

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur dan hormat, penulis panjatkan pada Tuhan yang Maha Esa karena dengan rahmat dan berkat-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tugas akhir berupa skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Dalam Pemasaran Rumah Susun Menara Jakarta Pada Sistem *Pre-Project Selling* Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011”, dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Penulis juga sepenuhnya sadar bahwa Penulis mampu menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya karena tidak terlepas dari banyaknya dukungan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak. Oleh karenanya pada kesempatan ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih yang amat sangat dalam kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Ibu Yossi Niken Respati, S.H., M.H., selaku Wakil Ketua Program Studi Hukum Universitas Pelita Harapan.
5. Ibu Dr. Endang Pandamdari, S.H., M.H., C.N., selaku Dosen Pembimbing yang tidak pernah lelah diganggu Penulis selama proses penyusunan skripsi, selalu setia dan sabar mendampingi dan mengarahkan Penulis,

serta tidak pernah berhenti memberikan semangat dan ilmu yang mahal harganya bagi Penulis, sehingga kemudian Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

6. Bapak Dwi Putra Nugraha, S.H., M.H., selaku Penasihat Akademik Penulis yang selalu siap sedia memberikan bantuan dan nasihat yang begitu berarti bagi Penulis selama masa perkuliahan.
7. Seluruh bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah begitu besar jasanya memberikan ilmu yang sangat berharga dan memperluas wawasan Penulis sejak hari pertama Penulis berkuliah hingga akhir masa perkuliahan Penulis.
8. Seluruh staf sekretariat Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang selalu sigap membantu Penulis dalam urusan administrasi dan teknis.
9. Kedua orang tua Penulis, Tommy Phieter dan Honny Liongdasari yang tidak pernah berhenti memberikan kasih sayang dan perhatian yang berlimpah bagi Penulis, yang tidak pernah mengeluh memberikan dukungan materiil bagi Penulis terutama selama masa perkuliahan yang membutuhkan biaya yang sangat besar, yang selalu dan akan terus selamanya menjadi panutan dan motivasi utama bagi Penulis untuk terus tekun dan giat selama Penulis menjalani kehidupan.
10. Saudara-saudara Penulis, Lionny Priscilla Phieter, Ivonie Clarissa Phieter, dan Alvina Cornelia Phieter, yang selalu senantiasa mendampingi Penulis dalam suka dan duka, selalu senantiasa memberikan dukungan dan nasihat

bagi Penulis, dan selalu senantiasa mendoakan Penulis untuk menjadi diri yang lebih baik lagi.

11. Sahabat-sahabat Penulis yang sangat sangat berharga dan selalu setia berada didekat Penulis, yang berjuang bersama-sama dengan Penulis dalam suka dan duka menempuh perkuliahan yang sangat amat berat, yang tak pernah lelah mewarnai kehidupan Penulis yang penuh dengan kesepian dan kesendirian di Tangerang, yang tak pernah berhenti memberikan dukungan moral terbesar dan terbaik bagi Penulis selama masa perkuliahan, yaitu Penulis peruntukkan kepada Erika, Disa Clarissa, Angelia Mariani Santoso, Abigail Mulyani Santoso, Abraham Mulyadi Santoso, dan Arif Laksono Utomo.
12. Sahabat-sahabat Penulis lainnya dari masa-masa sekolah di Malang yang selalu mendengarkan keluh kesah Penulis, yang terus menyertai Penulis dalam dukungan, semangat, dan doa dari kejauhan, yaitu Nathania Maharani Lynn Handoko, Karina Natalie, Kezia Putri Angelia, Raklista Madyah Putri, Brian Girvan Wunawan, dan Ferry Pujianto.
13. Serta seluruh pihak lainnya yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu namun telah terus mendukung dan membantu Penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung dalam menyelesaikan perkuliahan Strata Satu Sarjana Hukum, khususnya dalam penyelesaian skripsi ini.

Penulis juga menyadari bahwa meskipun Penulis telah berusaha menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik dan semaksimal mungkin, Penulis sadar bahwa skripsi ini tentu masih akan memiliki keterbatasan dan kekurangan. Oleh

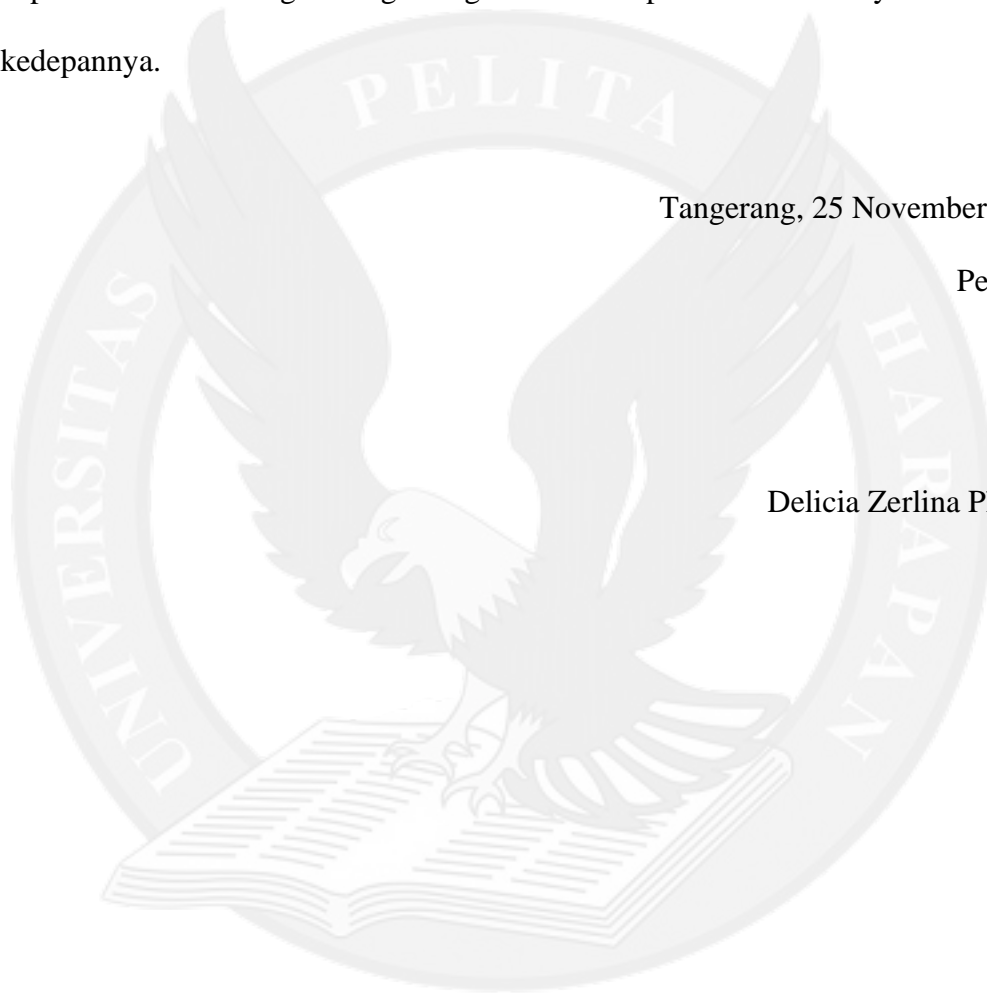
karena itu, Penulis dengan segala kerendahan hati menerima kritik dan saran yang membangun dari para pembaca, guna dapat menyempurnakan segala kekurangan yang terdapat dalam skripsi ini di lain waktu.

Akhir kata, Penulis juga berharap agar karya tugas akhir berupa skripsi ini dapat bermanfaat bagi orang-orang di sekitar penulis dan masyarakat untuk kedepannya.

Tangerang, 25 November 2020

Penulis,

Delicia Zerlina Phieter



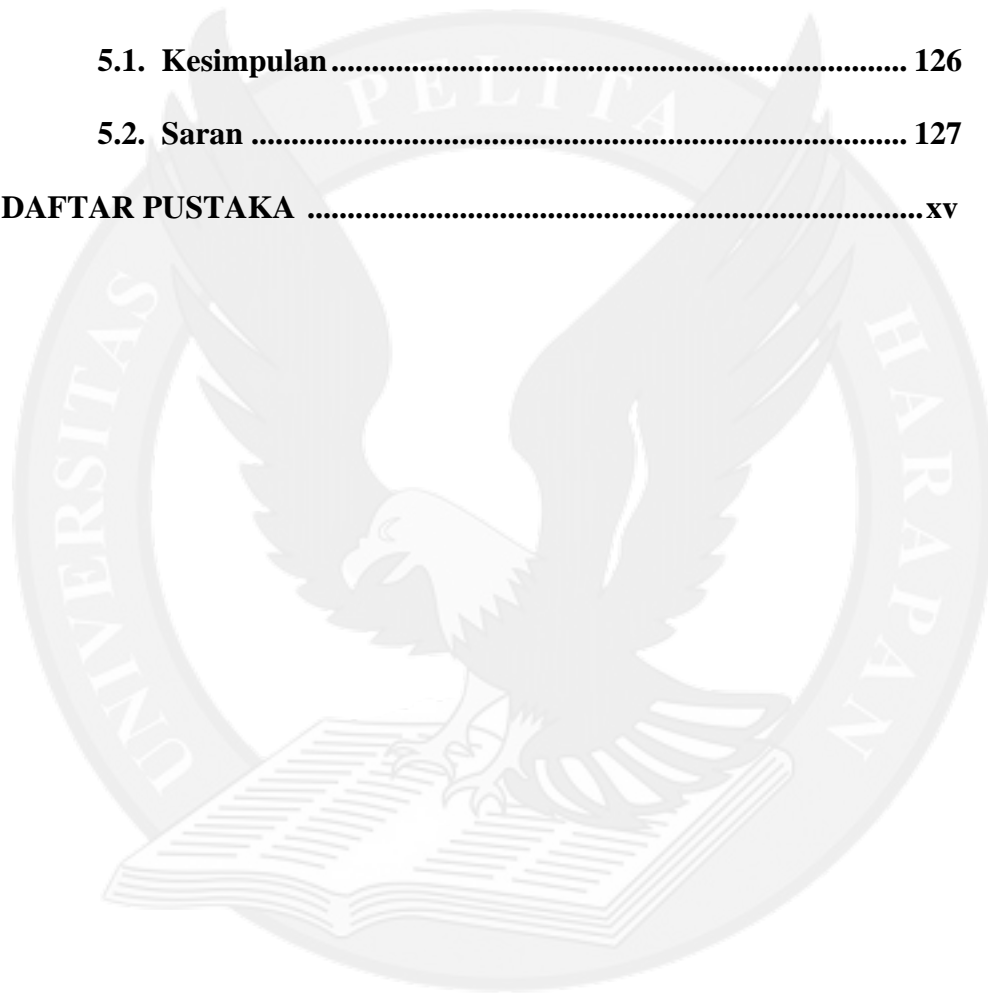
## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR JUDUL TUGAS AKHIR .....</b>	<b>i</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH</b>	
<b>TUGAS AKHIR .....</b>	<b>ii</b>
<b>PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xiv</b>
<b>Bab I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1.1. Latar Belakang .....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. Rumusan Masalah.....</b>	<b>14</b>
<b>1.3. Tujuan Penelitian .....</b>	<b>15</b>
<b>1.4. Manfaat Penelitian .....</b>	<b>15</b>
1.4.1. Manfaat Teoritis .....	15
1.4.2. Manfaat Praktis.....	16
<b>1.5. Sistematika Penulisan .....</b>	<b>16</b>
<b>Bab II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1. Tinjauan Teori .....</b>	<b>19</b>
2.1.1. Rumah susun.....	19
2.1.1.1. Pengertian rumah susun.....	19

2.1.1.2.	Jenis-jenis rumah susun .....	20
2.1.1.3.	Pembangunan rumah susun .....	21
2.1.1.4.	Jual beli satuan rumah susun .....	23
2.1.2.	Perlindungan hukum.....	24
2.1.2.1.	Pengertian perlindungan hukum .....	24
2.1.2.2.	Bentuk perlindungan hukum.....	25
2.1.2.3.	Perlindungan konsumen.....	26
2.1.3.	Perikatan .....	29
2.1.3.1.	Pengertian perikatan.....	29
2.1.3.2.	Objek perikatan .....	29
2.1.3.3.	Sumber perikatan .....	30
2.1.4.	Perjanjian .....	31
2.1.4.1.	Pengertian perjanjian.....	31
2.1.4.2.	Syarat sahnya perjanjian .....	32
2.1.4.3.	Asas-asas hukum perjanjian.....	35
2.1.4.4.	Wanprestasi .....	37
2.1.5.	Jual beli.....	39
2.1.5.1.	Jual beli menurut Hukum Adat .....	39
2.1.5.2.	Jual beli menurut Hukum Perdata Barat .....	41
2.1.5.3.	Jual beli menurut Hukum Tanah Nasional....	43
<b>2.2.</b>	<b>Tinjauan Konseptual.....</b>	<b>45</b>
2.2.1.	Pemasaran rumah susun .....	45
2.2.2.	<i>Pre-project selling</i> .....	47

2.2.3. Surat pemesanan satuan rumah susun .....	49
2.2.4. Perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun .	51
<b>Bab III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>54</b>
<b>3.1. Jenis Penelitian .....</b>	<b>54</b>
<b>3.2. Jenis Data.....</b>	<b>55</b>
<b>3.3. Metode Pengumpulan Data.....</b>	<b>57</b>
<b>3.4. Jenis Pendekatan.....</b>	<b>58</b>
<b>3.5. Analisis Data .....</b>	<b>60</b>
<b>Bab IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS .....</b>	<b>61</b>
<b>4.1. Pemasaran rumah susun Menara Jakarta pada sistem</b> <i>pre-project selling</i> ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	<b>61</b>
4.1.1. Gambaran umum rumah susun Menara Jakarta .....	61
4.1.2. Pemasaran rumah susun Menara Jakarta pada sistem <i>pre-project selling</i> .....	63
<b>4.2. Perlindungan hukum bagi pemesan berdasarkan surat</b> <i>pemesanan pada sistem pre-project selling</i> satuan rumah susun Menara Jakarta dalam hal pelaku pembangunan wanprestasi berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No. 3020 K/PDT/2019.....	<b>86</b>
4.2.1. Kronologi kasus .....	86
4.2.2. Amar putusan.....	98
4.2.3. Pertimbangan hukum majelis hakim .....	100

4.2.4. Perlindungan hukum bagi pemesan berdasarkan surat pemesanan pada sistem <i>pre-project selling</i> satuan rumah susun Menara Jakarta dalam hal pelaku pembangunan wanprestasi .....	108
<b>Bab V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>126</b>
<b>5.1. Kesimpulan .....</b>	<b>126</b>
<b>5.2. Saran .....</b>	<b>127</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>xv</b>





## DAFTAR TABEL

4.1.2. Tabel Perbandingan Pengaturan Hukum Terkait Pemasaran Rumah Susun antara Kepmenpera 1994 dengan Permen SPPJBR .....	79
4.2.3. Tabel Perbandingan Pengaturan Hukum Terkait Sistem Pemesanan Satuan Rumah Susun antara Kepmenpera 1994 dengan Permen SPPJBR .....	123

