

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Tak dapat dipungkiri memang bahwa setiap manusia dalam menjalani kehidupannya memiliki suatu kebutuhan-kebutuhan tertentu. Berdasarkan ukuran kepentingannya, kebutuhan-kebutuhan tersebut dapat dibedakan sebagai kebutuhan primer, sekunder, dan tersier. Pemenuhan akan kebutuhan primer pada umumnya merupakan hal yang mutlak dan krusial bagi manusia dalam menjaga keberlangsungan hidupnya. Hal ini dikarenakan kebutuhan primer tidak lain adalah kebutuhan paling pokok manusia, yang senantiasa selalu akan muncul selama manusia masih hidup di dunia. Kebutuhan primer manusia dalam hal ini meliputi tiga macam, yaitu kebutuhan akan pangan, sandang, dan papan.

Antara ketiga kebutuhan dasar tersebut, kebutuhan akan tempat tinggal sebagai tempat berlindung menjadi kebutuhan yang paling berat untuk dipenuhi. Hal ini dikarenakan, pemenuhan akan kebutuhan tempat tinggal memerlukan biaya modal dan pengorbanan yang relatif cukup besar. Pengorbanan yang dimaksud disini meliputi waktu dan tenaga yang harus dikeluarkan dalam memenuhi ketentuan persyaratan prosedural yuridis atas suatu tempat tinggal.¹

¹ A. Ridwan Halim, *Analisis Sendi-sendi Hukum Hak Milik, Kondominium, Rumah Susun, dan Sari-sari Hukum Benda (Bagian Hukum Perdata)*, (Jakarta: Puncak Karma, 2006), hal. 283

Pentingnya pemenuhan kebutuhan dasar akan tempat tinggal bahkan telah diatur dengan tegas dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Keberadaan pasal tersebut pada dasarnya telah memberikan jaminan terhadap pelaksanaan dan pengawasan hak asasi manusia untuk hidup sejahtera lahir dan batin, yang mana didalamnya termasuk hak untuk bertempat tinggal.² Hal tersebut kemudian diperjelas kembali pada Pasal 40 Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, yang juga menyatakan hak setiap orang untuk memiliki tempat tinggal dan berkehidupan layak. Pengaturan-pengaturan tersebut menunjukkan bahwa pemenuhan akan tempat tinggal yang layak dan terjangkau ialah suatu hak konstitusional bagi setiap warga negara Indonesia. Oleh karenanya, negara dalam hal ini memiliki tanggung jawab dalam menjamin pemenuhan hak atas tempat tinggal setiap warganya tersebut.³

Begitu pentingnya pemenuhan hak atas tempat tinggal tersebut sebenarnya tidak terlepas dari peranan strategis tempat tinggal dalam membangun watak kepribadian bangsa Indonesia yang utuh, berjiwa, mandiri, dan produktif. Hal ini disampaikan dengan tegas dalam Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Sangat pentingnya peran tempat tinggal tersebut telah membuat negara memiliki tanggung jawab lebih dalam melindungi bangsa

² J. Andy Hartanto, *Aspek Hukum Peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, (Surabaya: Jakad Publishing, 2018), hal. 1

³ Caecilia Waha dan Jemmy Sondakh, "Pemenuhan Hak atas Perumahan yang Layak bagi Masyarakat Miskin di Perkotaan (Suatu Kajian Dalam Perspektif Hak Asasi Manusia)", *Jurnal LPPM Bidang EkoSosBudKum*, Vol 1, Nomor 2 2014, hal. 87

Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman. Hal ini tidak terlepas dari harapan negara yang menginginkan agar setiap warga negaranya dapat bertempat tinggal di rumah yang layak huni, terjangkau, dan terletak di lingkungan yang aman, sehat, dan harmonis.⁴

Sayangnya, pemenuhan hak warga negara atas tempat tinggal pada praktiknya tidaklah semudah idealnya. Bahkan pemenuhan hak atas rumah kini telah menjadi salah satu permasalahan nasional yang dihadapi oleh pemerintah dan masyarakat Indonesia. Timbulnya permasalahan tersebut tidak terlepas dari harga rumah tinggal yang kian hari kian menjulang tinggi. Mahalnya harga rumah ini dapat dirasakan terutama pada kota-kota besar yang menjadi pusat perindustrian. Hal tersebut tentu merupakan hal yang sangat wajar mengingat jumlah penduduk Indonesia terutama di daerah perkotaan yang kian hari semakin padat, sebagai akibat dari faktor urbanisasi yang cukup tinggi. Keadaan yang demikian pada akhirnya membuat kebutuhan atau permintaan akan tempat tinggal juga ikut bertambah.

Namun ironisnya, lahan kosong untuk melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman sangatlah kurang dan terbatas. Tak jarang ditemukan beberapa kompleks perumahan yang terletak di tempat-tempat yang tak layak huni, seperti contohnya di pinggiran kali sungai, pinggiran daerah industrial yang penuh asap pabrik, hingga di pinggiran rel kereta api. Keterbatasan lahan dalam membangun kompleks tempat tinggal baru ini telah turut menjadi salah satu faktor utama dalam meningkatnya nilai

⁴ Hartanto, *op.cit.*, hal. 2

harga jual rumah secara signifikan. Akibatnya, hanya orang-orang dengan status ekonomi tertentu saja yang memiliki kemampuan finansial cukup untuk membeli rumah tinggal tersebut.

Menghadapi permasalahan-permasalahan yang demikian, rumah susun hadir menjadi suatu pilihan alternatif tempat tinggal yang kerap dipilih oleh masyarakat. Perkembangan teknologi dan informasi yang semakin maju memungkinkan dilakukannya pembangunan rumah yang tidak hanya berbasis horizontal tetapi juga vertikal. Kehadiran rumah susun telah menjawab beberapa persoalan nasional seperti jumlah tempat tinggal yang semakin berkurang, harga rumah tinggal yang terlalu mahal, dan persoalan terkait kurangnya lahan kosong. Tidak berhenti di situ saja, rumah susun bagi pemerintah juga dipandang sebagai salah satu solusi dalam melakukan penataan kawasan kumuh dan peningkatan kualitas pemukiman.⁵ Hal ini khususnya dilakukan pada daerah-daerah perkotaan yang padat penduduk, sebagaimana yang telah sempat diupayakan salah satunya oleh Mantan Gubernur DKI Jakarta Pak Ahok.⁶

Pada akhirnya, tujuan akhir pemerintah dalam melakukan pembangunan rumah susun tidak lain ialah untuk membantu memenuhi kebutuhan warga negaranya atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan dengan

⁵ M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, (Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hal. 16.

⁶ Mahmudi Restyanyo, "AHOK: Kawasan Kumuh Harus Digantikan dengan Rusun", <<https://jakarta.bisnis.com/read/20130619/77/145886/ahok-kawasan-kumuh-harus-digantikan-dengan-rusun>>, diakses 24 Juli 2020

tetap memperhatikan agenda pemerintah yang ingin mengupayakan peningkatan daya guna tanah terutama di perkotaan, pemeliharaan dan pelestarian sumber daya alam, serta pembentukan lingkungan permukiman yang aman, seimbang, dan harmonis bagi masyarakat.⁷

Pengaturan perihal segala sesuatu mengenai rumah susun sebenarnya telah diatur dalam perundang-undangannya tersendiri yaitu Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun). Adapun tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut tidak lain ialah untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi para konsumen dan para pihak lainnya yang secara langsung maupun tidak langsung terlibat dalam penyelenggaraan rumah susun.

Penyelenggaraan rumah susun yang dimaksud dalam hal ini meliputi pembinaan, perencanaan, pembangunan, penguasaan, pemilikan, dan pemanfaatan, pengelolaan, peningkatan kualitas, pengendalian, kelembagaan, tugas dan wewenang, hak dan kewajiban, pendanaan dan sistem pembiayaan, dan peran masyarakat.⁸ Ketentuan-ketentuan hukum tertulis terkait penyelenggaraan rumah susun yang dijemakan dalam UU Rusun tentu menjadi suatu kewajiban yang harus diperhatikan dan diikuti oleh seluruh pihak yang terlibat didalamnya.⁹

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke IX, (Jakarta: Djambatan, 1993), hal. 355.

⁸ H. Suriansyah Murhaini, *Hukum Rumah Susun: Eksistensi, Karakteristik, dan Pengaturan*, (Surabaya: Laksbang Grafika, 2015), hal. 48

⁹ Alif, *op.cit.*, hal. 74

Dewasa ini, penyelenggaraan rumah susun terutama rumah susun komersial telah menjadi salah satu proyek yang cukup lazim ditemukan di Indonesia. Rumah susun komersial pada dasarnya merupakan rumah susun yang dapat dibangun dan diselenggarakan oleh setiap orang, dengan maksud untuk memperoleh keuntungan. Salah satu bentuk rumah susun komersial yang sering kita jumpai adalah apartemen. Banyaknya proyek-proyek apartemen yang telah menjamur dimana-mana, khususnya di daerah perkotaan besar Indonesia telah menunjukkan bahwa masyarakat Indonesia menaruh ketertarikan yang tinggi pada apartemen. Bahkan pada jaman sekarang, apartemen dapat dikatakan telah menjadi gaya hidup bagi masyarakat modern masa kini.

Terdapat berbagai alasan mengapa apartemen berhasil memikat banyak perhatian masyarakat Indonesia. Salah satu alasan utamanya adalah harga apartemen yang relatif lebih murah dibandingkan rumah tinggal. Tidak hanya itu saja, apartemen juga memiliki beberapa daya tariknya tersendiri. Sebut saja salah satunya seperti lokasi apartemen yang strategis, yang dibangun dekat dengan pusat kota atau pusat perbelanjaan dan hiburan. Kemegahan bangunan apartemen dan penawaran fasilitas-fasilitas modern seperti tempat *gym*, kolam renang, sauna, dan lain sebagainya, juga telah menjadi pertimbangan tersendiri bagi para peminat apartemen. Tak jarang ada

pula beberapa orang yang mempertimbangkan pemandangan *view* apartemen dalam membeli unit apartemen.¹⁰

Hal ini memperlihatkan adanya suatu fenomena perluasan fungsi dari rumah susun. Berawal dari yang hanya sekedar untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal, telah meluas menjadi bentuk pemenuhan kehidupan yang modern, nyaman, dan indah. Tingginya minat masyarakat akan apartemen telah memberi peluang yang besar bagi para pelaku pembangunan atau *developer* untuk kian gencar membangun dan menjual produk propertinya.

Salah satu teknik penjualan yang kerap kali digunakan *developer* rumah susun komersial adalah melalui sistem *pre-project selling*. Pada sistem ini, penjualan atas satuan rumah susun dilakukan meskipun pembangunan rumah susun masih belum terlaksana ataupun masih sedang dalam proses. Hal ini dimungkinkan untuk terjadi sebagai akibat pengaturan UU Rusun yang memperbolehkan pemasaran untuk dilaksanakan *developer* pada saat produk properti masih belum dibangun maupun masih dalam tahap pembangunan.¹¹

Pada dasarnya, penggunaan sistem *pre-project selling* dari sudut pandang *developer* merupakan pilihan yang sangat menguntungkan. Hal ini dikarenakan, sistem *pre-project selling* dapat menjadi suatu tes pasar dalam melihat tanggapan masyarakat terhadap produk properti yang dipasarkan.¹²

¹⁰ Tommy Prayogo, Timoticin Kwanda, dan Jani Rahardjo, "Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah – Bawah di Surabaya", Jurnal Dimensi Utama Teknik Sipil, Vol 5, Nomor 1 April 2018, hal 3.

¹¹ Lintang Yudhantaka, "Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem *Pre Project Selling*", Jurnal Yuridika, Vol 32, Nomor 1 Januari 2017, hal 87

¹² Indah Permata Sari, "Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun yang Menggunakan Sistem *Pre Project Selling*", Jurnal Jurist-Diction, Vol 2, Nomor 3 Mei 2019, hal. 933

Penggunaan sistem ini juga memungkinkan *developer* untuk mengumpulkan modal dalam melaksanakan pembangunan konstruksi. Modal yang dimaksud ini diperoleh dari pembayaran uang muka yang telah dilakukan terlebih dahulu oleh pembeli.¹³ Hal tersebut tentu akan mengurangi beban investasi yang harus ditanggung *developer* dalam melaksanakan pembangunan proyeknya.¹⁴

Terlepas dari keuntungan yang dapat diperoleh tersebut, pelaksanaan sistem *pre-project selling* pada dasarnya membutuhkan rasa kepercayaan yang tinggi antara *developer* dengan para pembeli. *Developer* dalam hal ini dituntut untuk mempercayai para pembeli, bahwa mereka akan melunasi pembayaran sebagaimana yang telah disepakati. Sebaliknya dari sudut pandang pembeli, pembeli harus percaya bahwa *developer* akan menyelesaikan dan menyerahkan produk properti dengan tepat waktu.¹⁵ Pada proses yang penuh risiko tersebut, perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hadir dalam memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masing-masing kedua belah pihak.¹⁶

Namun, sebagaimana yang diatur dalam UU Rusun jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, PPJB hanya dapat dibuat setelah *developer* memenuhi beberapa persyaratan

¹³ Yudhantaka, *op.cit.*, hal 88

¹⁴ Purbandari, Purbandari. “Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem *Pre Project Selling*”. *Majalah Ilmiah Widya*, Vol. 29, Nomor 320 Mei 2012, hal. 13

¹⁵ *Ibid.*, hal. 13

¹⁶ Yudhantaka, *op.cit.*, hal. 88

yang telah ditentukan. Salah satu persyaratannya menyebutkan bahwa PPJB hanya dapat dibuat setelah terdapat kepastian atas keterbangunan rumah susun minimal 20% (dua puluh persen) dari volume konstruksi bangunan yang sedang dipasarkan. Hal ini membuat PPJB hanya dapat diadakan setidaknya setelah proses pembangunan rumah susun dilakukan.

Ketentuan hukum yang demikian tentu telah menimbulkan suatu kekosongan hukum terhadap penjualan yang dilakukan sebelum rumah susun dibangun. Menanggapi hal ini, salah satu trik yang kerap digunakan *developer* adalah dengan membuat surat konfirmasi pemesanan satuan rumah susun yang mengikat layaknya PPJB. Pembentukan surat pemesanan itu sendiri pada dasarnya memang dimungkinkan mengingat adanya asas kebebasan berkontrak yang hidup dalam hukum perjanjian Indonesia.

Meskipun begitu, tak dapat dipungkiri bahwa surat pemesanan pada dasarnya tidak memiliki kedudukan hukum yang cukup kuat dalam peraturan perundang-undangan terkait rumah susun. Akibatnya, kepastian dan perlindungan hukum yang terkandung dalam surat pemesanan menjadi kurang kuat. Hal ini tentu membuat *developer* menjadi leluasa melanggar ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam surat pemesanan (*wanprestasi*).

Menurut data Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), sejak tahun 2014 sampai 2016, YLKI telah menerima sekurangnya 440 (empat ratus empat puluh) pengaduan terkait perumahan, yang mayoritas masalahnya terkait janji promosi *developer* yang bertolak belakang dengan realita pembangunan yang dilakukan. Bahkan pada tahun 2015, sekitar 40% (empat

puluh persen) pengaduan terjadi pada perumahan yang dijual dengan sistem *pre-project selling*. Pengaduan-pengaduan yang masuk tersebut meliputi pemberian informasi pemasaran yang tidak benar terkait pembangunan, realisasi fasilitas umum yang bermasalah, serta penyerahan unit yang berbeda dari yang ditawarkan.¹⁷

Sehubungan dengan hal tersebut, maka tidaklah salah apabila penulis berpendapat bahwa praktik penjualan melalui sistem *pre-project selling* dapat menempatkan pembeli ke dalam situasi yang penuh risiko. Pendapat penulis yang demikian didasarkan dari banyaknya jumlah kasus hukum yang menunjukkan *developer* telah berusaha memanfaatkan celah kekosongan hukum untuk mengelabui masyarakat. Belum lagi, sikap masyarakat yang acuh tak acuh dan kurangnya pengetahuan hukum telah membuat aksi *developer* nakal menjadi semakin gencar.

Salah satu kasus hukum yang terjadi di masyarakat adalah kasus hukum Menara Jakarta Kemayoran. Proyek *superblock* dengan 6 (enam) *tower*-nya yang terdiri atas apartemen, perhotelan, dan perkantoran ini digadang-gadang menjadi salah satu gedung pencakar langit tertinggi di Kemayoran, Jakarta Pusat.¹⁸ Namun, siapa sangka dalam pemasaran dan penjualan *pre-project selling* Menara Jakarta, justru ditemukan beberapa kejanggalan hukum sebagaimana yang dipaparkan dalam Putusan Pengadilan

¹⁷ Sari, *op.cit.*, hal. 935

¹⁸“Dibangun 2011, Menara Jakarta Ditargetkan Baru Selesai 2016”, <<https://finance.detik.com/berita-ekonomi-bisnis/d-1498370/dibangun-2011-menarajakarta-ditargetkan-baru-selesai-2016>>, diakses 1 Oktober 2020

Negeri No. 616/Pdt.G/2017/PN. Jkt. Pst. jo. Putusan Pengadilan Tinggi No. 20/PDT/2019/PT. DKI jis. Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/Pdt/2019.

Hal ini bermula dari salah seorang pemesan unit apartemen dan kantor Menara Jakarta yang bernama Hendra T. melayangkan gugatan terhadap *developer* Menara Jakarta yaitu PT Prasada Japa Pamudja ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Juli 2017. Sejak tahun 2010, PT Prasada Japa Pamudja selaku Tergugat ini sebenarnya telah aktif melakukan pemasaran atas unit apartemen dan kantor Menara Jakarta, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.

Atas pemasaran yang dilakukan kepada Penggugat, Tergugat memberikan janji-janji berupa pernyataan bahwa Tergugat telah mengurus dan memiliki perizinan yang lengkap untuk membangun Menara Jakarta. Tergugat dalam pemasarannya juga menyatakan bahwa proyek Menara Jakarta sudah berada dalam tahap penyelesaian pembangunan, yang ditargetkan akan selesai pada akhir tahun 2015 atau paling lambat awal tahun 2016. Pernyataan Tergugat yang demikian kemudian berhasil meyakinkan Penggugat untuk menandatangani bersama 3 (tiga) formulir pemesanan atas 2 (dua) unit apartemen tertanggal 28 Juni 2015 dan 1 (satu) kantor Menara Jakarta tertanggal 11 Juli 2015 sebagai bentuk pengikatan jual beli.

Namun dalam pelaksanaannya, janji-janji Tergugat yang telah tertuang dalam formulir pemesanan tersebut ternyata telah gagal dipenuhi oleh Tergugat. Hal ini diketahui Penggugat ketika Penggugat memeriksa kondisi pembangunan proyek Menara Jakarta pada Maret 2016 yang ternyata

tidak ditemukan aktivitas pembangunan oleh Tergugat. Adapun alasan yang diberikan Tergugat atas keterlambatan penyelesaian pembangunan tersebut, adalah karena Tergugat masih belum mengurus perizinan pembangunan, termasuk pengurusan Izin Mendirikan Bangunan yang masih belum ada. Mengetahui hal itu, Penggugat yang menilai Tergugat telah gagal melaksanakan prestasinya akhirnya memutuskan untuk menghentikan seluruh pembayaran cicilan pada bulan-bulan selanjutnya.

Janji-janji Tergugat yang sebelumnya telah gencar diberikan pada masa pemasarannya dan telah dituangkan dalam formulir pemesanan nyatanya tidak kunjung terlaksana membuat Penggugat kemudian mengirimkan surat peringatan. Pada surat peringatan pertama, Penggugat menyampaikan keinginannya untuk membuat PPJB yang dibuat di hadapan notaris, dimana didalam PPJB tersebut akan diatur kembali janji Tergugat terkait pengurusan perizinan dan tenggat waktu penyelesaian pembangunan. Tidak adanya respon dari Tergugat membuat Penggugat kemudian mengirimkan surat peringatan kedua, yang pada intinya meminta pengembalian uang cicilan yang selama ini telah dibayarkan.

Namun bukannya respons positif yang didapatkan, Penggugat justru mendapatkan surat peringatan dari Tergugat terkait tunggakan pembayaran dan pengenaan denda keterlambatan sebesar 3% (tiga persen) per bulan. Menanggapi hal ini, Penggugat akhirnya berkeputusan untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Adapun Turut

Tergugat yang juga ditarik oleh Penggugat adalah Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Terhadap gugatan tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri melalui Putusan No. 616/Pdt.G/2017/PN. Jkt. Pst. memutus gugatan Penggugat tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil gugatan yang kabur. Namun berdasarkan permohonan banding yang diajukan Penggugat kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi kemudian memutus untuk membatalkan putusan pengadilan tingkat pertama dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian, yang meliputi menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi dan menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang pembayaran cicilan kepada Penggugat, sebagaimana yang tercantum dalam Putusan No. 20/PDT/2019/PT. DKI. Adapun kemudian permohonan upaya hukum kasasi yang diajukan oleh Tergugat telah ditolak melalui Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/Pdt/2019.

Adapun berita terakhir terkait pembangunan proyek Menara Jakarta yang berhasil didapatkan penulis adalah penyevelan proyek yang sempat dilakukan oleh Dinas Cipta Karya, Tata Ruang, dan Pertanahan Jakarta Pusat pada tahun 2018. Berdasarkan berita yang dilansir dari *Koran Tempo* tersebut, penyevelan dilakukan karena *developer* proyek Menara Jakarta masih berani melakukan pembangunan Menara Jakarta, tanpa kepemilikan IMB.¹⁹ Terlepas dari berita dahulu tersebut, dalam *website* resmi Agung Sedayu Group,

¹⁹“Proyek Menara Jakarta Berjalan tanpa IMB”, <<https://koran.tempo.co/read/metro/438307/proyek-menara-jakarta-berjalan-tanpa-imb>>, diakses tanggal 16 September 2020

penulis menemukan bahwa pembangunan Proyek Menara Jakarta hingga penyusunan skripsi ini dilakukan masih tetap berlangsung.²⁰

Berdasarkan uraian yang telah disampaikan di atas, maka penulis kemudian memutuskan untuk menyusun skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Dalam Pemasaran Rumah Susun Menara Jakarta Pada Sistem *Pre-Project Selling* Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011”. Pada kesempatan ini, penulis akan membandingkan bagaimana pengaturan hukum UU Rusun terkait penyelenggaraan pemasaran rumah susun yang seharusnya dengan pemasaran Menara Jakarta yang menggunakan sistem *pre-project selling*. Selain itu, penulis juga akan meneliti dan menganalisis bagaimana kekuatan perlindungan hukum surat pemesanan bagi pemesan unit Menara Jakarta dalam hal *developer* wanprestasi.

1.2. Rumusan Masalah

Adapun rumusan masalah yang akan diteliti dan dianalisis dalam penelitian ini, meliputi:

1. Bagaimana pemasaran rumah susun Menara Jakarta pada sistem *pre-project selling* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemesan berdasarkan surat pemesanan pada sistem *pre-project selling* satuan rumah susun Menara

²⁰Agung Sedayu Group, “Promo Menara Jakarta At Kemayoran”, <https://www.agungsedayu.com/prep/commercial_site/menara-jakarta/>, diakses tanggal 16 September 2020

Jakarta dalam hal pelaku pembangunan wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/PDT/2019?

1.3. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan penelitian dari pemecahan rumusan masalah penelitian, adalah untuk:

1. Mengetahui pemasaran rumah susun Menara Jakarta pada sistem *pre-project selling* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.
2. Mengetahui perlindungan hukum bagi pemesan berdasarkan surat pemesanan pada sistem *pre-project selling* satuan rumah susun Menara Jakarta dalam hal pelaku pembangunan wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/PDT/2019.

1.4. Manfaat Penelitian

1.4.1. Manfaat Teoritis

Penulis dalam hal ini berharap agar hasil penelitian dapat menjadi manfaat untuk pembinaan dan pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya pada ilmu hukum nasional di bidang Hukum *Real Estate* terkait rumah susun. Lebih lanjut juga penulis berharap agar hasil penelitian dapat menjadi bahan pustaka, yang dapat menambah wawasan dan pengetahuan pembaca maupun juga penulis dalam melakukan penelitian selanjutnya di kemudian hari.

1.4.2. Manfaat Praktis

Penulis dalam hal ini berharap agar hasil penelitian dapat digunakan sebagai salah satu bentuk tolak ukur keefektifan pengaturan hukum Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun terkait penyelenggaraan pemasaran rumah susun yang dilakukan *developer* melalui sistem *pre-project selling*. Tidak hanya itu saja, hasil penelitian ini juga dimaksudkan untuk dapat menjadi tolak ukur keefektifan dari perlindungan hukum surat pemesanan satuan rumah susun bagi pemesan pada sistem *pre-project selling*.

Lebih lanjut juga penulis berharap agar hasil penelitian dapat menyumbangkan sedikit pengetahuan hukum bagi masyarakat awam. Hasil penelitian ini juga sekaligus diharapkan dapat menjadi masukan bagi para pembuat kebijakan dalam memperkuat jaminan kepastian dan perlindungan hukum dalam peraturan perundang-undangan terkait rumah susun terkait penyelenggaraan pemasaran dan sistem pemesanan yang menggunakan surat pemesanan satuan rumah susun pada sistem *pre-project selling*.

1.5. Sistematika Penulisan

Berikut sistematika penulisan yang berisi uraian terkait substansi penyusunan penelitian dari Bab I sampai Bab V:

BAB I PENDAHULUAN

Bab pembuka penelitian yang terdiri dari 5 sub-bab, yaitu meliputi: (1) latar belakang mengapa penulis menyusun penelitian dengan judul “Perlindungan

Hukum Dalam Pemasaran Rumah Susun Menara Jakarta Pada Sistem *Pre-Project Selling* Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011”; (2) rumusan masalah penelitian yang akan diteliti dan dianalisis; (3) tujuan penelitian dari pemecahan rumusan masalah penelitian; (4) manfaat penelitian yang diharapkan penulis; dan (5) sistematika penulisan yang mendasari penelitian.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini memuat 2 (dua) sub-bab yaitu Tinjauan Teori dan Tinjauan Konsepsional yang pada dasarnya memuat dasar-dasar teori dan konsep yang akan digunakan penulis dalam meneliti dan menganalisis rumusan masalah penelitian di Bab IV. Tinjauan Teori dalam penelitian ini akan menjelaskan teori-teori hukum mengenai: (1) rumah susun, yang mencakup pengertian, jenis, pembangunan, dan jual beli satuan rumah susun; (2) perlindungan hukum, yang mencakup pengertian, bentuk, dan kaitannya dengan perlindungan konsumen; (3) perikatan, yang meliputi pengertian, objek, dan sumber perikatan; (4) perjanjian, yang mencakup pengertian, syarat sahnya, asas-asas hukum perjanjian, dan wanprestasi; serta (5) jual beli, yang membahas jual beli dari sudut pandang tiga hukum yang hidup di Indonesia yaitu Hukum Adat, Hukum Perdata Barat, dan Hukum Tanah Nasional. Sementara Tinjauan Konseptual dalam penelitian ini akan menjelaskan lebih lanjut terkait konsep-konsep hukum akan pemasaran rumah susun, *pre-project selling*, surat pemesanan satuan rumah susun, serta perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun.

BAB III METODE PENELITIAN

Bab ini memuat 5 (lima) sub-bab yang mencakup: (1) jenis penelitian yang mendasari penyusunan penelitian; (2) jenis data yang telah dikumpulkan penulis selama penyusunan penelitian; (3) metode pengumpulan data yang dipergunakan penulis; (4) jenis pendekatan dalam menyusun penelitian; dan (5) analisis data yang dipergunakan penulis dalam memecahkan rumusan permasalahan penelitian.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab yang memuat uraian jawaban dari pemecahan kedua rumusan permasalahan penelitian yang telah dipaparkan sebelumnya yaitu terkait pemasaran rumah susun Menara Jakarta pada sistem *pre-project selling* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan perlindungan hukum bagi pemesan berdasarkan surat pemesanan pada sistem *pre-project selling* satuan rumah susun Menara Jakarta dalam hal pelaku pembangunan wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/PDT/2019.

BAB V KESIMPULAN DAN SARAN

Bab penutup penelitian, yang memuat 2 (dua) sub-bab yaitu kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis atas pemecahan rumusan permasalahan penelitian dan saran relevan yang diberikan penulis dalam menindaklanjuti permasalahan penelitian di kemudian hari.