa hasil wawancara yang terdokumentasi berupa tulisan maupun rekaman dengan pihak yang terkait dengan obyek penelitian yang keabsahan dan kepastiannya disepakati oleh Responden.

- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan hukum yang memberi penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder (rancangan undang-undang, kamus hukum, dan ensiklopedia). Bahan-bahan hukum inilah, yang dijadikan patokan atau norma dalam menilai fakta-fakta hukum yang akan dipecahkan sebagai masalah hukum.<sup>53</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Teknik pengumpulan bahan hukum adalah studi pustaka dimana pengumpulan bahan hukum dapat memanfaatkan indeks-indeks hukum (indeks perundang-undangan, indeks putusan-putusan pengadilan) baik cetak maupun elektronik. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan meliputi sumber primer yang terdiri dari pembuatan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim; sumber sekunder, meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-

---

<sup>52</sup>*Ibid.* hlm.141.

<sup>53</sup> I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta:Kencana, hlm. 142-148

komentar atas putusan pengadilan; sumber tersier terdiri dari kamus-kamus hukum, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.<sup>54</sup>

## 5. Teknik Pengolahan Bahan Hukum

Inventarisasi bahan penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan (*library research*) yang selanjutnya diolah dengan cara seleksi, diklasifikasikan secara sistematis, logis yuridis secara kualitatif. Dalam penelitian normatif, pengolahan data hakikatnya kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan tertulis.<sup>55</sup>

## 6. Teknik Analisis Bahan Hukum

Teknik analisis bahan hukum yang akan digunakan pada penelitian ini adalah analisis kualitatif, maksudnya ialah penelitian ini mendasarkan diri kepada norma hukum yang terkandung dalam suatu undang-undang ataupun peraturan dan norma-norma yang hidup dan berkembang di dalam masyarakat.<sup>56</sup>

## 7. Teknik Penarikan Kesimpulan

Dalam penelitian ini akan digunakan teknik penarikan kesimpulan yang bersifat deduktif, yaitu cara berfikir dari mulanya sesuatu yang bersifat umum ditarik hingga menjadi sesuatu yang bersifat lebih khusus.<sup>57</sup>

---

<sup>54</sup> Peter Mahmud Marzuki, 2020, *Penelitian Hukum*, Jakarta :Kencana Prenada Media Group, Hlm. 101.

<sup>55</sup> Darmani Rosa, 2009, “Penerapan Sistem Presidensial Dan Implikasinya Dalam Penyelenggaraan Pemerintah Negara Di Indonesia”, *Jurnal Ilmu Hukum, Menara Yuridis*, Edisi III, hlm 71.

<sup>56</sup> Zainudil Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, cet 1, Jakarta, Sinar Grafika, hlm.105.

<sup>57</sup> Sudarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2002, *Metode Penelitian*, cet 1, Bandung : CV. Mandar Maju, hlm 23.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku:

- A. Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perencanaan Kontrak*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada,
- Ahmad Rifai, 2010, *Penemuan Hukum*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Agus Yudha Hernoko, 2011, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Jakarta : Kencana.
- Agus Yudha Hermoko, 2016, *Hukum Perjanjian* , Yogyakarta: Laksbang Mediatama
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Bahder Johan Nasution, 2016, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, cet II, Bandung: Mandar Maju,
- Cst Kansil, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Djohansjah, J, 2012, *Kreditor Preferen Dan Separatis*, Jakarta: Pusat Pengkajian Hukum.
- Eko Yulian Isnur, 2008, *Tata Cara Mengurus Surat-Surat Rumah dan Tanah*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.
- Eman Rajaguguk, 2001, *Latar Belakang dan Ruang lingkup UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, dalam Rudy A Lontoh, Penyelesaian Utang Piutang* , Bandung : Alumni
- Erwin Kallo, 2009, *Panduan Hukum Untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, Jakarta : Minerva Athena Pressindo.
- Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung PT Citra Aditya Bakti.
- I Made Pasek Diantha, 2016, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta:Kencana.

- I Made Pasek Diantha, 2017, *Metode Penelitian Hukum Normatif*, cet 2, Jakarta : PT Fajar Interpratama Mandiri.
- Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode dan Praktik Penulisan Artikel*, cet IV, Yogyakarta : Mirra Buana Media
- Isis Ikhwansyah, Sonny Dewi Judiasih, Rani Suryani Pustikasari, 2012, *Hukum Kepailitan Analisis Hukum Perselisihan & Hukum Keluarga Serta Harta Benda Perkawinan*, Bandung: CV Keni Media.
- Jan Michiel Otto, 2006, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT Revika Aditama.
- JJ. H. Bruggink dan B. Arief Sidharta, , cet 4, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- M. Yahya Harahap, 2002, *Pembahasan Permasalahan dan Penerapan KUHP Penyidikan dan Penuntutan*, Jakarta: Sinar Grafika,.
- Maria S. W. Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas.
- Mariam Darus Badruzaman, 2014, *Aneka Hukum Bisnis*, Ed.1 Cet.4 Bandung: Alumni.
- Moch. Isnaeni, 2016, *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*, Surabaya: PT. Revka Petra Media.
- Muhammad Syaifuddin, 2013, *Hukum Kontrak*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Munir Fuady, 2007, *Hukum Kontrak : Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis*, Bandung : Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Peter Mahmud Marzuki, 2020, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Philipus M. Hadjon, 2010, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu.
- R. Setiawan, 2007, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- R. Soeroso, 2011, *Perjanjian Di Bawah Tangan*, Sinar Grafika : Jakarta.
- Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish.

- Salim HS, 2008, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Jakarta : Sinar Grafika.
- Salim H.S, 2010, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Satijpto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo.
- Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa.
- Subekti, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet 31, Jakarta: PT Intermasa.
- Sudarmayanti & Syarifudin Hidayat, 2002, *Metode Penelitian*, cet 1, Bandung : CV. Mandar Maju,
- Sudikno Mertokusumo, 2009, *Penemuan Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti
- Sunarmi, 2010, *Hukum Kepailitan*, Medan: PT. Softmedia.
- Supriadi, 2006, *Etika dan Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta
- Suriansyah Murhaini, 2015, *Hukum Rumah Susun, Eksistensi, Karakteristik dan Pengaturan*, Surabaya: Laksbang Grafika.
- Syahrul Ferdianto, 2006 , *Kewajiban dan Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Sumber Ilmu.
- Sudikno Mertokusumo, 2008, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* Edisi: ke-1, Yogyakarta: Liberty.
- Suyatno, R. Anton, 2012, *Pemanfaatan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sebagai Upaya Debitor Mencegah Kepailitan*. Jakarta: Kencana Prenada.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Wahyu Sasongko, 2007, *Ketentuan-Ketentuan Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Bandar Lampung: Universitas Lampung.
- Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni: Bandung.
- Yusuf Shofie, 2009 ,*Perlindungan Konsumen dan Instrument-Instrument Hukumnya*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.

Yohannes Sogar Simamora, 2006, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sara Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Surabaya: Universitas Airlangga Press.

Zainudil Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, cet 1, Jakarta : Sinar Grafika.

## B. Jurnal

Arini Alvita, 2021, “Kepastian Hukum Bagi Konsumen atas PPJB Rumah Susun”, *Indonesian Notary* Volume 3 Article 9.

Aryo Dwi Prasnowo dan Siti Malikhatus Badriyah, “Implementasi Asas Keseimbangan Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Baku”, *Jurnal Magister Hukum Udayana*, Volume 8 Nomor 1.

Lintang Yudhantala, 2017, “Keabsahan kontrak Jual Bali rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling”, *Jurnal Hukum Yuridika* Volume 32 Nomor 1.

Muhammad Kharisma, 2020, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pengaturan Pemamfaatan Rumah Negara Selain Sebagai Tempat Tinggal Di Indonesia”, *Novum: Jurnal Hukum*, Volume 7 Nomor 3.

Muhammad Shafiyuddin dan Wafi Aminah, 2021, “Perolehan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”, *Notarius*, Volume 14 Nomor 1.

M. Zen Abdullah, 2010, “Kajian Yuridis Terhadap Syarat Sah dan Unsur-Unsur Dalam Suatu Perjanjian”, *Jurnal Lex Specialis*, Vol 1, No 11

N. Ike Kusmiati, 2016, “Undue Influence Sebagai Faktor Penyebab Cacat Kehendak diluar Kuhperdata, dalam Upaya Mengisi Kekosongan Hukum”, *Jurnal Ilmu Hukum Litigasi*, Volume 17 No. 1.

Nathaniel Eduard Sie, Musakkir, Nurfaidah Said, 2021, “Eksistensi Lembaga Penjamin dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”, *Pagaruyuang Law Journal*, Volume 4 Nomor 2.

Nia Kurniati, 2014, “Pemenuhan Hak atas Oerumahan dan Kawasan Permukiman yang Layak dan Penerapannya Menurut Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial dan Budaya di Indonesia”, *Padjajaran Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 1 Nomor 1.

N.G.N Renti Maharani Kerti, 2021, “Menguntungkan Atau Merugikan : Pemasaran Secara Pre-Project Selling Sektor Hunian Vertikal Dalam Perspektif Perlindungan Konsumen”, *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 4 Nomor 1.

- Panca Basuki Rahmat, Hanif Nur Widhianti, Erna Anggraini, 2022, “Ákibat Hukum Jual Beli Apartemen Sistem Pre Project Selling Yang Tidak Dibuatkan Dalam Akta Notaris”, *Jurnal Suara Hukum*, Volume 4 Nomor 2.
- R. Suharto, Siti Malikhatun Badriyah, Kastadi, 2019, “Kepemilikan Rumah Susun di Indonesia”, *Law, Development and Justice Review*, Volume 2 Nomor 19.
- Ridwan Khairandy, 2005, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, Jakarta Magister UI.
- R.M Panggabean, 2010, “Keabsahan Perjanjian dengan Klausul Baku”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 17 Nomor 4.
- Susilowati S. Dajaan dan Agus Suwandono, 2018, “Perlindungan Konsumen Dalam Pre Project Selling Apartemen Melalui Iklan Dalam Perspektif Perbandingan Di Indonesia dan Tiongkok”, *Acta Diurnal*, Volume 1 Nomor 2.
- Yuyun Sri Wahyuni, Muhammad Sofyan, Arsin Lukman, 2021, “*Kekuatan Hukum Pembuktian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Dalam Kasus Sengketa Perdata*”, *Indonesian Notary*, Volume 3 Article 7.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan:**

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188.
- Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019.

#### **D. Karya Ilmiah**

Teguh Wicaksono Saputro, 2011, *Penerapan Asas Keseimbangan dan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Putusan Pengadilan*, Tesis, Program Pascasarjana Magister Hukum Universitas Indonesia. <https://lib.ui.ac.id/detail/20281043>

#### **E. Sumber Lain**

Wibowo Tunardy, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, <http://www.jurnalhukum.com/hak-milik-atas-satuan-rumah-susun/>, diakses 03 Mei 2020 pada pukul 21.30