

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis penatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa karena atas berkat, rahmat, dan anugerahNya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir dengan lancar. Penulisan tugas akhir ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan (S2) pada Fakultas Ilmu Hukum Universitas Pelita Harapan dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS TRANSAKSI JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN MELALUI SISTEM PRE PROJECT SELLING TANPA ADANYA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB). (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Republik Indonesia Nomor 295/Pid/2019/PT.SBY)**

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan rasa terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada para pihak atas bantuan, dukungan, bimbingan dan juga doanya sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan tepat pada waktunya. Terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan:
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan:
3. Bapak Dr. Gunanegara., S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing tugas akhir. Terima kasih sudah memberikan ilmu, waktu, tenaga, pikiran dan kesabarannya dalam membimbing penulis selama menyusun tesis ini. Terima-kasih juga telah memberikan solusi yang terbaik kepada penulis sehingga tesis ini dapat selesai tepat pada waktunya.
4. Para dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan Ibu Nanny, Ibu Unita, Pak Robbyson, Pak Budi, Ibu Irene, Pak Jonker, Pak Suryadarma, Ibu Ely, Ibu Ane, Pak Yu Un, ibu Tin-Tin, Ibu Serirama, Ibu Zulfa, Pak Pieter, Ibu Endang, Pak Agus, Pak Gusagis, dan yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima-kasih atas semua pengajaran, bimbingan dan ilmunya yang telah diberikan selama penulis menempuh studi di Universitas Pelita Harapan.

5. Keluarga penulis yaitu orang tua papa Johny Rondonuwu dan mama Francine Kawulusan dan adik Gaby Rondonuwu, adik Angel Rondonuwu, serta Aloysius Hans terima-kasih telah memberikan dukungan, motivasi, dan semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan menyelesaikan tugas akhir ini tepat pada waktunya.
6. Teman-teman Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan UPH: Yunita, Ivandi, Sisca, Angel, Fenny, Duma, Vinka dan teman-teman lain yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, terima-kasih atas kerjasama dan persahabatannya selama masa perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu atas kekurangan dan kesalahan dalam penulisan ini, penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan dengan senang hati akan menerima kritik, masukan, dan saran untuk sesuatu yang lebih baik. Penulis juga berharap bahwa tugas akhir ini dapat memberikan manfaat dan menambah wawasan bagi siapa saja yang membacanya, terlebih bagi rekan-rekan Mahasiswa/i UPH. Tuhan memberkati.

Jakarta, 11 Desember 2020

Monica Fersti Astrid

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR	iv
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	10
1.3 Tujuan Penelitian	10
1.4 Manfaat Penelitian	11
1.5 Sistematika Penelitian	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	14
2.1 Tinjauan Teori.....	14
2.1.1 Perjanjian Dalam Hukum Perdata	14
2.1.2. Izin Mendirikan Bangunan Pada Pembangunan Gedung	23
2.1.3 Jual Beli Unit/Satuan Rumah Susun.....	33
2.2 Tinjauan Konseptual	41
2.2.1. Proses Jual Beli Unit/Satuan Rumah Susun	41
2.2.2 Penipuan Penjualan Unit/Satuan Rumah Susun	57
BAB III METODE PENELITIAN	64

3.1	Jenis Penelitian	64
3.2	Jenis Data atau Bahan Hukum	64
3.3	Teknik/Metode Pengumpulan Data	66
3.4	Jenis Pendekatan	66
3.5	Sifat Analisis Data	67
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS		68
4.1	Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling yang Belum Memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB).....	68
4.2.	Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Hakim Perkara Nomor 295/PID/2019/PT.SBY	85
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN		100
5.1	Kesimpulan.....	100
5.2	Saran	101
DAFTAR PUSTAKA		104
LAMPIRAN.....		107