

**PERLINDUNGAN HUKUM *DEVELOPER* DAN KONSUMEN RUMAH  
SUSUN DALAM PERJANJIAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT  
SELLING* DI INDONESIA**  
(Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI  
dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst)

**TESIS**



**Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh  
Gelar Magister Hukum (M.H.)**

**MELIANA**

**02012681822054**

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

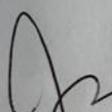
**2020**

**PERLINDUNGAN HUKUM *DEVELOPER* DAN KONSUMEN RUMAH  
SUSUN DALAM PERJANJIAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT*  
*SELLING* DI INDONESIA**  
(Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI  
dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst)

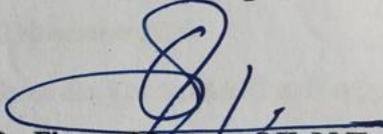
**TESIS  
MELIANA  
NIM. 02012681822054**

**Telah Diuji oleh Tim Penguji pada Ujian Tesis dan  
Dinyatakan Lulus Pada Tanggal 30 November 2020**

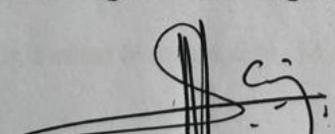
**Pembimbing I,**

  
**Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H.,  
M.Hum., FCBArb.  
NIP. 196606171990011001**

**Pembimbing II,**

  
**Dr. Firman Muntago, S.H., M.Hum.  
NIP. 196311111990011001**

**Mengetahui:  
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum,**

  
**Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum.  
NIP. 196309181991022001**

**Menyetujui:  
Dekan,**

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

**HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI**

JUDUL TESIS

PERLINDUNGAN HUKUM *DEVELOPER* DAN KONSUMEN RUMAH  
SUSUN DALAM PERJANJIAN DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING*  
DI INDONESIA

(Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No.91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan  
Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst)

Disusun Oleh:

MELIANA

02012681822054

Tesis ini telah Diujikan dan Dinyatakan Lulus

Pada Hari Senin, 30 November 2020

Serta telah Diperbaiki Berdasarkan Saran dan Koreksi dari Tim Penguji

Tim Penguji:

Ketua : Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCBArb ( )

Sekretaris : Dr. Firman Muntaqo, S.H., M. Hum. ( )

Anggota : Dr. Saut Parulian, S.H., M.Hum. ( )

Dr. Suci Flambonita, S.H., M.H. ( )

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Meliana  
NIM : 02012681822054  
Program Studi : 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 di Perguruan Tinggi lain;
2. Karya tulis ilmiah ini adalah murni gagasan, pemikiran, rumusan, dan penelitian saya sendiri dan mendapat bimbingan dari Dosen Pembimbing Tesis;
3. 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 naskah dengan menyebutkan nama penulis dan judul buku/dokumen aslinya yang dicantumkan dalam catatan kaki (*foot note*) dan daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya. Apabila di kemudian 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 ilmiah ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma norma yang berlaku.

Palembang, 30/11/2020.....

Yang Membuat Pernyataan



Meliana  
NIM. 02012681822054

***MOTTO:***

“Put yourself in someone’s shoes”

“Live your life to the fullest”

“Patience is needed when you want to achieve a  
success”

***TESIS INI KU PERSEMBAHKAN UNTUK:***

- ❖ *Suamiku Tercinta*
- ❖ *Orang Tua dan Mertua Tersayang*
- ❖ *Saudara & Saudariku yang Terkasih*
- ❖ *Para Sahabatku yang Terbaik*
- ❖ *Almamater yang Ku Banggakan*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Peneliti panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkah, nikmat serta pertolongan-Nya, Peneliti berhasil menyelesaikan penelitian tesis ini dengan judul ***“Perlindungan Hukum Developer dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem Pre Project Selling di Indonesia (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst)”***.

Tesis ini terbagi dalam 4 (empat) bab yang terdiri dari Bab I tentang Pendahuluan, Bab II tentang Perjanjian, Wanprestasi, Perjanjian Dengan Sistem *Pre Project Selling*, Perlindungan Hukum, Tanggung Jawab, Konsumen, *Developer* Dan Rumah Susun, Bab III tentang Pembahasan dan Bab IV tentang Penutup. Penelitian ini didasarkan pada banyaknya kasus yang terjadi terkait pembangunan apartemen dengan sistem *pre project selling*. Dalam penelitian ini, peneliti menjelaskan terkait aturan-aturan hukum yang digunakan dalam sistem *pre project selling* saat ini, menganalisis perlindungan dan tanggung jawab hukum bagi konsumen dan *developer* sebagai pihak yang terkait dalam dua putusan yang ada serta memberikan gambaran terkait konsep pengaturan *pre project selling* yang dapat diterapkan dimasa mendatang.

Peneliti menyadari bahwa masih terdapat berbagai kekurangan dalam penelitian ini sehingga diharapkan kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak untuk mengembangkan ilmu pengetahuan Peneliti di masa mendatang. Peneliti berharap agar penelitian ini dapat bermanfaat bagi berbagai

pihak, khususnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi penjualan dengan sistem *pre project selling*

Palembang, .....2020

Peneliti,

Meliana

NIM. 02012681822054

## UCAPAN TERIMA KASIH

Pada kesempatan ini Peneliti mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala pertolongan yang diberikanNya sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini. Selain itu peneliti juga mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang menjadi bagian terpenting dalam menempuh pendidikan, dan menyelesaikan penelitian ini sebagai syarat dalam memperoleh gelar Magister Hukum (M.H) pada Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yaitu sebagai berikut.

1. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaiff, MSCE., selaku Rektor Universitas Sriwijaya;
2. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
3. Bapak Dr. Mada Apriandi Zuhir, S.H., MCL., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
4. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
5. Bapak Drs. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
6. Ibu Dr. Hj. Nashriana, S.H., M.Hum., selaku Ketua Koordinator Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;

7. Bapak Dr. Saut Parulian Panjaitan, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing Peneliti selama menempuh pendidikan S2.
8. Bapak Prof. Dr. Joni Emirzon, S.H., M.Hum., FCBArb. selaku Dosen Pembimbing I yang secara optimal telah membantu Peneliti dalam memberikan arahan serta masukan terbaiknya guna menyelesaikan Tesis ini;
9. Bapak Dr. Firman Muntaqo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang secara optimal telah memberikan wawasan ilmu pengetahuannya serta memberikan solusi dan arahan terbaik dalam menyelesaikan Tesis ini;
10. Para dosen yang tidak dapat Peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu-ilmu hukumnya selama masa perkuliahan Peneliti dalam Program Studi Magister Ilmu Hukum khususnya pada Program Studi Hukum Ekonomi dan Bisnis Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya;
11. Para Staf Tata Usaha, Staf Bagian Perpustakaan, dan Staf lainnya yang tidak dapat Peneliti sebutkan satu persatu, yang telah memberikan kemudahan serta bantuannya selama proses perkuliahan Peneliti berlangsung;

Terima kasih yang tak terhingga pula kepada:

1. Suamiku tercinta, Nardyan Nugroho, S.H., M.H., yang telah memberikan doa, dukungan dan masukan kepada Peneliti selama Peneliti menyelesaikan tesis dan menjalani masa kuliah secara keseluruhan.

2. Kedua Orang Tua serta Mertua yang sangat Peneliti kasihi, Mama Susilanti, Papa Jaya Kosim, serta Mami Yenny yang tiada henti memberikan doa, semangat, motivasi, nasihat, serta kasih sayang dan perhatian yang tulus kepada Peneliti. Semoga doa dan harapan mereka terwujud dan dikabulkan oleh Tuhan Yang Maha Esa.
3. Saudara dan Saudariku tersayang, Marlina, S.T., Ellyana, S.E., Budiman, Juandi Jaya Kosim, S.E, Evi Yana, S.Pd., dan Ardysyah Ariestya, S.Ked., Junaedi, S.Ked. atas doa dan dukungannya kepada Peneliti. Semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu memberikan kemudahan, kelancaran dan kesuksesan untuk kita semua.
4. Keponakanku tersayang, Alessia Emilia Budiman dan Alfred Emilio Budiman yang menjadi penghibur dan penyemangat Peneliti selama menjalani masa kuliah dan menyelesaikan tesis ini.
5. Para sahabat-sahabat terbaik di Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, Fiskarina Eka Rianti. S.H.,M.H., Safitri Indriani, S.H.,M.H., Windy Yolandini, S.H.,M.H., Judistira Yusticia, S.H.,M.H., Septi Yulisa,S.H., Caery Arina Putiloka, S.H.,M.H., Hari Suharto, S.H.,M.H., Rizky Ramadhani, S.H.,M.H., Febi Irianto,S.H., Serly, S.H., beserta para sahabat-sahabat lainnya yang tidak dapat Peneliti sebutkan satu persatu. Terimakasih yang tak terhingga karena kalian telah menjadi penyemangat Peneliti dalam menyelesaikan Tesis ini, juga sebagai tempat berbagi keluh kesah, saran, masukan, dan sebagai pendorong motivasi Peneliti.

Palembang, 2020

Peneliti,

Meliana

NIM.02012681822054

## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul</b> .....	i
<b>Halaman Persetujuan</b> .....	ii
<b>Halaman Persetujuan Penguji</b> .....	iii
<b>Halaman Pernyataan</b> .....	iv
<b>Halaman Motto dan Persembahan</b> .....	v
<b>Kata Pengantar</b> .....	vi
<b>Ucapan Terima Kasih</b> .....	viii
<b>Daftar Isi</b> .....	xii
<b>Abstrak</b> .....	xvii
<i>Abstract</i> .....	xviii

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	12
D. Kerangka Berpikir.....	14
E. Definisi Konseptual.....	22
F. Metode Penelitian.....	26
1. Jenis Penelitian.....	26
2. Pendekatan Penelitian.....	27
a. Pendekatan Perundang-Undangan ( <i>Statute Approach</i> ).....	27
b. Pendekatan Konseptual ( <i>Conceptual Approach</i> ).....	28

c. Pendekatan Kasus ( <i>Case Approach</i> ).....	28
3. Bahan–Bahan Penelitian.....	29
a. Bahan Hukum Primer.....	30
b. Bahan Hukum Sekunder.....	31
c. Bahan Hukum Tersier.....	32
4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan-Bahan Penelitian.....	32
5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Penelitian.....	33
a. Penafsiran Gramatikal.....	33
b. Penafsiran Sistematis.....	34
c. Penafsiran Futuristik.....	35
d. Penafsiran Otentik.....	35
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	36

## **BAB II PERJANJIAN, SISTEM *PRE PROJECT SELLING*,**

### **PERLINDUNGAN HUKUM, TANGGUNG JAWAB, KONSUMEN, *DEVELOPER* DAN RUMAH SUSUN.**

A. Perjanjian.....	37
1. Pengertian Perjanjian .....	37
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	39
3. Syarat Sah Perjanjian.....	39
4. Asas Asas Perjanjian.....	43
5. Berakhirnya Perjanjian.....	47
6. Wanprestasi.....	51
B. Perjanjian Dengan <i>Sistem Pre Project Selling</i> .....	56

1. Pengertian <i>Pre Project Selling</i> .....	56
2. PPJB Sebagai Bentuk Perjanjian Dalam Sistem <i>Pre Project Selling</i> ..	57
3. Pengaturan Terkait <i>Pre Project Selling</i> di Indonesia.....	59
C. Perlindungan Hukum.....	61
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	61
2. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum.....	62
3. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	64
4. Perlindungan Hukum Terhadap <i>Developer</i> .....	66
D. Tanggung Jawab.....	67
1. Pengertian Tanggung Jawab.....	67
2. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab.....	67
3. Jenis-Jenis Tanggung Jawab.....	71
E. Konsumen.....	71
1. Pengertian Konsumen.....	71
2. Hak Konsumen.....	73
3. Kewajiban Konsumen.....	75
F. <i>Developer</i> .....	77
1. Pengertian <i>Developer</i> .....	77
2. Hak <i>Developer</i> .....	78
3. Kewajiban <i>Developer</i> .....	79
4. Tanggung Jawab <i>Developer</i> .....	80
G. Rumah Susun.....	82
1. Pengertian Rumah Susun.....	82

2. Apartemen Sebagai Jenis Rumah Susun.....	83
3. Aturan Terkait Rumah Susun di Indonesia.....	84

### **BAB III PEMBAHASAN**

A. Pengaturan Perjanjian <i>Pre Project Selling</i> di Indonesia.....	86
B. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2018/ PT.DKI .....	100
C. Kasus Posisi Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN. Niaga.Jkt.Pst.....	105
D. Tanggung Jawab <i>Developer</i> Terhadap Konsumen Rumah Susun Dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	109
1. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2018/ PT.DKI.....	110
2. Analisis Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN. Niaga.Jkt.Pst.....	115
E. Bentuk Perlindungan Hukum Yang Tertuang Dalam <i>Pre Project Selling</i> .....	120
1. Analisis Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 91/PDT/2018/ PT.DKI.....	120
1.1. Perlindungan Hukum Terhadap <i>Developer</i> .....	120
1.2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	123
2. Analisis Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN. Niaga.Jkt.Pst.....	127
2.1. Perlindungan Hukum Terhadap <i>Developer</i> .....	127

2.2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen.....	129
F. Pengaturan <i>Pre Project Selling</i> Di Masa Mendatang.....	133
1. Pengaturan Berbasis Online Yang Tersistem dan Terintegrasi.....	135
2. Peraturan Perundang-Undangan Yang Lengkap dan Jelas Terkait <i>Pre Project Selling</i> .....	141
3. Pengawasan Terhadap <i>Progress</i> Pembangunan.....	144

#### **BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	148
B. Rekomendasi.....	151

#### **DAFTAR PUSTAKA**

#### **LAMPIRAN**

## Abstrak

Penelitian dengan judul “Perindungan Hukum Developer dan Konsumen Rumah Susun Dalam Perjanjian Dengan Sistem Pre Project Selling di Indonesia (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No. 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst)” ini dilatarbelakangi oleh maraknya kasus yang terjadi dalam transaksi jual beli rumah susun khususnya apartemen dengan sistem pre project selling. Penjualan dengan sistem pre project selling banyak diminati konsumen karena pembangunan dilakukan pada lokasi yang strategis dan harga unit yang ditawarkan lebih terjangkau. Kasus yang terjadi banyak dilatarbelakangi oleh belum dibangun atau tidak selesainya pembangunan apartemen yang ditawarkan sehingga cenderung menjadikan konsumen sebagai pihak yang paling dirugikan. Dalam penelitian ini, permasalahan penelitian terdiri dari: (1) Bagaimana pengaturan pre project selling di Indonesia? (2) Bagaimana tanggung jawab developer terhadap konsumen rumah susun dengan sistem pre project selling di Indonesia berdasarkan analisis dua putusan?(3) Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap developer dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam pre project selling di Indonesia berdasarkan analisis dua putusan? (4) Bagaimana pengaturan pre project selling dimasa mendatang? Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif dengan menggunakan 3 (tiga) pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, pendekatan kasus. Dari penelitian yang dilakukan maka diperoleh hasil sebagai berikut: (1) Pengaturan pre project selling saat ini diatur dalam KUH Perdata, Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Rumah Susun, Perlindungan Konsumen serta Permen PUPR tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, (2) Pada analisis putusan pertama diketahui bahwa perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum konsumen dan developer telah berjalan dengan baik karena hakim hanya mengabulkan sebagian dari gugatan konsumen, (3) Pada putusan kedua, perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum terhadap developer telah berjalan dengan baik namun tidak bagi konsumen karena gugatan konsumen ditolak karena tidak memenuhi persyaratan pengajuan PKPU, (4) Konsep pengaturan pre project selling dimasa mendatang dapat mencontoh negara Singapura dengan menerapkan pengaturan berbasis online yang tersistem dan terintegrasi, pembuatan peraturan perundang-undangan terkait pre project selling yang lengkap dan jelas serta pengawasan terhadap jalannya pembangunan. Dalam penelitian ini, Peneliti dapat menyimpulkan bahwa secara keseluruhan perlindungan hukum dan tanggung jawab hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat telah berjalan dengan baik dan seharusnya peraturan perundang-undang yang dibuat nantinya dapat lebih jelas, lengkap dan tegas serta dapat diimplementasikan dengan baik dalam kehidupan masyarakat.

**Kata Kunci:** *Perlindungan Hukum, Developer, Konsumen, Rumah Susun, Pre Project Selling.*

## Abstract

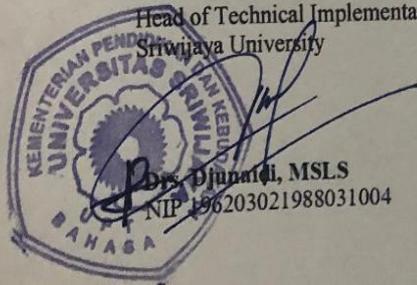
The background of this study was the increasing number of cases occurring in purchases of apartments, notably ones with pre-project selling system. This system is in great demand since the construction is carried out in a strategic location and the unit price is more affordable. Many of the occurring cases are motivated by unfinished construction of the offered apartment, and this situation has put the consumer as the most disadvantaged party. The research problems of this study are: (1) How is the regulation of pre project selling in Indonesia? (2) What is the responsibility of the developer toward the consumers in a pre-project selling system in Indonesia based on the analysis of two verdicts? (3) What is the form of legal protection for apartment developers and consumers as stated in the pre-project selling in Indonesia based on the analysis of two verdicts? And (4) How is the pre-project selling regulation in the future? The study is a normative research using 3 (three) approaches, i.e. statutory, conceptual and case approaches. From the research conducted, the results were as follows: (1) The pre-selling arrangement is currently regulated in the Civil Code, Act of Housing and Settlement Areas, Apartments, Consumer Protection; and the PUPR Minister Regulation concerning Preliminary Agreement System for Purchase of Houses; (2) in the analysis of the first verdict, it is recognized that the legal protection and legal responsibility of consumers and developers were conducted well since the judge only granted part of the consumer's lawsuit, (3) In the second verdict, legal protection and legal responsibility towards the developer was well executed. However, on the other hand, the protection was not so well as for consumers since their lawsuit was rejected because it does not meet the requirements for submitting postponement of obligations to pay debt (PKPU); (4) The concept of pre-selling in the future can emulate Singapore by implementing a systemized and integrated online-based regulation, making comprehensive and clear regulations related to pre project selling and supervision of development. In this study, it can be concluded that overall legal protection and legal responsibility for the parties involved were conducted well. It is expected that the acts and regulations should be written clearly, complete and firm. They also should be implementable in the society.

**Keywords:** Legal Protection, Developer, Consumers, Apartments, Pre-Project Selling.

This is true and correct translation of the copied document.

Head of Technical Implementation Unit for Language

Sriwijaya University



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. LATAR BELAKANG

Manusia secara umum memiliki 3 kebutuhan pokok yang terdiri dari sandang (pakaian), pangan (makanan) dan papan (tempat tinggal). Bisnis dibidang properti merupakan bisnis yang berupaya untuk memenuhi kebutuhan papan masyarakat<sup>1</sup>. Dalam perkembangannya bisnis properti banyak diminati dalam beberapa tahun terakhir. Adanya keinginan masyarakat untuk memiliki hunian sendiri serta paradigma kepemilikan properti sebagai bentuk investasi<sup>2</sup> karena kecenderungan dari nilai properti yang terus naik dari tahun ke tahun membuat tingkat penjualan dibidang properti terutama pada sejumlah perumahan dan apartemen masih cukup tinggi dan diperkirakan akan terus mengalami peningkatan<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Grasindo, hal. 1.

<sup>2</sup> Keuntungan yang diperoleh dari investasi properti disampaikan oleh Ida Bagus Ascharya Prabawa, menguraikan kelebihan investasi properti sebagai berikut: a. Kenaikan harga dari tahun ke tahun cenderung stabil diatas inflasi, deposito, maupun emas. Persentase kenaikan rata-rata berkisar 15-25% per tahun tergantung lokasi properti tersebut dan harga saat ini. b. Bisa memberikan pemasukan pasif bila disewakan. c. Dapat dijamin ke bank untuk meminjam sejumlah dana. d. Properti merupakan jenis investasi yang memberikan kita kendali diatasnya. *Ibid.*, Hal 9.

<sup>3</sup> Matius Jusuf menyatakan secara optimis bahwa tahun 2013-2020 merupakan masa yang diramalkan akan menjadi *booming* dalam bisnis properti di Indonesia, berdasarkan indikasi-indikasi sebagai berikut: a. Orang kaya di Indonesia diyakini lebih percaya pada properti daripada saham, obligasi dan reksadana. b. Properti selalu diterima sebagai agunan oleh institusi perbankan. c. *Return* properti di Indonesia yang jauh lebih tinggi daripada *return* properti di luar negeri. d. Rencana redominasi rupiah pada akhirnya akan tetap meningkatkan inflasi. Kecenderungan orang yang memiliki sejumlah cash ditangannya adalah mencari instrumen investasi yang paling aman dan dapat diandalkan. Properti adalah pilihan. e. Perubahan perundang-undangan yang akan mengizinkan masuknya warga negara asing sebagai pemilik properti di Indonesia. *Ibid.*, Hal. 8

Besarnya potensi dalam bidang properti mendorong munculnya banyak *developer*. Namun, karena adanya keterbatasan lahan<sup>4</sup> untuk pembangunan membuat para *developer* harus berfikir lebih untuk tetap dapat mengembangkan bisnisnya dalam keterbatasan tersebut. Pembangunan rumah susun menjadi pilihan banyak *developer* untuk mengatasi keterbatasan tersebut. Rumah susun memiliki banyak jenis dan apartemen merupakan salah satu jenis dari rumah susun. Apartemen banyak dibangun pada kota-kota besar karena keterbatasan lahan pemukiman dan tingginya permintaan masyarakat terhadap hunian. Apartemen menjadi salah satu model hunian yang diminati karena biasanya dibangun pada lokasi yang strategis dan harganya lebih terjangkau dibanding rumah pada umumnya<sup>5</sup>.

Alasan-alasan diatas membuat banyak *developer* yang tertarik untuk membangun apartemen, sehingga hal ini membuat tingkat persaingan antar *developer* menjadi sangat tinggi<sup>6</sup>. Untuk menghindari kerugian jika unit yang dibangun kurang diminati, maka banyak *developer* yang menjalankan cara pemasaran dengan metode *pre project selling*.

*Pre project selling* adalah suatu sistem penjualan yang dilakukan oleh para *developer* berupa konsep atau gambar sebelum properti yang dijual

---

<sup>4</sup> Meskipun tanah yang tersedia semakin berkurang, permintaan atas properti akan cenderung bertambah. Kecenderungan peningkatan permintaan atas properti yang berjalan seiring dengan bertambahnya penduduk dan menyempitnya lahan (terutama di wilayah perkotaan) juga dipengaruhi oleh faktor keuntungan yang ditawarkan dalam bisnis properti. Andika Wijaya dan Wida Peace Ananta, *Op. Cit.*, Hal. 7.

<sup>5</sup> Lintang Yudhantaka, 2017, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Yuridika*, Vol 32, Nomor 1, Hal 84-85, Januari, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

<sup>6</sup> Purbandari, 2012, "*Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*", *Majalah Ilmiah Widya*, Tahun 29, Nomor 320, Hal 12, Mei, Jakarta: Kopertis Wilayah 3 Jakarta.

selesai dibangun. Sistem *pre project selling* banyak digunakan para *developer* perumahan untuk menarik minat konsumen melalui gambar atau konsep agar membuat properti cepat terjual tanpa menunggu properti tersebut terwujud. *Pre project selling* juga merupakan salah satu tes pasar apakah properti tersebut dapat diterima oleh masyarakat atau tidak.<sup>7</sup>

Banyak orang yang tertarik untuk membeli hunian apartemen dengan sistem *pre project selling* dikarenakan harga yang ditawarkan lebih murah. Disamping harga yang lebih terjangkau, biasanya para calon konsumen juga mendapatkan bonus-bonus berupa alat elektronik atau diikutsertakan dalam undian dengan nilai hadiah yang bisa mencapai puluhan bahkan ratusan juta rupiah<sup>8</sup>. Selain itu adanya fasilitas kredit kepemilikan rumah membuat transaksi pembelian apartemen bisa terjangkau oleh masyarakat dari berbagai tingkat pendapatan. Oleh karenanya tingkat penjualan dari hunian dengan sistem *pre project selling* tergolong tinggi.

Namun para calon konsumen juga harus berhati-hati dan teliti sebelum memutuskan untuk membeli hunian apartemen dengan sistem *pre project selling*, karena sudah terdapat banyak kasus yang terjadi terkait dengan sistem penjualan ini. Contohnya seperti kasus Apartemen Lenteng Agung City (Untuk selanjutnya disebut LA City-*Penulis*) di Jakarta Selatan dan kasus Apartemen K2 Park di Tangerang.

---

<sup>7</sup>Triyanto, 2018, "*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara Pre Project Selling*", Res Judicata, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Hal 57-69, Juni, Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah..

<sup>8</sup> Purbandari, *Op. Cit.*, Hal.12.

Kasus Apartemen LA City terjadi antara Kurniawansyah M., S.T., M.M., sebagai konsumen dengan PT Spekta Property Indonesia sebagai *developer* termuat dalam putusan nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan nomor 91/PDT/2018/PT.DKI. Kasus ini bermula saat konsumen memutuskan untuk membeli salah satu unit Apartemen LA City yang dibangun *developer* di Jalan Raya Lenteng Agung Timur No 39, Jagakarsa, Jakarta Selatan. Pada tanggal 06 Juli 2013 kedua pihak menandatangani Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB-*Penulis*) dengan nomor 400/PPJB/LACITY/VII/2013 sebagai bentuk kesepakatan atas pembelian unit apartemen dengan harga jual Rp.269.511.482,-. Konsumen telah melaksanakan kewajiban pembayaran, kecuali pelunasan yang akan diselesaikan saat terjadi serah terima unit pada 30 Desember 2013<sup>9</sup>. Namun pada tanggal tersebut, serah terima tidak terjadi

Kedua pihak telah beberapa kali mengadakan pertemuan untuk menyelesaikan masalah ini, namun hingga pertemuan terakhir tidak ada kata sepakat diantara mereka<sup>10</sup> sehingga konsumen mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan putusan nomor 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel tanggal 31 Oktober 2017. Dalam gugatan tersebut konsumen mengajukan ganti rugi atas tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh *developer* serta menuntut penggantian kerugian materil dan imateril yang diderita oleh konsumen dengan nilai total sebesar Rp.679.384.666,- (Enam

---

<sup>9</sup>Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, No. 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, 31 Oktober 2017, Hal.1-2.

<sup>10</sup> Berdasarkan kesaksian 2 (dua) orang saksi Penggugat, *Ibid*, Hal.16-17.

Ratus Tujuh Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Delapan Puluh Empat Ribu Enam Ratus Enam Puluh Enam Rupiah)<sup>11</sup>.

*Developer* memberikan tanggapan atas gugatan tersebut, dimana *developer* menjelaskan penyebab dari keterlambatan pembangunan disebabkan karena kondisi *force majeure* (keadaan memaksa) yang dialami oleh *developer* sesuai dengan ketentuan pasal 20 PPJB No. 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tertanggal 06 Juli 2013. Alasan *developer* tidak bisa menyelesaikan tepat waktu karena adanya perubahan izin lantai yang semula 24 lantai menjadi 17 lantai, perubahan Peraturan Ketahanan Gempa dari SNI 2002 menjadi SNI 2012 serta terlibatnya *developer* dalam gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Nomor 218/G/2013/PTUN-JKT. Dalam gugatan tersebut yang menjadi objek sengketa adalah Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta (untuk selanjutnya disebut DKI Jakarta-*Penulis*) Nomor; 9605/IMB/2013 tanggal 23 Agustus 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan (untuk selanjutnya disebut IMB-*Penulis*) kepada PT. Spekta Properti Indonesia sehingga telah menarik *developer* sebagai Tergugat II Intervensi dalam perkara tersebut<sup>12</sup>.

Selain itu menurut *developer* gugatan konsumen tidak bisa diterima karena gugatan tidak jelas dan kabur akibat dari penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan wanprestasi. Dalam Pasal 1236

---

<sup>11</sup> Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal.5-6.

<sup>12</sup> *Ibid.*, Hal. 10-12.

dan 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUH Perdata-*Penulis*) diatur terkait jenis ganti rugi yang dapat dituntut dalam gugatan wanprestasi, yaitu berupa kerugian yang dialami, keuntungan yang akan diperoleh, dan bunga. Sedangkan dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menjadi dasar hukum dalam gugatan perbuatan melawan hukum, tidak disebutkan bagaimana bentuk dan rincian ganti rugi. Dengan demikian yang dapat dituntut dalam gugatan perbuatan melawan hukum adalah kerugian materil dan kerugian imateril. Hal inilah yang menjadi alasan gugatan konsumen dianggap kabur dan tidak jelas oleh *developer* karena konsumen menuntut ganti rugi dari gugatan wanprestasi serta kerugian materil dan imateril dari gugatan perbuatan melawan hukum<sup>13</sup>.

Dari gugatan yang diajukan konsumen, majelis hakim menolak eksepsi Tergugat (*developer*) seluruhnya dan mengabulkan sebagian gugatan Pengugat, dimana Tergugat harus membayar uang ganti rugi sebesar Rp.578.604.207,-. (Lima ratus tujuh puluh delapan juta enam ratus empat ribu dua ratus tujuh rupiah)<sup>14</sup>. *Developer* yang tidak puas dengan putusan sidang tersebut mengajukan banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan putusan nomor 91/PDT/2018/PT.DKI tanggal 23 April 2018. Hasil putusan dari Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta<sup>15</sup> menguatkan hasil dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga *developer* tetap dalam posisi sebagai pihak yang kalah.

---

<sup>13</sup> Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, *Op. Cit.*, Hal.7-8.

<sup>14</sup> *Ibid*, Hal. 32-33.

<sup>15</sup> PT. Spekta Properti Indonesia vs. Kurniawansyah M., S.T., M.M., No. 91/PDT/2018/PT.DKI, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, 23 April 2018, Hal. 19.

Kasus Apartemen K2 Park terjadi antara Ketrine Anasthasya sebagai konsumen dengan PT Prioritas Gading Indonesia sebagai *developer* termuat dalam putusan Nomor 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst. Kasus ini bermula saat konsumen membeli 1 (satu) unit apartemen K2 Park yang tertuang dalam surat pemesanan K2 Park tanggal 18 Maret 2015 dan PPJB Nomor 261-A/PPJB-PGI/K2P/VI/2015 tanggal 1 Juni 2015. Dalam pembelian tersebut konsumen sudah membayar lunas sebesar Rp. 617.650.000 (Enam ratus tujuh belas juta enam ratus lima puluh ribu rupiah). Namun sejak ditandatangani PPJB hingga diajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk selanjutnya disebut PKPU-*Penulis*) ini, *developer* sama sekali belum melakukan pembangunan apartemen, sehingga *developer* dianggap telah melanggar Pasal 43 ayat 2 huruf d Undang-Undang (untuk selanjutnya disebut UU-*Penulis*) Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai syarat pembuatan PPJB yang salah satunya terkait dengan adanya keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen)<sup>16</sup>.

Konsumen menyatakan bahwa PPJB yang dibuat menjadi tidak halal dan menjadi batal demi hukum karena adanya pelanggaran pada pasal 43 diatas. Konsumen juga menuntut pengembalian uang yang telah dibayar lunas ditambah bunga sebesar 3% dari harga bangunan sesuai dengan ketentuan pasal 4 ayat 2 PPJB. Konsumen telah berulang kali mengingatkan *developer*

---

<sup>16</sup> Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, No. 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, 28 Juni 2018, Hal. 2-3.

untuk membayar kewajibannya namun sampai dengan jangka waktu yang diberikan *developer* belum juga membayar kewajibannya<sup>17</sup>.

Konsumen mengajukan permohonan PKPU terhadap *developer* agar memungkinkan *developer* mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada konsumen. Berdasarkan hal-hal yang disebutkan diatas, konsumen memohon agar dapat diberikan putusan-putusan seperti mengabulkan permohonan PKPU yang diajukan, menyatakan *developer* dalam keadaan PKPU sementara, menunjuk hakim pengawas untuk mengawasi proses PKPU *developer*, menunjuk dan mengangkat Sutanto, S.H., M.H., sebagai kurator dan pengurus, dan sebagainya<sup>18</sup>.

Atas permohonan konsumen tersebut, pada tanggal 07 Juni 2018 *developer* mengajukan tanggapan sebagai berikut<sup>19</sup>:

- Surat kuasa termohon dalam permohonan *a quo* cacat formil; karena dalam surat kuasa khusus tertanggal 17 Mei 2018 dari pemohon kepada kuasa hukumnya tidak mencantumkan secara jelas terkait total utang serta dasar/sumber utang yang menjadi objek perkara. Selain itu dalam surat kuasa tidak dijelaskan apakah utang yang menjadi dasar permohonan *a quo* adalah utang yang lahir dari perjanjian ataukah dari ketentuan perundang-undangan. Oleh karena itu PPJB sebagai sumber adanya utang juga harus dijelaskan dalam surat kuasa.

---

<sup>17</sup> Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia , *Op. Cit.*, Hal. 3-4.

<sup>18</sup> *Ibid.*, Hal. 5-7.

<sup>19</sup> *Ibid.*, Hal 8-11.

- Permohonan *a quo* prematur; karena tanggal penyelesaian pembangunan belum jatuh tempo (Desember 2018). Selain itu sebelumnya sudah pernah diajukan permohonan yang sama dipengadilan ini oleh pemohon lain dengan hasil putusan ditolak.
- Permohonan *a quo* kabur dan tidak jelas; karena adanya pertentangan antara permohonan yang diajukan konsumen, dimana konsumen memohon agar PPJB yang dibuat dibatalkan demi hukum karena telah melanggar pasal 43 UU Rumah Susun, namun konsumen menagih pelunasan utang yang timbul akibat dari tidak dibangunnya unit apartemen yang telah disepakati dalam ketentuan PPJB. Selain itu pengertian utang yang dimaksud juga tidak jelas apakah utang tersebut timbul akibat dari tidak dibangunnya apartemen (wanprestasi) atau karena PPJB batal demi hukum (utang karena putusan pengadilan, arbiter atau arbitrase).

Dalam pokok perkara *developer* menyangkal dalil-dalil merugikan yang dikemukakan oleh konsumen. Dalam pertimbangannya Majelis hakim memutuskan untuk menolak permohonan konsumen dan menghukum konsumen untuk membayar ongkos perkara karena konsumen tidak dapat membuktikan debitor memiliki lebih dari satu kreditor sebagaimana syarat dari pengajuan permohonan PKPU<sup>20</sup>.

Dalam Pasal 222 ayat 1 UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU sebenarnya tidak disyaratkan secara tegas bahwa apabila PKPU

---

<sup>20</sup> Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia , *Op. Cit.*, Hal. 18-19.

diajukan oleh kreditur harus dipenuhi syarat bahwa debitur harus memiliki lebih dari satu kreditur, yaitu seperti halnya apabila PKPU tersebut diajukan oleh debitur. Namun secara tersirat harus dianggap bahwa syarat debitur harus mempunyai lebih dari satu kreditur harus dipenuhi pula apabila PKPU diajukan oleh kreditur<sup>21</sup>. Oleh karena itu hal inilah yang menjadi alasan permohonan konsumen ditolak.

Jika dilihat dari kasus Apartemen LA City, terlihat bahwa konflik antara konsumen dan *developer* terjadi karena pembangunan yang dilakukan *developer* terhambat akibat dari perubahan aturan yang ada seperti peraturan ketahanan gempa serta izin lantai dari 24 lantai menjadi 17 lantai. Selain itu *developer* juga terlibat gugatan pada Pengadilan Tata Usaha Nomor 218/G/2013/PTUN-JKT sebagai Tergugat II Intervensi. Menurut *developer*, hal-hal tersebut merupakan peristiwa *force majeure (overmacht)* yang berada diluar kendali *developer* sehingga menyebabkan terjadinya pelanggaran terhadap hak-hak pembeli oleh *developer* dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 20 PPJB No. 400/PPJB/LACITY/VII/2013 tertanggal 06 Juli 2013 yang mengikat kedua belah pihak.

Sedangkan untuk kasus Apartemen K2 Park, konflik awal terjadi karena *developer* sama sekali belum melakukan pembangunan apartemen sehingga konsumen merasa dirugikan dan menuntut pengembalian dana serta bunga atas dana yang telah dibayarkan. *Developer* menolak argumen konsumen

---

<sup>21</sup>Sutan Remy Sjahdeini, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan-Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Edisi Kedua*, Jakarta:Kencana, hal. 419.

karena waktu penyerahan apartemen jatuh temponya pada Desember 2018 sehingga *developer* masih memiliki waktu untuk menyelesaikan kewajibannya. Selain itu konsumen juga tidak bisa membuktikan adanya kreditur lain sehingga permohonan pengajuan PKPU terhadap *developer* ditolak.

Dari kedua putusan diatas terlihat bahwa belum ada aturan khusus yang mengatur tentang sistem *pre project selling* di Indonesia. Belum adanya aturan khusus ini menimbulkan kekosongan norma yang menyebabkan kasus antara *developer* dan konsumen semakin banyak terjadi. Sebagai contoh dapat kita lihat dalam putusan antara Ketrine Anasthasya sebagai konsumen dengan PT Prioritas Gading Indonesia yang membangun apartemen K2 Park. Dalam putusan tersebut dijelaskan bahwa *developer* sama sekali belum melakukan pembangunan, padahal waktu serah terima unit apartemen hampir jatuh tempo. Perbuatan *developer* tersebut sangat merugikan konsumen, namun karena belum ada aturan yang mengatur tentang kewajiban pemenuhan progress pembangunan menyebabkan konsumen sulit mengupayakan tindakan hukum atas perbuatan *developer*.

Berdasarkan hal-hal yang telah dijelaskan pada latar belakang diatas, maka penulis bermaksud untuk meneliti lebih lanjut terkait hal ini dengan judul **“Perlindungan Hukum *Developer* dan Konsumen Rumah Susun dalam Perjanjian dengan Sistem *Pre Project Selling* di Indonesia (Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No.91/PDT/2018/PT.DKI dan**

**Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst.)”.**

## **B. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, permasalahan yang diteliti sebagai berikut:

1. Bagaimana pengaturan perjanjian *pre project selling* di Indonesia?
2. Bagaimana tanggung jawab *developer* terhadap konsumen rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* di Indonesia berdasarkan Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst?
3. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam *Pre Project Selling* di Indonesia berdasarkan Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst?
4. Bagaimana pengaturan *pre project selling* di masa mendatang?

## **C. TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN**

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dan manfaat dari penelitian dapat dirinci sebagai berikut:

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk menjelaskan pengaturan perjanjian *pre project selling* di Indonesia.

- b. Untuk menjelaskan tanggung jawab *developer* terhadap konsumen rumah susun yang tertuang dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia berdasarkan Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- c. Untuk menjelaskan bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam perjanjian *pre project selling* di Indonesia berdasarkan Analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst.
- d. Untuk menawarkan alternatif terkait pengaturan *pre project selling* di masa mendatang.

## **2. Manfaat Penelitian**

Dari tujuan penelitian diatas, maka dapat diuraikan manfaat penelitiannya antara lain sebagai berikut:

### **a. Secara Teoritis**

Secara teoritis bermanfaat untuk:

1. Pengembangan ilmu hukum perdata terkait dengan perjanjian, perlindungan hukum dan peraturan properti, terutama dengan sistem *pre project selling* di Indonesia.
2. Referensi bagi peneliti selanjutnya yang tertarik dengan isu hukum serupa.

3. Memberikan informasi kepustakaan tambahan bagi para akademisi hukum.

**b. Secara Praktis**

Secara praktis bermanfaat untuk:

1. Pembuat Aturan atau UU ; sebagai bahan masukan untuk membuat bahan hukum baru atau merevisi bahan hukum yang telah ada.
2. *Developer*; sebagai dasar kepastian hukum agar dapat menjalankan kegiatan pembangunan dan penjualan rumah susun, terutama apartemen sesuai dengan peraturan yang ada.
3. Konsumen ; sebagai pedoman dalam pengambilan keputusan untuk membeli unit rumah susun seperti apartemen dengan sistem penjualan *pre project selling*.
4. Masyarakat ; sebagai informasi dan pengetahuan terkait dengan perlindungan hukum konsumen rumah susun dengan sistem *pre project selling*.

**D. KERANGKA BERFIKIR**

Secara ideal, keadilan adalah hal yang harus dicapai dalam hubungan antara dua pihak untuk menghindari ketidakpuasan dari salah satu pihak yang dapat berujung pada konflik. Untuk memastikan agar keadilan ini dapat terwujud, diperlukan kepastian hukum dalam bentuk pengaturan hukum yang jelas dan menguntungkan kedua belah pihak. Guna mengantisipasi resiko pelanggaran yang dilakukan oleh salah satu pihak, maka perlindungan hukum

diperlukan untuk melindungi hak dari pihak yang dirugikan dan pihak yang melanggar harus bertanggung jawab atas tindakan pelanggaran yang telah dilakukannya.

Dilatarbelakangi oleh kerangka berfikir diatas, maka teori-teori yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

### **1. *Grand Theory*: Teori Keadilan**

*Grand Theory* adalah teori yang mendasari teori-teori (*Middle Range Theory* dan *Applied Theory*) yang akan digunakan dalam penelitian.<sup>22</sup>*Grand Theory* dalam penelitian ini menggunakan **Teori Keadilan**. Teori ini digunakan untuk mewujudkan keadilan bagi konsumen yang diwujudkan dalam bentuk pengaturan hukum sistem *pre project selling* yang baik, Pengaturan tersebut mencakup aturan dalam perjanjian, perlindungan hukum bagi *developer* dan konsumen rumah susun serta tanggung jawab *developer* terhadap konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* berdasarkan UU No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen serta peraturan-peraturan lainnya.

Keadilan menurut Upianus digambarkan sebagai “*justitia est constans et perpetua voluntas ius suum cuique tribuendi*” (keadilan adalah kehendak yang terus menerus dan tetap memberikan kepada masing-masing apa yang menjadi haknya) atau “*tribuere cuique suum*”-“*to give everybody his own*”, memberikan kepada setiap orang yang menjadi haknya. Pengertian ini

---

<sup>22</sup>Nardyan Nugroho, 2018, “*Kekeliruan Hakim Mahkamah Agung Dalam Memutus Perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Berdasarkan Judex Facti (Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1507/K/PDT/2013)*”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Hal 10, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

diambil alih oleh Justinianus dalam *Corpus Iuris Civilis: Juris praecepta sunt haec: honeste vivere, alterum non laedere, suum cuique tribuere*, bahwa peraturan-peraturan dasar dari hukum adalah terkait dengan hidup dengan patut, tak merugikan orang lain dan memberi pada orang lain apa yang menjadi bagiannya.<sup>23</sup>

John Rawls membangun teori keadilan berbasis kontrak. Menurut Rawls, suatu teori keadilan yang memadai harus dibentuk dengan pendekatan kontrak, dimana asas-asas keadilan yang dipilih bersama benar-benar merupakan hasil kesepakatan bersama dari semua orang yang bebas, rasional dan sederajat. Hanya dengan pendekatan kontrak sebuah teori keadilan mampu menjamin pelaksanaan hak dan sekaligus mendistribusikan kewajiban secara adil bagi semua orang. Oleh karenanya secara tegas Rawls menyatakan bahwa suatu konsep keadilan yang baik haruslah bersifat kontraktual, konsekuensinya setiap konsep keadilan yang tidak berbasis kontraktual harus dikesampingkan demi kepentingan keadilan itu sendiri.<sup>24</sup>

## **2. Middle Range Theory: Teori Kepastian Hukum**

*Middle Range Theory* adalah teori yang digunakan supaya pembahasan menjadi lebih fokus dan mendetail atas suatu *Grand Theory*.<sup>25</sup> *Middle Range Theory* yang digunakan pada penelitian ini adalah **Teori Kepastian Hukum**. Teori ini diperlukan untuk memberikan kepastian hukum kepada konsumen maupun *developer* terkait apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan dalam

---

<sup>23</sup>Agus Yudha Hernoko, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta:Prenada Media Group, hal. 48.

<sup>24</sup>Agus Yudha Hernoko, *Op. Cit*, hal. 55-56.

<sup>25</sup>Nardyan Nugroho, *Op. Cit.*, hal.14.

melaksanakan transaksi pembelian rumah susun dengan sistem *pre project selling*. Kepastian hukum diwujudkan dalam bentuk adanya aturan yang mengatur terkait sistem *pre project selling* secara lengkap dan jelas. Diharapkan dengan adanya kepastian hukum dalam sistem *pre project selling* maka hak dan kewajiban konsumen maupun *developer* dapat dijalankan dengan baik.

Teori kepastian hukum dikemukakan oleh Roscoe Pound. Teori kepastian hukum mengandung dua pengertian. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu, individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibenarkan atau dilakukan negara terhadap individu tersebut.

Masyarakat mengharapkan adanya kepastian hukum, karena adanya kepastian hukum akan membuat masyarakat menjadi lebih tertib. Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan untuk ketertiban masyarakat. Tanpa kepastian hukum, orang tidak tahu apa yang harus diperbuatnya sehingga akhirnya timbul keresahan. Namun jika terlalu menitikberatkan pada kepastian hukum, dan ketat mentaati peraturan hukum maka akibatnya akan kaku serta menimbulkan rasa tidak adil.<sup>26</sup>

### **3. *Applied Theory***

---

<sup>26</sup>Hardi Munte, 2017, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Medan: Penerbit Puspantara, hal. 22.

*Applied Theory* (teori aplikasi) adalah teori yang akan membahas bagaimana asas-asas hukum tertentu dapat digunakan untuk menjawab permasalahan yang diteliti. Menurut Utrecht, asas hukum (*recht beginsel*) adalah dasar dari peraturan-peraturan hukum yang mengkualifikasikan (*kwalificeren*) beberapa peraturan hukum, sehingga peraturan-peraturan hukum itu bersama-sama adalah suatu lembaga hukum.<sup>27</sup> *Applied Theory* yang digunakan untuk penelitian ini adalah **Teori Perjanjian, Teori Perlindungan Hukum dan Teori Tanggung Jawab Hukum.** .

#### **a. Teori Perjanjian**

Teori perjanjian yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori *overmacht* (keadaan memaksa). Teori *overmacht* adalah teori yang mengkaji atau menganalisis tentang pembebasan kewajiban berprestasi dari debitur kepada kreditor yang disebabkan karena adanya keadaan memaksa.<sup>28</sup>

Suatu keadaan dapat dikatakan sebagai *overmacht* (keadaan memaksa), selain keadaan itu “diluar kekuasaan” pihak berhutang, dan “memaksa”, keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian dibuat, setidaknya resiko tidak ditanggung oleh pihak berhutang. Jika pihak berhutang berhasil dalam membuktikan adanya keadaan yang demikian, tuntutan pihak berpiutang akan ditolak oleh hakim dan pihak berhutang akan bebas dari hukuman, baik

---

<sup>27</sup>Nardyan Nugroho, *Op. Cit.*, hal.20.

<sup>28</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama*, Depok: RajaGrafindo Persada, hal. 246.

berupa hukuman untuk pemenuhan janji, maupun hukuman untuk membayar ganti rugi.<sup>29</sup>

Teori *overmacht* terdiri dari 2 jenis, yaitu:<sup>30</sup>

1. Teori ketidakmungkinan (*on mogelijkeheid*), yang mendefinisikan bahwa *overmacht* adalah suatu keadaan dimana tidak mungkin melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan. Teori ini terbagi menjadi dua jenis yaitu ketidakmungkinan absolut atau objektif dan ketidakmungkinan relatif atau subjektif.
2. Teori penghapusan atau peniadaan kesalahan (*afwesingheid van schuld*), yaitu ajaran yang menyatakan bahwa dengan adanya *overmacht* maka terhapuslah kesalahan debitur atau *overmacht* meniadakan kesalahan sehingga akibat kesalahan yang telah ditiadakan tidak bisa dipertanggungjawabkan.

Teori perjanjian digunakan untuk menjawab rumusan masalah pertama terkait dengan pengaturan perjanjian *pre project selling* di Indonesia, seperti penjelasan terkait kondisi *force majeure* (*overmacht*) dalam sistem *pre project selling*. Selama ini aturan terkait perjanjian masih mengacu pada KUH Perdata.

#### **b. Teori Tanggung Jawab Hukum**

Teori tanggung jawab hukum (*liability*) adalah suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum, dimana seseorang yang bertanggung

---

<sup>29</sup>Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata: Cetakan Ketiga Puluh Empat*, Jakarta: Intermedia, hal. 150.

<sup>30</sup>I Ketut Oka Setiawan, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 24

jawab secara hukum atas perbuatan tertentu. Dia dapat dikenakan sanksi dalam kasus perbuatannya sendiri yang membuat orang bertentangan atau berlawanan hukum. Sanksi dikenakan *delliquent*, karena perbuatannya sendiri membuat orang tersebut bertanggung jawab. Subjek *responsibility* dan subjek kewajiban hukum adalah sama.<sup>31</sup>

Menurut Amad Susilo, khususnya dalam hukum penerbangan terdapat tiga teori terkait tanggung jawab yang berkaitan dengan penyelesaian pembayaran ganti kerugian. Ketiga teori tanggung jawab tersebut adalah sebagai berikut:

1. Teori tanggung jawab berdasarkan adanya unsur kesalahan (*based on fault liability theory*). Di Indonesia teori ini dikenal dengan tanggung jawab berdasarkan perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain. Orang yang menimbulkan kerugian diwajibkan untuk mengganti kerugian tersebut karena kesalahannya.
2. Teori tanggung jawab berdasarkan praduga (*presumption of liability theory*). Teori ini menyatakan bahwa tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai tergugat dapat membuktikan bahwa tergugat tidak bersalah.
3. Teori tanggung jawab mutlak (*strict liability theory*). Teori ini menyatakan bahwa tanggung jawab berlaku tanpa harus membuktikan ada tidaknya unsur kesalahan/kelalaian.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup>Herlianto, Nora 2014, "*Tanggung Jawab Hukum Auditor Internal Bank Dalam Mewujudkan Sistem Perbankan Yang Sehat*", Tesis, Tidak Diterbitkan, Hal 24, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

<sup>32</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama*, Op.Cit., hal. 215-216.

Berdasarkan uraian diatas, teori ini digunakan untuk memperoleh kepastian terkait bentuk tanggung jawab hukum *developer* terhadap konsumen rumah susun dengan sistem *pre project selling* di Indonesia, khususnya dalam analisis putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst.

### **c. Teori Perlindungan Hukum**

Teori perlindungan hukum adalah salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena kajian teori ini berfokus pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang menjadi sasaran pada teori ini adalah masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis.<sup>33</sup>

Sudikno Mertokusumo mengemukakan tidak hanya tentang tujuan hukum, tetapi juga tentang fungsi hukum dan perlindungan hukum. Ia berpendapat bahwa:

“Dalam fungsinya sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan, Hukum mempunyai sasaran yang hendak dicapai. Adapun tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dengan tercapainya ketertiban di dalam masyarakat diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan didalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum.”<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis : Edisi Pertama Cetakan Ketiga*, Depok: RajaGrafindo Persada, hal.259.

<sup>34</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis : Edisi Pertama Cetakan Ketiga, Op.Cit.*, hal.269.

Teori perlindungan hukum dalam penelitian ini digunakan untuk menjawab rumusan masalah ketiga, terkait dengan bentuk perlindungan hukum terhadap *developer* dan konsumen rumah susun yang tertuang dalam *Pre Project Selling* di Indonesia, khususnya dalam analisis Putusan Pengadilan Tinggi No 91/PDT/2018/PT.DKI dan Putusan Pengadilan Niaga No.66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga. Jkt.Pst.

## **E. DEFINISI KONSEPTUAL**

### **1. Rumah Susun**

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang 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.<sup>35</sup> Menurut Herman Hermit, rumah susun adalah bangunan bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan arah vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran luasnya, dan dapat dihuni dan dimiliki secara terpisah.<sup>36</sup>

Tujuan pembangunan rumah susun antara lain untuk:

1. Pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan sehat.

---

<sup>35</sup>Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang No.20 Tahun 2011

<sup>36</sup>Triyanto, *Op. Cit.*, hal. 59.

2. Mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang.
3. Meremajakan daerah-daerah kumuh.
4. Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan.
5. Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Dalam penelitian ini, jenis rumah susun yang digunakan adalah rumah susun komersial. Rumah susun komersial merupakan rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.<sup>37</sup> Contoh jenis rumah susun komersial yang digunakan dalam penelitian ini adalah apartemen.

## **2. *Pre Project Selling***

*Pre project selling* adalah kegiatan penjualan sebelum proyek dibangun dimana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Dalam pelaksanaannya di Indonesia dilakukan penyesuaian sehingga ada *developer* proyek yang melaksanakan *pre project selling* sebelum prasarana dan sarana dibangun, tetapi ada juga yang memasarkan setelah sarana dan prasarana tersebut telah dibangun.<sup>38</sup>

Secara yuridis formal, pola penjualan rumah susun dengan sistem *pre project selling* tidak dilarang. Dalam ketentuan Pasal UU Rumah Susun pun memberikan sarana untuk dilakukannya pemasaran dengan sistem *pre project selling*. Sebagaimana yang tertera dalam Pasal 42 ayat 1 UU Rumah Susun, yang menyatakan bahwa pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun selesai dilaksanakan.<sup>39</sup>

---

<sup>37</sup>Pasal 1 ayat 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

<sup>38</sup>Purbandari, *Op. Cit.*, hal. 13.

<sup>39</sup>Lintang Yudhantaka, *Op. Cit.*, hal. 88.

Dalam beberapa kasus *pre project selling* yang pernah diberitakan media massa, tidak sedikit yang berujung pada pertikaian fisik maupun sengketa hukum. Kini pilihannya terletak pada *developer* itu sendiri, dengan memberikan janji muluk yang berakhir ke pengadilan, atau bisa jadi sebagai buronan, atau memberikan ekspektasi lebih kepada konsumen di masa depan sehingga dapat memuaskan mereka.<sup>40</sup>

### **3. Perlindungan Hukum**

Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah: “*Memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hal yang diberikan oleh hukum.*”<sup>41</sup>

Dalam penelitian ini perlindungan hukum yang dimaksud adalah perlindungan sesuai dengan aturan hukum atas hak dan kewajiban yang telah disepakati oleh kedua belah pihak yaitu *developer* dan konsumen. Perlindungan hukum yang diteliti akan berfokus pada kedua belah pihak, baik *developer* maupun konsumen.

### **4. Perjanjian**

Pengertian perjanjian menurut Subekti merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari peristiwa tersebut, muncullah perikatan, yaitu suatu hubungan yang timbul dari dua pihak yang

---

<sup>40</sup>Budi Santoso, 2011, *Sold Out*, Jakarta: Elex Media Komputindo, hal. 70

<sup>41</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis : Edisi Pertama Cetakan Ketiga, Op.Cit.*, hal. 262.

berjanji. Perjanjian dalam bentuknya berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>42</sup>

Dalam penelitian ini bentuk perjanjian yang ingin diteliti adalah PPJB yang menjadi dasar hukum yang mengikat konsumen dan *developer* dalam transaksi awal penjualan apartemen dengan sistem *pre project selling*.

## **5. Tanggung Jawab**

Tanggung jawab menurut kamus Bahasa Indonesia adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatunya (kalau terjadi apa-apa boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan dan sebagainya). Menanggung berarti bersedia memikul biaya (mengurus, memelihara), menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.<sup>43</sup>

Dalam penelitian ini bentuk tanggung jawab yang ingin diteliti adalah bentuk kewajiban *developer* terhadap konsumen yang telah membeli apartemen dengan menggunakan sistem *pre project selling*. Kewajiban dilihat dari awal konsumen setuju untuk melakukan pembelian sampai pada proses akhir penyerahan unit kepada konsumen.

## **6. Konsumen**

Dalam penelitian ini, yang dimaksud dengan konsumen adalah individu atau kelompok yang telah berkomitmen untuk melakukan pembelian apartemen dengan sistem *pre project selling*. Komitmen disini diwujudkan

---

<sup>42</sup>Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian: Cetakan Kedua Puluh Tujuh*, Jakarta: Intermasa, hal. 1.

<sup>43</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama, Op.Cit.*, hal. 207.

dalam bentuk pembayaran *booking fee* dan pembuatan PPJB sebagai bentuk pengikatan hak dan tanggung jawab hukum antara *developer* dan konsumen.

### **7. *Developer***

*Developer* adalah mereka yang memperoleh penghasilan dari membangun dan mengembangkan unit-unit properti untuk dipasarkan.<sup>44</sup>*Developer* yang dimaksud dalam penelitian ini adalah perusahaan yang membangun dan mengembangkan apartemen, dimana dalam sistem pemasaran unit apartemen, perusahaan menggunakan sistem *pre project selling*.

## **F. METODE PENELITIAN**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum adalah suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu , juga dilakukan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian diusahakan suatu pemecahan

---

<sup>44</sup>Benny Lo, 2013,*Property Quadrant Sukses Memulai Bisnis Properti*, Jakarta:Visi Media Pustaka, hal.18.

atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.<sup>45</sup>Jenis penelitian dalam proposal ini adalah penelitian normatif.

Penelitian normatif merupakan suatu proses menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum, untuk menjawab isu hukum yang dihadapi. Hal ini sesuai dengan karakter preskriptif dalam ilmu hukum. Penelitian normatif ini dilakukan untuk menghasilkan argumentasi, teori atau konsep baru sebagai preskripsi dalam menyelesaikan masalah yang dihadapi.<sup>46</sup>Jadi peneliti ingin menemukan aturan, prinsip atau doktrin hukum terkait dengan perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia.

## **2. Pendekatan Penelitian**

### **a. Pendekatan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)**

Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan untuk menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang ditangani.<sup>47</sup>Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan dengan menggunakan legislasi dan regulasi. Dalam pendekatan perundang-undangan peneliti tidak hanya melihat kepada bentuk peraturan perundang-undangan melainkan juga menelaah materi muatannya, sehingga perlu kiranya peneliti mempelajari dasar ontologis (alasan adanya) lahirnya undang-undang, landasan filosofis undang-undang dan *ratio legis* dari ketentuan undang-undang. Yang perlu ditelaah adalah dasar ontologism,

---

<sup>45</sup>Zainuddin Ali, 2013, *Metode Penelitian Hukum: Cetakan Keempat*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.14-15.

<sup>46</sup>Nardyan Nugroho, *Op. Cit.*, hal.20-21.

<sup>47</sup>Nardyan Nugroho, *Op. Cit.*, hal.27.

filosofis, dan *ratio legis* undang-undang bukan bentuk peraturan perundang-undangan lainnya, karena undang-undang dibuat oleh wakil-wakil rakyat yang diandaikan dibuat oleh rakyat, sedangkan *regulasi* tidak lain daripada pendelegasian apa yang dikehendaki oleh rakyat.<sup>48</sup> Pendekatan perundangan digunakan untuk memperoleh deskripsi analisis peraturan hukum yang mengatur tentang perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia.

#### **b. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)**

Pendekatan konseptual (*conceptual approach*) biasanya digunakan untuk menguraikan atau menganalisis permasalahan penelitian yang beranjak dari adanya norma kosong. Maksudnya dalam sistem hukum yang sedang berlaku tidak atau belum ada norma dari suatu peraturan perundang-undangan yang dapat diterapkan pada peristiwa hukum atau sengketa hukum konkret.<sup>49</sup>

Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum, yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan sarjana maupun doktrin-doktrin hukum. Meskipun tidak secara eksplisit, konsep hukum dapat juga ditemukan di dalam undang-undang. Hanya saja dalam mengidentifikasi prinsip tersebut, peneliti terlebih dahulu harus memahami konsep tersebut melalui pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang ada.<sup>50</sup> Pada penelitian ini pendekatan konseptual digunakan

---

<sup>48</sup>Peter Mahmud Marzuki, 2014, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi Cetakan Kesembilan*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal.142.

<sup>49</sup>I Made Pasek Diantha, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta:Kencana, hal. 159.

<sup>50</sup>Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal.178.

untuk memahami pandangan serta doktrin yang terkait dengan perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia.

### **c. Pendekatan Kasus (*Case Approach*)**

Pendekatan kasus (*case approach*) bisa digunakan pada penelitian yang dilakukan oleh kalangan praktisi maupun kalangan teoritis (akademisi). Kalangan praktisi melakukan penelitian dengan mengidentifikasi putusan-putusan pengadilan yang telah berkualifikasi yurisprudensi untuk digunakan dalam perkara konkret yang sedang ditangani. Penelitian praktisi itu bisa menjadi penelitian akademis jika dalam melakukan pengkajian terhadap putusan-putusan pengadilan digunakan landasan teoritis, seperti teori/ajaran, asas hukum, konsep hukum dan adagium hukum.<sup>51</sup>

Dalam menggunakan pendekatan kasus, yang perlu dipahami oleh peneliti adalah *ratio decidendi*. *Ratio decidendi* adalah alasan-alasan hukum yang digunakan oleh hakim untuk sampai pada putusan-putusannya. Menurut Goodheart, *ratio decidendi* dapat ditemukan dengan memperhatikan fakta materiel seperti orang, tempat, waktu dan segala yang menyertainya asalkan tidak terbukti sebaliknya. Untuk dapat memahami fakta materiel perlu diperhatikan tingkat abstraksi rumusan fakta yang diajukan. Semakin umum rumusan, semakin tinggi daya abstraksinya, begitu pula sebaliknya.<sup>52</sup> Sebagai contoh seperti putusan pengadilan yang dibahas dalam penelitian ini. Dalam

---

<sup>51</sup>I Made Pasek Diantha, *Op. Cit.*, hal. 165.

<sup>52</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Op. Cit.*, hal..158-159.

putusan-putusan tersebut hakim memperhatikan pernyataan dan bukti yang diajukan baik oleh konsumen maupun *developer* untuk membuat putusan yang seadil-adilnya bagi kedua belah pihak.

### **3. Bahan-Bahan Penelitian**

Penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan. Dari penelitian kepustakaan ini dikumpulkan bahan-bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>53</sup> Adapun bahan-bahan hukum tersebut dapat dijabarkan sebagai berikut:

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mempunyai otoritas (autiritatif).<sup>54</sup> Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri dari:

1. Norma atau Kaidah Dasar, yaitu Pancasila
2. Peraturan Dasar, yaitu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
3. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
4. Undang-Undang yang terdiri dari:
  - a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

---

<sup>53</sup>Nardyan Nugroho, *Op. Cit.*, hal.28-29.

<sup>54</sup>Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hal.47.

- b. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
  - c. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
  - d. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.
  6. Putusan Pengadilan Negeri No. 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.
  7. Putusan Pengadilan Tinggi No. 91/PDT/2018/PT.DKI.
  8. Putusan Pengadilan Niaga No. 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst.

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi. Publikasi tersebut terdiri dari: (a) buku-buku teks yang membicarakan suatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis, dan disertasi hukum, (b) kamus-kamus hukum, (c) jurnal-jurnal hukum, dan (d) komentar-komentar atas putusan hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer atau bahan hukum sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar, dan sebagainya.

Kegunaan bahan hukum sekunder adalah memberikan petunjuk kepada peneliti untuk melangkah, baik dalam membuat latar belakang, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, kerangka teoritis dan konseptual, bahkan sampai menentukan metode pengumpulan dan analisis bahan hukum yang akan dibuat sebagai hasil penelitian. Bagi kalangan praktisi hukum, bahan hukum sekunder tersebut, dapat menjadi panduan berpikir dalam menyusun argumentasi yang akan diajukan dalam persidangan dan/atau memberikan pendapat hukum.<sup>55</sup>

### **c. Bahan Hukum Tersier**

Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Contoh bahan hukum tersier adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan sebagainya.<sup>56</sup>

## **4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan-Bahan Penelitian**

### **a. Teknik Pengumpulan Bahan-Bahan Penelitian**

Teknik pengumpulan bahan penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kepustakaan. Data kepustakaan diperoleh melalui penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku-buku, dokumen resmi, publikasi dan hasil penelitian.<sup>57</sup>

### **b. Teknik Pengolahan Bahan-Bahan Penelitian**

---

<sup>55</sup>Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hal.54.

<sup>56</sup>Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal.13.

<sup>57</sup>Zainuddin Ali, *Op. Cit.*, hal.107.

Pengolahan bahan-bahan hukum dilakukan dengan cara menstrukturkan, mendeskripsikan, dan menyistematiskan bahan-bahan hukum tersebut, dalam dua tataran sebagai berikut:

- a. Tataran Teknik, yaitu menghimpun, menata dan memaparkan aturan hukum positif berdasarkan hierarki sumber hukum untuk membangun landasan legitimasi dalam menafsirkan aturan hukum positif dengan menerapkan metode logika sehingga tertata dalam suatu sistem yang koheren.
- b. Tataran Teologis, yaitu menyistematiskan peraturan hukum berdasarkan substansi hukum, dengan cara menata ulang dan menafsirkan material yuridis dalam perspektif teologis, sehingga dengan sistemnya menjadi lebih jelas dan berkembang, dengan menerapkan metode teologis sebagai patokan sistematisasi internalnya.<sup>58</sup>

## **5. Teknik Analisis Bahan-Bahan Penelitian**

Setelah bahan hukum terkumpul kemudian dilakukan analisis dan penafsiran (interpretasi) untuk mendapatkan argumentasi akhir yang berupa jawaban terhadap permasalahan penelitian.<sup>59</sup> Dalam penelitian ini, analisis bahan penelitian menggunakan analisis kualitatif. Analisis kualitatif merupakan analisis data yang tidak menggunakan angka, melainkan memberikan gambaran-gambaran (deskripsi) dengan kata-kata atas temuan-

---

<sup>58</sup>Bernard Arief Sidharta, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum : Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Bandung: CV. Mandar Maju, hal. 39.

<sup>59</sup>I Made Pasek Diantha, *Op. Cit.*, hal.152.

temuan, dan karenanya ia lebih mengutamakan mutu/kualitas dari data, dan bukan kuantitas.<sup>60</sup> Untuk penafsiran (interpretasi) hukum yang digunakan antara lain sebagai berikut:

#### **a. Penafsiran Gramatikal**

Penafsiran gramatikal adalah cara penjelasan yang paling sederhana untuk mengetahui makna ketentuan undang-undang dengan menguraikannya menurut bahasa, susun kata atau bunyinya. Dalam penafsiran ini arti atau makna ketentuan undang-undang dijelaskan menurut bahasa sehari-hari yang umum. Namun penafsiran menurut bahasa ini juga harus logis sehingga hakim tidak terikat erat pada bunyi kata-kata dari undang-undang.<sup>61</sup>

Penafsiran gramatikal dalam penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman atas suatu makna dari teks Pasal yang berkaitan dengan perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling*.

#### **b. Penafsiran Sistematis**

Penafsiran sistematis adalah menafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan sistem perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang lain. Menafsirkan undang-undang tidak boleh menyimpang atau keluar dari sistem perundang-undangan.<sup>62</sup>

---

<sup>60</sup>Salim HS.dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama,Op. Cit.*, hal.19.

<sup>61</sup>Sudikno Mertokusumo, 2016, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar (Edisi Revisi, Cetakan Kelima)*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hal. 220

<sup>62</sup>Sudikno Mertokusumo, *Op. Cit.*, hal.222.

Dalam penafsiran ini, suatu peraturan perundang-undangan harus ditafsirkan sebagai satu kesatuan, tidak boleh ditafsirkan secara tunggal seolah-olah dapat berdiri sendiri. Dengan kata lain, harus selalu diingat hubungannya dengan peraturan perundang-undangan lainnya. Penafsiran ini dapat menyebabkan kata-kata dalam UU diberi pengertian yang lebih luas atau lebih sempit daripada pengertiannya dalam kaidah bahasa biasa. Hal yang pertama disebut sebagai penafsiran meluaskan dan yang kedua disebut sebagai penafsiran menyempitkan.<sup>63</sup>

Peneliti menggunakan penafsiran ini untuk mengaitkan isu hukum yang terdapat pada UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, UU Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Permen Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah serta KUH Perdata dengan UU atau ilmu hukum lain yang berkaitan secara langsung maupun tidak langsung dengan isu hukum yang diteliti.

### **c. Penafsiran Futuristik**

Penafsiran futuristik adalah penafsiran terhadap suatu undang-undang yang menyangkut pembangunan hukum di masa depan.<sup>64</sup> Penafsiran ini adalah bagian dari penelitian hukum interdisipliner yang bertujuan untuk

---

<sup>63</sup>Yudha Bhakti Ardhiswastra, 2008, *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*, Bandung: Alumni, hal.9.

<sup>64</sup>C.F.G. Sunaryati Hartono, 2006, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: PT. Alumni, hal. 141

pengembangan sektor pembangunan hukum tertentu dan mengadakan perencanaan hukum (*legal planning*).<sup>65</sup>

Penafsiran futuristik ini membantu peneliti untuk melakukan pengembangan dan menemukan rumusan hukum yang efektif dan efisien, sehingga dapat memberikan keadilan dan kepastian hukum tentang perlindungan hukum *developer* dan konsumen rumah susun dalam perjanjian dengan sistem *pre project selling* di Indonesia.

#### **d. Penafsiran Otentik**

Utrecht berpendapat sebagai berikut:

“Adakalanya pembuat undang-undang itu sendiri memberikan tafsiran tentang arti atau istilah yang digunakannya didalam peraturan perundang-undangan yang dibuatnya. Tafsiran ini dinamakan tafsiran otentik atau tafsiran resmi. Disini hakim tidak diperkenankan melakukan penafsiran dengan cara lain selain dari apa yang telah ditentukan pengertiannya didalam Undang-Undang itu sendiri”.<sup>66</sup>

Penafsiran otentik berguna bagi peneliti untuk mendapatkan penafsiran terhadap istilah tekstual otentik yang secara resmi dibuat oleh pembentuk undang-undang agar didapatkan batasan-batasan yang baku untuk dilakukan penelitian terhadap isu hukum yang diteliti.

## **6. Teknik Penarikan Kesimpulan**

---

<sup>65</sup>C.F.G. Sunaryati Hartono, *Op. Cit.*, hal. 146

<sup>66</sup>Yudha Bhakti Ardhiswastra, *Op. Cit.*, hal.11.

Penarikan kesimpulan menggunakan logika berfikir deduktif. Logika berfikir deduktif dapat membantu dalam menarik kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menjadi khusus yang bersifat individual.<sup>67</sup>

## **DAFTAR PUSTAKA**

---

<sup>67</sup>Lies Sudibyo, dkk, 2014, *Filsafat Ilmu*, Yogyakarta: DeePublish, hal. 99

## **A. BUKU**

Akmal, Imelda, 2007, *Menata Apartemen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.

Ali, Zainuddin, 2013, *Metode Penelitian Hukum: Cetakan Keempat*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ardhiswastra, Yudha Bhakti, 2008, *Penafsiran dan Konstruksi Hukum*, Bandung: Alumni.

Diantha, I Made Pasek, 2017, *Metodologi Penelitian Hukum Normatif Dalam Justifikasi Teori Hukum*, Jakarta: Kencana.

Hadjon, Philipus M., 2017, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu.

Hamid, Abd. Haris, 2017, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Makassar: Sah Media.

Hartono, C.F.G. Sunaryati, 2006, *Penelitian Hukum di Indonesia Pada Akhir Abad Ke-20*, Bandung: PT. Alumni.

Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*, Jakarta: Prenada Media Group.

HS., Salim dan Erlies Septiana Nurbani, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis : Edisi Pertama Cetakan Ketiga*, Depok: RajaGrafindo Persada.

- \_\_\_\_\_, 2014, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi Dan Tesis (Buku Kedua): Edisi Pertama Cetakan Pertama*, Depok: RajaGrafindo Persada.
- Ibrahim, Johnny, 2010, *Teori dan Metode Penelitian Hukum Normatif: Edisi Revisi Cetakan Ketiga*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Isnaeni, Moch., 2018, *Seberkas Diorama Hukum Kontrak*, Surabaya : Revka Petra Media.
- Lo, Benny, 2013, *Property Quadrant Sukses Memulai Bisnis Properti*, Jakarta: Visi Media Pustaka.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2014, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi Cetakan Kesembilan*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Mertokusumo, Sudikno, 2016, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar (Edisi Revisi, Cetakan Kelima)*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo, 2015, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Muhammad, Abdulkadir, 2000, *Hukum Perdata Indonesia, Cetakan ke III*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Munte, Hardi, 2017, *Model Penyelesaian Sengketa Administrasi Pilkada*, Medan: Penerbit Puspantara
- Prodjodikoro, Wirjono, 2011, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju.
- Rosmawati, 2018, *Pokok-Pokok Hukum Perlindungan Konsumen*, Depok: Kencana.

- Santoso, Budi, 2011, *Sold Out*, Jakarta: Elex Media Komputindo.
- Satria, Rian Septian, 2015, *Jurus Maut Menjadi Developer Sukses*, Yogyakarta: Kobis.
- Setiawan, I Ketut Oka, 2016, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika
- Shubhan, Hadi, 2008, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma dan Praktik di Peradilan Edisi Pertama*, Jakarta: Kencana.
- Sidharta, Bernard Arief, 2000, *Refleksi Tentang Struktur Ilmu Hukum : Sebuah Penelitian Tentang Fundasi Kefilsafatan dan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Pengembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Sjahdeini, Sutan Remy, 2016, *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan- Memahami Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Edisi Kedua*, Jakarta: Kencana.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Subekti, 2010, *Pokok-Pokok Hukum Perdata: Cetakan Ketiga Puluh Empat*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, 2014, *Hukum Perjanjian: Cetakan Kedua Puluh Tujuh*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti dan Veronika Nugraheni Sri Lestari, 2020, *Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual-Beli*

- Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Surabaya: CV. Jakad Media Publishing.
- Sudibyo, Lies, dkk, 2014, *Filsafat Ilmu*, Yogyakarta: DeePublish.
- Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisis Kasus*, Edisi Pertama, Cetakan Kedelapan, Jakarta: Kencana.
- Tutik, Titik Triwulan, 2015, *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*, Jakarta: Prenada Media Group.
- Wijaya, Andika dan Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: Grasindo.
- Yahanan, Annalisa, dkk., 2009, *Perjanjian Jual Beli Berklausula Perlindungan Hukum Paten*, Malang : Tunggal Mandiri.
- Yahman, 2014, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan Yang Lahir Dari Hubungan Kontraktual*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Zulham, 2016, *Hukum Perlindungan Konsumen Edisi Revisi*, Jakarta: Kencana.

## **B. KARYA ILMIAH YANG TIDAK DITERBITKAN**

- Chandra, Surya, 2019, “Perlindungan Hukum Bagi Nasabah PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Sebagai Pengguna Fasilitas Layanan Mandiri Online”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Herlianto, Nora 2014, “Tanggung Jawab Hukum Auditor Internal Bank Dalam Mewujudkan Sistem Perbankan Yang Sehat”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Indriani, Amita Dwi Nur, 2014, “*Upaya Meningkatkan Tanggung Jawab dan Prestasi Belajar Peserta Didik Kelas IV SD Negeri Sidabowa*”, Skripsi, Tidak Diterbitkan, Purwokerto: Fakultas Keguruan dan Ilmu Pendidikan Universitas Muhammadiyah.

Iswara, Ryan, 2019, “Perlindungan Hukum Nasabah Perdagangan Berjangka Komoditi Atas Wanprestasi Pialang Perdagangan Berjangka Komoditi Berbasis Online”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Lestari, Delly Indah, 2015, “Tanggung Jawab Hukum Pihak Penyedia Dan Pengguna Jasa Konstruksi Terhadap Kegagalan Bangunan”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Nugroho, Nardyan 2018, “Kekeliruan Hakim Mahkamah Agung Dalam Memutus Perkara Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Berdasarkan Judex Facti (Analisis Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 1507/K/PDT/2013)”, Tesis, Tidak Diterbitkan, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

### C. JURNAL

Arethusa, Giovanni, 2016, "Tanggung Jawab Debitur Terhadap Kreditur Dalam Pembiayaan Proyek Yang Sifatnya Sindikasi", Hal 1-10, Juni, Yogyakarta: Universitas Atma Jaya.

Bhakti, Rizki Tri Anugrah, 2019, "Perlindungan Hukum Konsumen Properti Atas Sistem *Pre Project Selling* Di Kota Batam", Jurnal Cahaya Keadilan, Volume 7 Nomor 1, Hal 235, April, Batam: Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Herlina, Ning, 2019, "Kewenangan Komisi Pengawas Persaingan Usaha Dalam Penegakan Hukum Antimonopoli", *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 2, Hal 28-35, Juli, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Muthiah, Aulia, 2016, "Tanggung Jawab Pelaku Usaha Kepada Konsumen Tentang Keamanan Pangan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen", *Dialogia Iuridica: Jurnal Hukum Bisnis dan Investasi*, Volume 07 No. 02, Hal 1-23, April, Bandung: Universitas Kristen Maranatha.

Nola, Luthvi Febryka, 2017, "Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre-Project Selling Apartemen", *Info Singkat Hukum*, Vol. IX, No.18, Hal 1-4, September, Jakarta: Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI.

Purbandari, 2012, "Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem *Pre Project Selling*", *Majalah Ilmiah*

- Widya, Tahun 29, Nomor 320, Hal 12-18, Mei, Jakarta: Kopertis Wilayah 3 Jakarta.
- Riung, Chrisai Marselino, 2015, “Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Kerugian Konsumen Dalam Transaksi Melalui *E-Commerce*”, *Lex Privatum*, Volume 03 No. 02, Hal. 60-69, April-Juni, Manado: Universitas Sam Ratulangi.
- Sari, Dwi Novita, 2019, “Karakteristik Perjanjian Kerjasama Operasi/*Joint Operation*”, *Lex Lata*, Vol 1, Nomor 3, Hal 199-210, November, Palembang: Program Studi Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
- Sari, Elsi Kartika, 2018, “Pemilikan Kondominium Hotel/Kondotel Di Bandung, Jawa Barat”, *Jurnal Hukum Prioris*, Volume 6, Nomor 3, Hal 326-345, Februari, Jakarta: Universitas Trisakti.
- Triyanto, 2018, “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Perjanjian Pendahuluan Dalam Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Yang Dipasarkan Dengan Cara *Pre Project Selling*”, *Res Judicata*, Volume 1, Nomor 1, Juni 2018, Hal 57-69, Juni, Pontianak: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah.
- Yudhantaka, Lintang 2017, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*”, *Yuridika*, Vol 32, Nomor 1, Hal 84-104, Januari, Surabaya: Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

#### **D. INTERNET DAN SUMBER LAINNYA**

Eka Kurniawan Putra, “Penegakan Hukum Pada Bisnis Properti Dengan Pola Pre Project Selling”, dalam <https://mkn.fh.unair.ac.id/penegakan-hukum-pada-bisnis-properti-dengan-pola-pre-project-selling/?lang=id>, diakses pada hari Selasa, tanggal 17-09-2019, Pukul: 20:25 WIB.

Kurniawansyah M., S.T., M.M., vs. PT. Spekta Properti Indonesia, No. 224/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, 31 Oktober 2017.

Ketrine Anasthasya vs. PT. Prioritas Gading Indonesia, No. 66/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN.Niaga.Jkt.Pst, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, 28 Juni 2018.

PT. Spekta Properti Indonesia vs. Kurniawansyah M., S.T., M.M., No. 91/PDT/2018/PT.DKI, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, 23 April 2018.

<https://pu.go.id/berita/view/17116/lindungi-konsumen-rumah-subsidi-hingga-juni-2019-sebanyak-11-789-pengembang-sudah-terdaftar-di-sireng>, diakses pada hari Sabtu, tanggal 27-06-2020, Pukul: 20:29 WIB.

<https://www.ura.gov.sg/Corporate/Guidelines/Developers/Housing-Developers>, diakses pada hari Jum'at, tanggal 26-06-2020, Pukul: 15:03 WIB.

## **E. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan  
Kawasan Pemukiman.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan  
Konsumen.

Indonesia, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat  
Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem  
Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Indonesia, Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan  
Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.