

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN  
DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN PRINSIP  
KEADILAN**

**DISERTASI**

**Disusun untuk Memenuhi Syarat Memperoleh Gelar Doktor  
Ilmu Hukum**



**Oleh**

**DIAN CAHAYANI**

**NIM. T311608006**

**PROGRAM DOKTOR ILMU HUKUM**

**PROGRAM PASCASARJANA**

**FAKULTAS HUKUM**

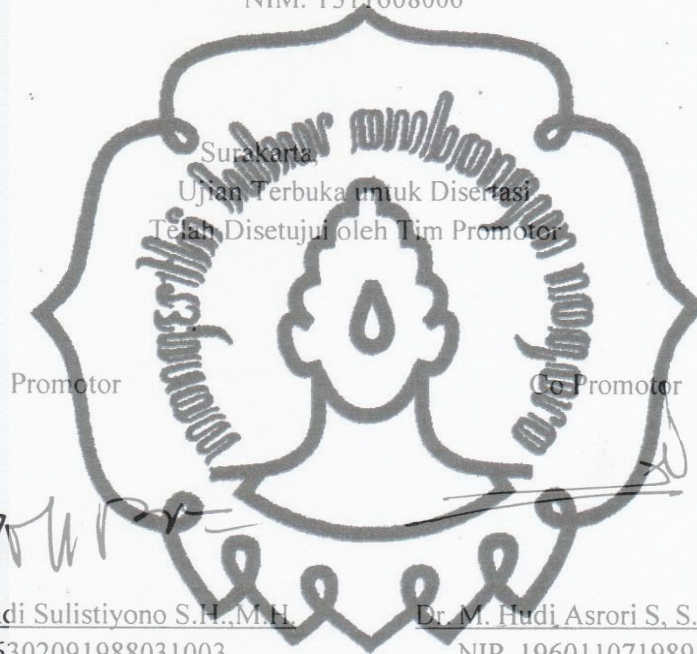
**UNIVERSITAS SEBELAS MARET**

**SURAKARTA**

*commit to user*  
**2019**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN  
DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN PRINSIP  
KEADILAN**

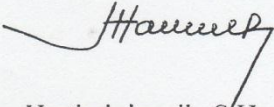
Disusun oleh :  
**DIAN CAHAYANI**  
NIM. T311608006



Prof. Dr. Adi Sulistiyono S.H., M.H.  
NIP. 196302091988031003

Dr. M. Hudi Asrori S., S.H., M.Hum.  
NIP. 196011071989111001

Mengetahui,  
Ketua Program Doktor Ilmu Hukum

  
Prof. Dr. Hartiwiningsih, S.H., M.Hum.  
NIP. 195702031985032001

*commit to user*



**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN DENGAN  
SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN PRINSIP KEADILAN**

**Disusun Oleh :  
DIAN CAHAYANI  
NIM. T311608006**

**Surakarta, 25 November 2019**

Telah diuji oleh Tim Penguji Ujian Terbuka  
Tanggal 18 November 2019

Tim Penguji :

- |            |   |
|------------|---|
| Ketua      | : 1. Prof. Dr. Jhumal Wiwoho, S.H., M.Hum.<br>NIP. 196111081987021001       |
| Sekretaris | : 2. Prof. Drs. Sutarno, M.Sc., Ph.D.<br>NIP. 196008091986121001            |
| Anggota    | : 3. Prof. Dr. Adi Sulistiyono S.H., M.H.<br>NIP. 196402091988031003        |
|            | 4. Dr. M. Hudi Asrori S, S.H., M.Hum.<br>NIP. 196011071989111001            |
|            | 5. Prof. Dr. I.G. Ayu Ketut Rachmi H, S.H., M.M.<br>NIP. 197210082005012001 |
|            | 6. Prof. Dr. Hartiwiningsih, S.H., M.Hum.<br>NIP. 195702031985032001        |
|            | 7. Moch. Najib Imanullah, S.H., M.H. Ph.D<br>NIP. 1959080319851001          |
|            | 8. Dr. Pujiyono, S.H., M.H.<br>NIP. 197910142003121001                      |
|            | 9. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.<br>NIP. 196504191990021001      |


1. 

2. 

3. 


4. 

5. 

6. 

7. 

8. 

9. 

Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum



Prof. Dr. Hartiwiningsih, S.H., M.Hum.  
NIP. 195702031985032001



Prof. Dr. I.G. Ayu Ketut Rachmi H, S.H., M.M.  
NIP. 197210082005012001

**PERNYATAAN KEASLIAN**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dian Cahayani

NIM : T311608006

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa Disertasi yang dibuat dengan judul :  
“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN  
DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* BERDASARKAN PRINSIP  
KEADILAN”, adalah karya saya sendiri. Hal yang bukan karya saya diberi tanda  
citasi dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia  
menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang saya peroleh dari  
Disertasi tersebut. Selanjutnya untuk menunjukkan keaslian Disertasi saya,  
dengan ini saya bersedia Disertasi ini diunggah atau dipublikasikan pada lama  
Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret (UNS).

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surakarta, 01 November 2019

Yang membuat Pernyataan,



Dian Cahayani



## MOTTO

"Hidup hanya sekali, hiduplah dengan penuh arti".

(Anonim)

"Logika adalah keadilan dan dialektika adalah kebijaksanaan".

(Cephy Hakim)

"It's always seem Impossible until its done".

(Anonim)



*commit to user*

## PERSEMBAHAN

*Tentang Sebuah Perjalanan*

*Ada mereka yang berlari cepat dan ada mereka yang berproses lambat*

*Mana yang paling benar?*

*Mencari jawaban akan ini bagaikan menemukan hitam dan putih di ruang abu-abu*

*Yang jelas setiap yang berusaha haruslah diapresiasi, karena berjuang adalah tanda tidak menyerahnya seseorang akan kehidupan*

*Dan kehidupan*

*Bukan melulu tentang perlombaan*

*Terimakasih atas semua pihak yang mendidik dan kebersamai seorang Dian*

*Hingga akhirnya Dian bisa membuktikan*

*Bahwa benar 1000 pun dimulai dari angka 1*

*commit to user*

## KATA PENGANTAR

Disertasi ini membahas tentang permasalahan terkait praktik *pre project selling* yang ada di Indonesia, serta ketidakadilan yang dialami oleh konsumen yang melakukan transaksi dalam kasus *pre project selling*. Penulis mencoba menggali akar permasalahan dari kasus *pre project selling* dan menggagas solusi agar tercipta sistematis *pre project selling* yang selaras dengan keadilan Pancasila.

Kita semua ketahui bahwa salah satu tujuan bernegara Indonesia yang tertuang dalam alinea keempat Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 adalah untuk memajukan kesejahteraan umum. Guna mewujudkan tujuan tersebut, negara bertanggungjawab untuk memenuhi kebutuhan-kebutuhan dasar setiap warga negara, sebagaimana salah satunya termaktub dalam Pasal 28 H ayat (1) UUD 1945. Nomenklatur ini menjelaskan fungsi negara untuk menyediakan perumahan dan pemukiman bagi rakyatnya, baik yang dilakukan secara langsung oleh negara maupun dilakukan oleh swasta. Hal ini dilakukan dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus meningkatkan mutu lingkungan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan perekonomian dalam peningkatan dan pemerataan kesejahteraan.

Kebutuhan tempat tinggal yang terus meningkat setiap tahunnya, berbanding lurus dengan pertumbuhan penduduk di Indonesia. Akan tetapi, kebutuhan akan rumah yang terus meningkat ini tidak sebanding dengan ketersediaan lahan di Indonesia. Hal ini kemudian menyebabkan terjadinya *back log* atau kelangkaan kepemilikan rumah yang telah menyentuh angka 11,6 (sebelas koma enam) juta unit sepanjang tahun 2016. Hingga tahun 2017, Indonesia hanya mampu memenuhi 60 persen dari kebutuhan rumah yang mencapai 820 ribu unit sampai 1 juta unit pertahun. Apabila dihitung mempertimbangkan laju pertumbuhan penduduk dan estimasi waktu, total kebutuhan rumah di Indonesia berkisar 1,46 (satu koma empat puluh enam) juta unit per tahun.

*commit to user*

Rumah susun dengan konsep hunian bertingkat, dewasa ini memang menjadi pilihan yang banyak digemari. Kebutuhan akan rumah susun yang semakin meningkat, membuat beberapa pihak melihat hal tersebut sebagai peluang usaha. Para pengembang (*developer*) menggunakan serangkaian strategi pemasaran guna memasarkan rumah susun. Konsep *pre project selling* kemudian menjadi sebuah konsep penjualan rumah susun nyatanya memiliki daya tarik yang besar. Daya tarik utama *pre project selling* ini adalah karena keuntungan yang didapatkan kedua belah pihak yaitu pengembang dan konsumen dalam praktik *pre project selling*. Bagi pengembang, konsep penjualan ini sangat menguntungkan. Pengembang dapat mengetahui respon pasar atas produk property yang akan dibangun serta dapat mengetahui respon pasar (*test the water*). Sistem penjualan ini juga relatif dapat mengamankan arus kas mereka, yang mana beban investasi yang harus ditanggung dalam rangka pembangunan konstruksi proyek, terbantu dengan uang muka yang disetor oleh konsumen sebesar 20%-30%.

Secara yuridis, sistem *pre project selling* memiliki legitimasi yang kuat karena diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun disebutkan bahwa pemasaran oleh pengembang sebelum pembangunan rumah susun selesai dibangun dapat dilaksanakan, dengan tetap memperhatikan persyaratan-persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang.

Berdasarkan Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun, dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun, maka segala sesuatu dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bagi para pihak. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang dibuat dihadapan notaris yang bertujuan untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Adapun AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh pengembang dalam membuat PPJB ialah: memenuhi status kepemilikan tanah, kepemilikan izin mendirikan bangunan (IMB), ketersediaan prasarana sarana



dan utilitas umum (PSU), keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), dan hal-hal yang dijanjikan.

Kendati telah ada pengaturan mengenai batasan tertentu dalam melakukan *pre project selling* yang dilanjutkan dengan pembuatan PPJB, namun ternyata masih terdapat persoalan hukum yang merugikan konsumen sebagai pembeli rumah susun. PPJB merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pengembang. Mengingat yang membuat PPJB adalah pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang menguntungkan pengembang dan dapat merugikan konsumen. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang bersifat menyesatkan (*misleading information*) dan tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keperlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pengembang, misal terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan.

Berdasarkan berbagai macam permasalahan yang terjadi dalam kasus *pre project selling* upaya yang dapat dilakukan guna menyelesaikan permasalahan ini adalah diperlukannya intervensi pemerintah untuk menjamin perlindungan terhadap konsumen *pre project selling* dengan melakukan pembenahan dan pengawasan pada tahap pra kontrak, pembuatan kontrak, pelaksanaan kontrak dan pasca kontrak PPJB yang mengikat antara konsumen dengan *developer* dalam kasus *pre project selling* guna mewujudkan keadilan yang menjadi urgensi dalam pembentukan sebuah perjanjian.

Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan fisik dan bekal ilmu yang dimiliki dalam penyusunan disertasi ini. Oleh karena itu apabila hanya mengandalkan kemampuan sendiri sudah pasti disertasi ini akan sulit terealisasi. Banyak pihak yang secara langsung ataupun tidak langsung telah memberikan masukan dorongan, motivasi, dan meningkatkan wacana pengetahuan pada Penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan kepada:

*commit to user*

1. Prof. Dr. Jamal Wiwoho, S.H., M.Hum. selaku rektor Universitas Sebelas Maret Surakarta dan sekaligus sebagai dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang telah yang telah menciptakan iklim yang kondusif di lingkungan Universitas Sebelas Maret sehingga memudahkan Penulis untuk menyelesaikan disertasi di lingkungan Universitas Sebelas Maret.
2. Prof. Dr. Ravik Karsidi, M.S. selaku rektor Universitas Sebelas Maret (masa bakti 2015-2019) yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menempuh pendidikan di Program Studi Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
3. Prof. Drs. Sutarno, M.Sc., Ph.D. selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret yang telah memberikan pelayanan yang baik dan ikut mendukung kelancaran Penulis dalam menyelesaikan studi;
4. Prof. Dr. Furqon Hidayatullah, M.Pd, selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret (masa bakti 2015-2019) yang telah memberikan kesempatan kepada Penulis untuk menuntut ilmu di Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret;
5. Prof. Dr. I Gusti Ayu Ketut Rachmi, S.H., M.M, selaku Dekan Fakultas Hukum sekaligus Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, yang senantiasa memberi semangat kepada Penulis untuk menyelesaikan disertasi ini dan selaku tim penguji pada tahap Ujian Kualifikasi, Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
6. Prof. Dr. Supanto, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum (masa bakti 2015-2019) sekaligus Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret yang telah mengizinkan penulis dan memberi dukungan kepada penulis dalam menuntut ilmu di Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.

*commit to user*

7. Prof. Dr. Hartiwiningsih, S.H., M.Hum, selaku Kepala Program Doktor Ilmu Hukum sekaligus Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, yang senantiasa memberi semangat kepada Penulis untuk menyelesaikan disertasi ini dan selaku tim penguji pada tahap Ujian Kualifikasi, Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
8. Prof. Dr. Adi Sulistiyono, S.H., M.H, selaku Promotor sekaligus sebagai Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret, yang tiada henti memotivasi dan berkenan meluangkan waktu dan pikirannya untuk membimbing, memberikan koreksi, masukan, usulan agar Penulis terus menerus dapat menyempurnakan disertasi ini dan sebagai tim penguji pada tahap Ujian Kualifikasi, Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
9. Dr. M. Hudi Asrori S, S.H., M.Hum, selaku Co Promotor sekaligus sebagai Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang selalu memberikan support, semangat, menyediakan waktu dan pikirannya untuk membimbing serta banyak memberikan ide, masukan, saran, koreksi, pencerahan, dorongan dan usulan demi kesempurnaan disertasi ini, dan telah menempa Penulis untuk menjadi ilmuwan, dan sebagai tim penguji pada tahap Ujian Kualifikasi, Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
10. Moch. Najib Imanullah, S.H., M.H., Ph.D, selaku Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang tak hentinya memberikan dorongan dan semangat agar Penulis terus berbenah dalam hal Penulisan serta menyelesaikan program studi Doktor Penulis dan telah berkenan menjadi tim penguji pada tahap ujian Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
11. Dr. Pujiyono, S.H., M.H, selaku Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah menginspirasi Penulis untuk dapat segera menyelesaikan Program Doktor serta telah



berkenan Ujian Kualifikasi, Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.

12. Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H, yang telah bersedia meluangkan waktu dan pikirannya untuk menjadi Dosen Mata Kuliah Penunjang Disertasi sekaligus penguji eksternal dari Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya. Beliau banyak memberikan bimbingan dan arahan, masukan, yang sangat bermanfaat serta semangat, agar penulis dapat menyelesaikan disertasi ini melalui kata-katanya "*From Zero to Hero*" yang kemudian memberikan kekuatan luar biasa hingga akhirnya Penulis sanggup menyelesaikan Disertasi ini. Beliau juga berkenan datang dari jauh untuk menguji Penulis pada tahapan Proposal, Hasil Penelitian, Kelayakan, Tertutup dan Terbuka.
13. Dr. Hari Purwadi, S.H., M.Hum, selaku Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta yang telah memberikan *support* dan semangat hingga akhirnya Penulis dapat menyelesaikan Disertasi ini dengan baik.
14. Prof. Dr. Agus Sardjono, S.H., M.H, selaku Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Indonesia yang telah memotivasi agar Penulis terus berbenah dalam hal Kepenulisan.
15. Nandang Sutrisno, S.H., LL.M. M.Hum., Ph.D., selaku Rektor UII Periode 2017-2018 dan Dosen Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu dan memberikan *support* bagi Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan Disertasi ini dengan baik.
16. Bu Diana Lukitasari, Bu Ristina, Bu Gayatri, Pak Jadmiko, Pak Ayub dan Pak Heri Hartanto yang mau meluangkan waktunya untuk senantiasa menemani, mengisi hari-hari, dan menjadi rekan berpikir bagi Penulis hingga detik ini.
17. Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia yang telah membantu dan memberikan *support* data bagi Penulis hingga Penulis mempunyai *commit to user*

cukup data yang lengkap untuk memberikan kajian yang komprehensif bagi Disertasi Penulis.

18. Kedua orang tua Penulis, Bapak drg. H. Bambang Utoyo S dan almarhumah Ibu Kun Fardani yang telah merawat, mengasuh, membimbing dan mendidik Penulis serta selalu berdoa bagi keberhasilan Penulis sampai detik ini, tanpa mereka Penulis tidak akan menjadi diri Penulis yang sekarang.
19. Kakak-kakakku dan Adikku tersayang, Mas Eko, Mas Agus, Mbak Yanti, Mbak Rita, Dik Toto yang senantiasa memberi *support* dan doa kepada Penulis untuk segera dapat menyelesaikan disertasi ini.
20. Saudaraku tersayang Yoski Tan yang senantiasa memberi *support*, dukungan dan menjadi panutan dalam hal baik bagi Penulis hingga detik ini.
21. Kakak-kakak dan adik iparku Mbak Yeni, Mbak Isa, Mas Ang, Pakde Ucup, dan Dewi yang senantiasa menemani dan memberikan semangat bagi Penulis agar dapat menyelesaikan disertasi ini.
22. Ponakan-ponakanku tercinta yang selalu mengisi hari-hari Penulis Mbak Azel, Mas Eca, Nikol, Fido, Mas Fikar, Mas Ilham, Max, Mas Rehan, Karin, Kakak Audry dan Iza serta memberikan insentif kebahagiaan dan semangat bagi Penulis hingga detik ini.
23. Harald Stritzky yang senantiasa memberikan semangat dan *support* bagi Penulis.
24. Jorg yang senantiasa memberikan semangat, inspirasi dan *support* bagi Penulis hingga saat ini.
25. Bapak Novia Tripomo A yang telah memberikan waktu, *support* dan semangat bagi Penulis hingga akhir.
26. Bapak Daniswara Yulianto yang telah memberikan *support* serta semangat bagi Penulis hingga akhir.
27. Gerrit Frohlich yang telah memberikan *support* serta semangat bagi Penulis hingga akhir.

*commit to user*

28. Rezti Aisyahbella yang telah memberikan *support* serta semangat bagi Penulis hingga akhir.
29. Bapak Rektor Universitas Surakarta (UNSA) Dr. Arya Surendra yang telah memberikan bantuan dan *support* bagi Penulis.
30. Teman-teman dosen di Universitas Surakarta (UNSA) Pak Bin, Bu Putri, Adi, Pak Afet, Pak Andi, Bu Susi, Bu Hervina, Bu Yovita, Pak Yudhi, Pak Frans, Bu Ang, Pak Ari, Bu Merlyn, Pak Tio, Bu Ashinta, dan Bu Tiwi yang telah menjadi rekan berfikir serta diskusi, memberikan *support* moril maupun materil terhadap Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan disertasi ini dengan baik.
31. Teman-teman Program Doktor Ilmu Hukum Angkatan 2016: Bu Diana Tantri, Pak Warseno, Mas Arga Baskara, Mbak Milla, Pak Warsino, Mas Adhiputro Pangarso, Bu Eva, Bu Indri, Mbak Diah Trimawarni, Bu Endang, Pak Karim Merua, Mas Victor, Mas Muh Alvian, Pak Agus, Pak Ari Suwarsono, Pak Bintara, Bu Rahayu Subekti, Pak Agus Suharsono, Mas Tri Susilo, Mbak Wismaningsih, Pak Soediro yang telah memberikan *support* moril maupun materil terhadap Penulis hingga Penulis dapat menyelesaikan disertasi ini dengan baik.
32. Admin S3 Program Doktor UNS Mbak Diah dan Mas Joko yang senantiasa membantu menuntun Penulis dalam hal Administrasi sehingga Penulis bisa menyelesaikan Disertasinya.
33. Anggit Dwi Astuti, Ihsanudin, Della Krisda, Sinta Zulfi, Ditarizky Wijayanti, Yenni Azyra, Dicky Darmawan S, Alfiansyah, Theresia Pingky, Achirrudin, Raden Andy, Usep Taryana, Sonya, Gustav dan Revita yang telah menghibur, menyumbangkan waktu dan tenaganya untuk memberikan *support* bagi Penulis agar dapat menyelesaikan disertasi ini.
34. Serta semua pihak yang telah membantu Penulis yang tidak bisa Penulis sebutkan satu-satu yang telah secara langsung maupun tidak langsung telah membantu Penulis, terimakasih karena selalu ada yang

*commit to user*



bisa Penulis pelajari akan hadir dan temunya setiap orang dihidup Penulis.

Semoga Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang membalas semua budi baik Bapak, Ibu dan rekan-rekan sekalian.

Selanjutnya secara khusus saya mengucapkan terimakasih kepada anak-anakku tersayang, Tata dan Rian yang merupakan sumber inspirasi dan energi bagi Penulis agar selalu bersemangat menjalani kehidupan terutama dalam hal menuntut pendidikan agar bisa menjadi contoh ibu yang baik dan bisa mendidik anak-anakku tersayang menjadi orang yang berguna, hadirnya mereka bagaikan pelita dalam temaram, terimakasih sudah hadir dihidupku.

Disertasi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua penulis, drg. H. Bambang Utoyo dan almarhumah Ibu Kun Fardani, yang semasa hidupnya selalu tiada henti mendoakan Penulis untuk bisa berhasil dan bahagia dalam semua aktivitas yang Penulis jalani.

Akhirnya seperti pepatah tiada gading yang tak retak, Penulis menyadari sepenuhnya bahwa disertasi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kesempurnaan, mengingat keterbatasan ilmu dan wawasan Penulis. Oleh karena itu, semua kritik dan saran bagi kesempurnaan disertasi ini akan Penulis terima dengan hati yang lapang dan ucapan terimakasih, karena mereka yang memberi masukan telah mengajak Penulis untuk terus bertumbuh.

Surakarta,

Penulis

Dian Cahayani

*commit to user*

## ABSTRAK

**Dian Cahayani. NIM T311608006. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling* berdasarkan Prinsip Keadilan. Promotor: Prof. Dr. Adi Sulistiyono, S.H., M.H., Co Promotor: Dr. M. Hudi Asrori S, S.H., M.Hum. Program Pascasarjana, Program Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.**

Penelitian Disertasi ini bertujuan untuk menemukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) satuan rumah susun dengan sistem *pre project selling* yang selama ini di praktikan dengan menggunakan sudut pandang prinsip keadilan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum (*legal research*) dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan perbandingan (*comparative approach*) dan pendekatan kasus (*cases approach*). Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, evaluatif dan eksploratif dengan menggunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data menggunakan studi dokumen serta teknik analisis bahan hukum dengan metode penalaran (silogisme) deduktif.

Hasil penelitian menunjukan bahwa (1) Di Indonesia, *pre project selling* diwadhahi oleh suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dalam PPJB, konsumen seringkali terpaksa menyepakati klausul yang merugikan karena posisi tawar yang lemah, hal ini dikarenakan instrumen yang digunakan pengembang dalam membuat PPJB adalah perjanjian baku yang dibuat pengembang. Dengan pola ini, keadilan yang merupakan dimensi penting dari suatu perjanjian menjadi terabaikan. Padahal, keadilan merupakan hal yang fundamental untuk dijadikan sebagai suatu asas dalam pembentukan kontrak. Hukum harus menjamin bahwa kontrak yang ada memberikan keuntungan yang seimbang bagi tiap pihak melalui negosiasi yang adil (*fair bargain*). Dalam hal ini, keadilan yang dicita-citakan ini harus dalam kerangka keadilan Pancasila, yaitu memanusiakan manusia secara adil dan beradab sesuai hak asasinya, sehingga konsumen dan pengembang memiliki kedudukan yang proporsional. (2) Dalam pembuatan PPJB, perlindungan konsumen diperlukan agar hak-hak konsumen dapat diakomodir dalam klausula-klausula perjanjian. Oleh sebab itu, diperlukan model perlindungan hukum yang berbasiskan pada keadilan dengan melibatkan pemerintah secara langsung. Intervensi pemerintah diperlukan dalam rangka untuk membuat suatu regulasi yang berorientasi pada perlindungan konsumen. Intervensi negara dalam PPJB ini juga diperlukan sebagai jawaban dari banyaknya praktik pengalihan beban pajak dari pengembang kepada konsumen. Perlindungan ini juga diperlukan dengan memberikan jaminan bagi konsumen dari rumah susun yang sedang dibangun oleh pengembang. Model-model perlindungan konsumen PPJB rumah susun ini tentu diterapkan melalui perbaikan regulasi yang selama ini belum ideal. Hal ini dimaksudkan untuk mewujudkan keadilan bagi konsumen sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan yang terkandung dalam Pancasila.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli; *Pre Project Selling*; Rumah Susun, Perlindungan Konsumen; Keadilan.



*commit to user*



## ABSTRACT

**Dian Cahayani. NIM T311608006. Binding Sale of Purchase Agreement of Flat Housing with Pre-Project Selling System based on the Principle of Justice. Promotor: Prof. Dr. Adi Sulistiyono, S.H., M.H., Co Promotor: Dr. M. Hudi Asrori S, S.H., M.Hum. Postgraduate Program, Doctoral Program in Legal Sciences, Faculty of Law, Sebelas Maret University, Surakarta.**

This dissertation research aims to discover The Forward Purchase Contract of apartment units with a pre-sale system project that has been practiced so far using the principle of justice. This research is legal research (legal research) using invitation meetings (law approach), conceptual approach (conceptual approach), sponsored approach (comparative approach) and using cases (case approach). This research is descriptive analytical using primary legal materials and secondary legal materials. The technique of collecting data using study documents and analysis legal materials techniques with deductive penalty (syllogism) methods.

The results of the study indicate that (1) In Indonesia, the pre-project selling is contained by The Forward Purchase Contract. In the The Forward Purchase Contract, the buyer decides to deny the rejecting clause because it has a weak bargaining position, this causes the instrument used by the developer to make The Forward Purchase Contract a standard agreement made by the developer. With this pattern, justice which is an important dimension of the agreement becomes neglected. In fact, justice is a fundamental thing to be made as a principle in making contracts. The law must guarantee the existing contract. Provide fair approval for each party through fair negotiations. In this case, the aspiration of this aspiration must be in the Pancasila justice construction, which is humanizing human beings fairly and civilized according to their human rights, so that consumers and developers have a proportional position. (2) In making The Forward Purchase Contract, consumer protection is needed so that consumer rights can be accommodated in the agreement clauses. Therefore, a model of legal protection is needed based on justice by asking the government directly. Government intervention is needed in order to make regulations oriented to consumer protection. This state intervention in The Forward Purchase Contract is also needed to answer tax transfer obligations from developers to consumers. This protection is also needed to provide collateral for flats built by the developer. These models of The Forward Purchase Contract consumer protection projects are certainly needed through improvements that have not been ideal. This is convincing to realize justice for consumers in accordance with the principles of justice contained in the Pancasila.

*commit to user*

Keywords: Binding Sale of Purchase Agreement; Pre-Project Sales; Flat Housing, Consumer Protection; Justice.



*commit to user*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
PENGESAHAN .....	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	xvi
ABSTRAK .....	xix
ABSTRACT.....	xx
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	20
C. Tujuan Penelitian.....	20
D. Manfaat Penelitian .....	20
<b>BAB II LANDASAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORI</b>	
A. Tinjauan Pustaka dan Landasan Teori	
1. Tinjauan Pustaka .....	22
a. Tinjauan tentang Perlindungan Konsumen.....	21
b. Tinjauan tentang Hak Milik.....	25
c. Tinjauan tentang Rumah Susun .....	33
d. Tinjauan tentang <i>Pre Project Selling</i> .....	41
e. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	43
2. Landasan Teori .....	52
a. Teori Kontrak/Perjanjian .....	52
b. Teori Keadilan .....	72
c. Teori Perlindungan Hukum .....	86
d. Teori Perbandingan Hukum.....	88
<i>commit to user</i>	
B. Penelitian Yang Relevan dan Kebaruan Penelitian.....	102



C. Kerangka Berpikir .....	115
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Jenis Penelitian .....	117
B. Sifat Penelitian .....	118
C. Pendekatan Penelitian .....	119
D. Sumber Bahan Hukum .....	120
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	121
F. Teknik Analisis Bahan Hukum .....	122
<b>BAB IV URGENSI KEADILAN MENJADI PRINSIP DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN DENGAN <i>PRE PROJECT SELLING</i></b>	
A. Keadilan sebagai Nilai .....	124
B. Keadilan dalam Perspektif Kontrak .....	149
C. Pembangunan Rumah Susun .....	174
D. Munculnya PPJB dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	185
E. Keadilan sebagai Asas dalam <i>Pre Project Selling</i> .....	189
<b>BAB V INTERVENSI PEMERINTAH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN DENGAN SISTEM <i>PRE PROJECT SELLING</i> GUNA PERLINDUNGAN KONSUMEN BERDASARKAN ASAS KEADILAN</b>	
A. Hakikat Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian.....	214
B. Prinsip-Prinsip Perlindungan Konsumen .....	231
C. Karakteristik PPJB yang Berpotensi Merugikan Konsumen .....	242
D. Kedudukan Hukum Konsumen dalam PPJB Rumah Susun .....	252
E. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam PPJB Rumah Susun .....	255
F. Praktik PPJB Rumah Susun dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	268
G. Analisis Kasus PPJB Rumah Susun yang menggunakan <i>Pre Project Selling</i> .....	292
H. Konsep PPJB Rumah Susun dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> yang Ideal .....	306

I. Model Perlindungan Konsumen Berdasarkan Prinsip Keadilan dalam PPJB Rumah Susun.....	318
---	-----

## **BAB VI PENUTUP**

A. KESIMPULAN .....	357
B. IMPLIKASI.....	359
C. REKOMENDASI.....	359

<b>DAFTAR PUSTAKA</b> .....	361
-----------------------------	-----

<b>LAMPIRAN</b> .....	386
-----------------------	-----

## **DAFTAR GAMBAR**

Gambar 1.1 Alur Pembelian Rumah Susun Melalui Developer.....	9
Gambar 1.2 Alur Pembelian Rumah Susun Melalui KPR.....	10
Gambar 1.3 Alur <i>Pre-Project Selling</i> di Singapura.....	228