

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Tingginya jumlah penduduk menjadi tantangan bagi pemerintah untuk memilih kebijakan yang tepat terkait pembangunan perumahan, guna mendorong kebutuhan utama masyarakat untuk tempat tinggal, demikian yang diamanatkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011. Rumah sebagai pemukiman dan perumahan bagi warga masyarakat baik di daerah pedesaan maupun perkotaan terutama bagi warga masyarakat yang tinggal di kota metropolitan. Saat ini pertumbuhan pembangunan dan perumahan di Indonesia terjadi begitu pesat diimbangi dengan tingginya pertumbuhan jumlah penduduk sehingga perlunya perencanaan yang seksama dalam masyarakat. Selain sandang dan pangan, rumah atau tempat tinggal juga menjadi salah satu kebutuhan pokok. Peran penting dari tempat tinggal tersebut membuat negara memiliki tanggung jawab lebih untuk melindungi bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman, hal tersebut tidak lepas dari harapan agar warga negaranya dapat bertempat tinggal di kawasan rumah yang layak huni, terjangkau dan terletak di lingkungan yang aman, sehat dan harmonis.

Data demografi Badan Pusat Statistik (BPS) pada akhir tahun 2020 mencatat jumlah penduduk Indonesia lebih dari 269.603.400 jiwa yang tersebar di 34 provinsi, sedangkan berdasarkan data worldometers tahun 2020 jumlah penduduk Indonesia telah mencapai 273.523.615 jiwa.<sup>1</sup> Ledakan penduduk dan urbanisasi

---

<sup>1</sup> Data Update, *Jumlah Penduduk Indonesia Tahun 2020*, <https://www-worldometers-info>, diakses pada tanggal 5 May 2023

menuju kota besar, salah satu contohnya adalah Kota Semarang ibu kota provinsi Jawa Tengah yakni kota metropolitan terbesar kelima di Indonesia setelah Jakarta, Surabaya, Bandung dan Medan. Dilihat dari kebutuhan rumah tinggal di Jawa Tengah mencapai 3,5 juta unit. Berdasarkan data kepemilikan rumah di Kota Semarang pada tahun 2021, sebanyak 316.294 rumah merupakan milik sendiri, rumah sewa sebanyak 24.151 rumah dan 7.947 merupakan rumah bebas sewa, serta 4.335 rumah merupakan rumah dinas. Demikian juga dengan terjadinya backlog kepemilikan mencapai 105.141 unit serta backlog penghunian mencapai 80.990 unit.<sup>2</sup> Backlog perumahan ialah kesenjangan antara jumlah rumah yang telah dibangun dengan jumlah rumah yang dibutuhkan rakyat<sup>3</sup>, atau sederhananya adalah kuantitas rumah yang belum atau tidak tertangani. Dimana angka tersebut merupakan salah satu angka tertinggi di Jawa Tengah yang menjadi suatu alasan timbulnya masalah sosial yaitu pemukiman yang tidak terkendali, minimnya ruang terbuka hijau, kurangnya tanah dan wilayah untuk bermukim bagi penduduk yang datang ke kota-kota besar tersebut.

Pentingnya pemenuhan hak atas tempat tinggal tidak terlepas dari peranan strategis lingkungan tempat tinggal itu sendiri, terkait suasana, cara hidup dan karakteristik penduduk serta faktor lainnya. Kebutuhan dasar tersebut wajib ditegakkan, dihormati dan dimajukan oleh Pemerintah. Sesuai dengan amanat dalam Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 yaitu Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Akan tetapi,

---

<sup>2</sup> Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman Provinsi Jawa Tengah, *Buku Data PKPP Provinsi Jawa Tengah Tahun 2022*, hal 28-32

<sup>3</sup> Subekti, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020). hal. 93

pemenuhan hak atas rumah kini menjadi salah satu permasalahan nasional yang dihadapi oleh pemerintah dan masyarakat Indonesia. Timbulnya permasalahan tersebut tidak terlepas dari terbatasnya lokasi perumahan tapak yang semakin terbatas, serta harga rumah tinggal yang kian hari kian menjulang tinggi. Semakin tingginya harga tanah terutama di wilayah perkotaan, membuat sebagian orang harus mempertimbangkan untuk memanfaatkan hunian vertikal. Konsep hunian ini ialah untuk menyiasati keterbatasan tanah dan sebagai upaya meningkatkan rasio ruang terbuka hijau di perkotaan. Yang merupakan hunian vertikal adalah rumah susun yaitu bahasa hukum yang dipergunakan dalam hukum positif Indonesia, sama halnya dengan istilah *apartment*, *flat*, *condominium*, *condominium-hotel* (*condotel*), *apartemen-hotel* (*apatel*).<sup>4</sup>

Pengertian *apartement* menurut KBBI (Kamus Besar Bahasa Indonesia) ialah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat yang besar dan mewah dilengkapi dengan berbagai fasilitas yaitu kolam renang, pusat kebugaran, toko dan sebagainya. Pengertian *flat* ialah tempat tinggal yang terdiri atas ruang duduk, kamar tidur, kamar mandi, dan dapur dibangun secara berderet-deret pada setiap lantai bangunan bertingkat; apartemen; rumah pangsia. Pengertian *condominium* ialah dikuasai bersama; Gedung besar, mewah, bertingkat yang disewakan. Pengertian *condotel* adalah properti yang dioperasikan layaknya hotel, namun kepemilikan yang dipecah seperti *condominium*, sedangkan pengertian dari *apatel* ialah kompleks apartement dengan menggunakan basis sistem booking seperti hotel. Sebagaimana dari istilah-istilah tersebut mempunyai makna yang

---

<sup>4</sup> Gunanegara. *Mengenal Hukum Agraria & Real Estate Law*, Cetakan I, (Jakarta: Tatanusa, 2018), hal.160.

tidak terlalu berbeda sehingga tetap tunduk dan mengikuti undang-undang tentang rumah susun.<sup>5</sup> Pada akhirnya, tujuan akhir pemerintah dalam melakukan pembangunan rumah susun tidak lain untuk membantu memenuhi kebutuhan warga negaranya atas tempat tinggal yang layak dan terjangkau, terutama untuk masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini dilakukan dengan 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.<sup>6</sup>

Pertumbuhan dan perkembangan kawasan di Jawa Tengah, khususnya di Kota Semarang cukup tinggi termasuk menyangkut kebutuhan hunian. Salah satu perkembangan permintaan apartemen di kota ini terus naik karena banyaknya kegiatan bisnis di Jawa Tengah. Sehingga konsep bangunan hunian vertikal menjadi cara pemanfaatan ruang yang paling efektif untuk mendapatkan jumlah daya tampung perumahan. Menurut Anita Frimanti (Plt. Sekretaris Jenderal Kementerian PUPR) “Pembangunan hunian vertikal seperti rumah susun dan apartemen akan mendorong penggunaan tanah yang lebih efektif dan jumlah unit hunian yang cukup banyak. Selain itu, dengan tinggal di hunian vertikal di kawasan perkotaan, generasi milenial dapat lebih mudah menjangkau kawasan perkantoran dan komersial yang menjadi lokasi kerjanya karena dilakukan secara terintegrasi dengan moda transportasi umum”.<sup>7</sup> Dan banyak juga pengembang properti yang merintis dengan

---

<sup>5</sup> Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pasal 1 angka (1).

<sup>6</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke IX, (Jakarta: Djambatan, 1993), hal.355.

<sup>7</sup> Pu.go.id Penuhi Kebutuhan Harian, *Kementerian PUPR Dorong Generasi Milenial Tinggal di Hunian Vertikal* diakses pada 04 May 2023.

mengusung konsep pengembangan apartemen yang juga diintegrasikan dengan properti komersial lainnya seperti pusat belanja, hotel, dan pusat bisnis.

Peraturan mengenai Rumah Susun telah diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UU Rusun). Adapun tujuan pembentukan peraturan perundang-undangan tersebut adalah 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. Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun Pasal 1 Angka (1), Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dipergunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

Menurut Maria Hutapea, Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dan hak atas tanah bersama, berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 dan Peraturan Pemerintah Nomor 88 Tahun 2014 Tentang Pembinaan Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, merupakan satu kesatuan.<sup>8</sup> Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian,

---

<sup>8</sup> Maria Hutapea, *Kepastian Hukum Pemilik Satuan Rumah Susun Komersial (Apartemen) setelah Berakhirnya Hak Atas Tanah Bersama (Hak Guna Bangunan)*, (Yogyakarta: Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya, 2016), hal.35

kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan dan bertanggung jawab.<sup>9</sup> Keberadaan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tergantung pada hak atas tanah didirikannya Rumah Susun tersebut. Sertipikat Hak Milik Sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah negara, serta Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (11) UU Rumah Susun.

Tujuan dari pembangunan rumah susun yang terdapat pada Pasal 3 Ayat (1) UU Rumah Susun, diantaranya adalah untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan dalam menciptakan kawasan permukiman yang lengkap serta serasi dan seimbang dengan memperhatikan prinsip pembangunan berkelanjutan dan berwawasan, memenuhi kebutuhan sosial dan ekonomi yang menunjang kehidupan penghuni dan masyarakat dengan tetap mengutamakan tujuan pemenuhan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak, terutama bagi masyarakat berpenghasilan rendah (MBR). MBR menurut KBBI merupakan masyarakat dengan keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah yang layak huni. Menurut Badan Pusat Statistik (BPS) pada tahun 2020 rata-rata pendapatan penduduk Indonesia adalah Rp. 3.661.155,00 perbulan<sup>10</sup>, sedangkan untuk rata-rata pendapatan Kota Semarang adalah

---

<sup>9</sup> PP Nomor 13 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Rumah Susun, Pasal 1 angka (1)

<sup>10</sup> [https://bps.go.id/statictable/2020/rata-rata upah gaji bersih sebulan buruh karyawan pegawai menurut kelompok umur dan lapangan pekerjaan utama.html](https://bps.go.id/statictable/2020/rata-rata%20upah%20gaji%20bersih%20sebulan%20buruh%20karyawan%20pegawai%20menurut%20kelompok%20umur%20dan%20lapangan%20pekerjaan%20utama.html), diakses pada tanggal 26 September 2023

Rp.2.498.000,00 perbulan.<sup>11</sup>

Di samping hunian vertikal, pemerintah juga mendorong perbankan untuk bisa mempermudah penyaluran KPR untuk para konsumen. Dengan demikian, konsumen akan lebih tertarik untuk menyisihkan penghasilannya untuk membeli aset seperti rumah atau rumah susun. Dan karena adanya kemudahan dalam kepemilikan hak atas tempat tinggal, yang mendorong minat masyarakat akan rumah susun, serta merta memberikan peluang yang besar pula bagi para pengembang/pelaku pembangunan untuk semakin gencar membangun dan menjual produk property. Seiring dengan perkembangan, berkembang pula cara untuk melakukan transaksi jual beli. Salah satu cara untuk melakukan transaksi jual beli yang banyak dilakukan oleh para pelaku pembangunan dan calon pembeli rumah susun adalah *pre project selling*, yaitu strategi penjualan tempat tinggal atau rumah susun dengan cara memasarkan bangunan yang belum dibangun merupakan strategi penjualan yang kerap digunakan para pengembang. Biasanya dilatar belakangi bangunan yang akan dijual tersebut masih dalam bentuk gambar/denah saja, perizinan tempat belum tuntas diurus serta pada saat direncanakan dan pematangan tanah masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana.

Dalam *pre project selling* ini antara pembeli dengan pengembang (pelaku pembangunan) terikat hubungan hukum, yaitu terikat karena adanya suatu perjanjian. Hubungan hukum dalam perjanjian bukanlah hubungan hukum yang lahir dengan sendirinya tetapi hubungan tersebut tercipta karena adanya tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak yang berkeinginan untuk melakukan

---

<sup>11</sup>Pendapatan Regional, *Statistik Daerah Kota Semarang Tahun 2020*, <https://semarangkota.bps.go.id>, diakses pada tanggal 26 September 2023

perbuatan hukum tersebut.<sup>12</sup> *Pre Project Selling* merupakan sistem penjualan bangunan atau rumah susun dimana keadaan rumah susun tersebut sedang dibangun, dengan sistem ini maka pengembang bisa mendapatkan dana/modal dengan mudah untuk menjalankan bisnis karena pengembang akan melakukan pembangunan setelah mendapat dana dari uang muka pembeli dan tanpa membayar bunga.<sup>13</sup> yang kemudian antara pihak pelaku pembangunan dan pembeli diikat dalam suatu Perjanjian, yaitu PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) Perjanjian tersebut lebih rinci sudah diatur di dalam Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah serta Pasal 1 angka (11) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang menjelaskan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dibuat dihadapan notaris.<sup>14</sup>

Menurut Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun dijelaskan bahwa Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah

---

<sup>12</sup> Ronald Saija dan Roger F.X.V Letsoin, 2016, *Buku Ajar Hukum Perdata*, Yogyakarta: Deepublish, hal. 129-130

<sup>13</sup> Miranti, A, 2010, *Tinjauan Yuridis Mengenai transaksi jual beli Satuan Rumah Susun melalui sistem Pre Project Selling*, Tesis, Program S2 Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Jakarta

<sup>14</sup> Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 14 Tahun 2021 Tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun, Pasal 1 angka (11)

susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Pengertian notaris diatur dalam Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) dijelaskan pada pasal tersebut bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Suatu perjanjian dikatakan dapat melindungi proses hubungan hukum para pihak apabila dibuat secara sah. Agar dapat dikatakan berlaku secara sah maka perjanjian tersebut harus memenuhi syarat mengenai sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya (Kesepakatan/ *toestemming*)
2. Kecakapan untuk membuat perikatan (Kecakapan/*bekwaamheid*)
3. Suatu hal tertentu (Objek tertentu/*een bepaald onderwerp*)
4. Suatu sebab yang diperbolehkan (Kausa yang halal/*oorzaak*)

Adapun syarat pertama dan syarat kedua merupakan syarat subjektif karena mengenai orang-orangnya atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat merupakan syarat objektif karena mengenai perjanjiannya sendiri atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan itu.<sup>15</sup> Perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III BW, serta adanya asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar

---

<sup>15</sup> Lintang Yudhantaka, 2017, *Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling*, Yuridika Vol. 32 No. 1, ISSN 0215-840X, Surabaya

peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Subjek perjanjian adalah pihak-pihak yang terkait dengan suatu perjanjian. BW membedakan tiga golongan yang tersangkut pada suatu perjanjian, yaitu para pihak yang mengadakan perjanjian, ahli waris mereka, dan pihak ketiga.<sup>16</sup> Dalam penjelasan tersebut jika dikaitkan dengan PPJB, maka subjek PPJB adalah pihak yang mengadakan perjanjian antara pelaku pembangunan dengan pembeli. Pelaku pembangunan dijelaskan dalam Pasal 2 Ayat (3) Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menjelaskan, pelaku pembangunan dalam sistem PPJB terdiri atas orang perseorangan dan/atau badan hukum. Salah satu yang menjadi syarat sahnya suatu perjanjian adalah adanya objek yang diperjanjikan, karena apabila dalam suatu perjanjian tidak terdapat objek yang diperjanjikan maka perjanjian itu batal demi hukum.<sup>17</sup>

Dalam suatu PPJB yang menjadi objek perjanjian adalah sesuai apa yang telah di atur dalam Pasal 2 Ayat 2 Peraturan Menteri Pekerja Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yaitu : “Sistem PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku untuk Rumah umum milik dan Rumah komersial milik yang berbentuk Rumah tunggal, Rumah deret, dan Rumah Susun.” PPJB dapat dilakukan apabila pelaku pembangunan memenuhi syarat-syarat untuk melakukan PPJB, syarat-syarat untuk melakukan PPJB di atur dalam Pasal 42 Ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yaitu :

---

<sup>16</sup> Mariam Darus Badruzalman, *Aneka Hukum Bisnis* (Bandung: Alumni, 1994)

<sup>17</sup> Hananto Prasetyo, 2017, *Pembaharuan Hukum Berbasis Nilai Keadilan*, Jurnal Pembaharuan Hukum Vol. 4 No. 1, ISSN 2355-0481, Semarang

“Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

1. Status pemilikan tanah
2. Hal yang diperjanjikan
3. Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk
4. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan
5. Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Pasal tersebut menjelaskan apabila PPJB dapat dilakukan jika pelaku pembangunan memiliki status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan (objek perjanjian), kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, dan keterbangunan perumahan paling sedikit 20%.

Dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 Tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 Tentang Cipta Kerja, bahwa ketentuan mengenai (e) Keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen) itu juga tetap dikukuhkan dalam pasal 42 ayat (2) UUCK, serta dalam Pasal 24 ayat (1) huruf (a,b,c) juga menetapkan bahwa pelaku pembangunan harus memenuhi standar pembangunan rumah susun yang meliputi persyaratan administratif, persyaratan teknis, dan persyaratan ekologis yang berkaitan dengan perizinan, struktur bangunan, kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan serta persyaratan yang memenuhi analisis dampak lingkungan dalam hal-hal pembangunan rumah susun tersebut.

Apabila pelaku pembangunan tidak dapat memenuhi syarat-syarat tersebut maka PPJB tidak dapat dilakukan. Hal yang diatur dalam PPJB adalah para pihak pelaku kesepakatan, kewajiban penjual, uraian obyek pengikatan jual-beli, jaminan

penjual, waktu serah-terima bangunan, pemeliharaan bangunan, penggunaan bangunan, dan juga penyelesaian perselisihan. PPJB tidak bisa dianggap sebagai alas hak kepemilikan tanah, karena bukti pengalihan baru terjadi ketika ada AJB. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan permulaan atau perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban.<sup>18</sup> Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian pendahuluan biasanya di dalam perjanjian tersebut memuat janji-janji dari para pihak yang mengandung ketentuan-ketentuan manakala syarat untuk jual beli yang sebenarnya terpenuhi.

Sebagai contoh, seringkali calon pembeli yang sudah membuat PPJB merasa dirugikan karena pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB dikarenakan kelalaian pelaku pembangunan. Terkait penjelasan tersebut permasalahan yang menarik untuk dibahas adalah terkait dengan permasalahan yang dipaparkan dalam Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2505 K/Pdt/2021; mengenai permasalahan pembelian rumah susun yang dibeli oleh seorang konsumen yaitu Dicky Arianto pembeli unit apartemen City Land yang dibangun oleh PT. Simpang Lima Diraja. Proyek City Land milik Simpang Lima Diraja tersebut terkendala karena belum mengajukan permohonan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Apartment City Land di Dinas Penanaman Modal Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTST) serta belum turunnya ijin AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan) dari Pemerintah Kota Semarang. DA membeli 1 (satu) unit satuan rumah susun pada City Land Apartment type 2BR seluas 47,85 m<sup>2</sup>. Dicky Arianto selaku konsumen tersebut telah membayar lunas unit apartemennya, dan sudah membayar senilai Rp. 1.441.500.000,- (satu milyar

---

<sup>18</sup> Wahyu Kuncoro, *Risiko Transaksi Jual Beli Properti*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2015).

empat ratus empat puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) dan sebagai bentuk kesepakatan antara Dicky Arianto dan pelaku pembangunan untuk saling mengikat maka dibuatlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 007/II/SLD/A/2017 tanggal 14 Februari 2017 yang didaftarkan pada Lilien Dhanarwati,S.H selaku Notaris/PPAT di Semarang. Dicky Arianto juga dijanjikan untuk penyelesaian pembangunan dan serah terima secara fisik dan bertahap selambat-lambatnya pada 30 Juni 2021, namun Dicky Arianto belum menerima unit tersebut dan sampai saat ini tidak diketahui progress pembangunan atas obyek yang telah dibeli. Yang artinya sudah ada pembayaran dan tenggat jatuh tempo sehingga dapat ditagih. Berdasarkan contoh kasus yang telah di uraikan, maka akan timbul permasalahan yang dapat merugikan pihak konsumen yang sudah melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akan tetapi sudah melebihi waktu serah terima bangunan, dikarenakan perizinan tempat belum tuntas diurus. Dan selanjutnya diketahui bahwa IMB belum dapat dikeluarkan oleh instansi berwenang karena ada Sertipikat HGB yang dijaminkan kepada PT. Bank Kesejahteraan Ekonomi sehingga tanah yang akan dibangun di blokir oleh pihak bank sebagai jaminan utang.

Berdasarkan latar belakang permasalahan yang dipaparkan dalam Studi Kasus Putusan Nomor 2505 K/Pdt/2021, maka penulis tertarik untuk membuat penelitian dan penulisan tesis dengan judul **“TANGGUNG JAWAB NOTARIS DALAM WAARMERKING PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI *PRE PROJECT SELLING* SATUAN RUMAH SUSUN.”**

## **1.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang, maka rumusan masalah sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Notaris dalam *Waarmerking* Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Rumah Susun dengan Sistem *Pre Project Selling* ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 jo Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023?
2. Bagaimana perlindungan pembeli satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* dari pelaku pembangunan satuan rumah susun yang melanggar hukum dalam perkara Nomor 2505 K/Pdt/2021 ditinjau dari Teori Perbuatan Melawan Hukum?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk memberikan sumbangan pemikiran terkait tanggung jawab notaris dalam Pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sarusun ditinjau dari peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang Rumah Susun.
2. Untuk dapat memecahkan permasalahan hukum terkait perlindungan hukum atas pembeli satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* dari pelaku pembangunan satuan rumah susun dalam perkara Nomor 2505 K/Pdt/2021 ditinjau dari teori perbuatan melawan hukum.

## **1.4. Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Dapat bermanfaat sebagai bahan penelitian hukum lanjutan sekaligus menambah ilmu pengetahuan dan literatur dalam dunia akademis dan ilmu hukum, khususnya dalam hal yang berhubungan dengan Proses Jual Beli Satuan Rumah

Susun dengan sistem Pre Project Selling serta kedudukan dari akta perjanjian pengikatan jual beli ditinjau dari Undang-Undang Rumah Susun dan Teori Perlindungan Konsumen.

#### 1.4.2 Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan bagi akademisi hukum agar lebih teliti dalam mendaftarkan akta di bawah tangan serta sumbangan pemikiran kepada masyarakat dalam menghadapi perkara terutama tentang jual beli satuan rumah susun dengan Sistem Pre Project Selling sebagai pedoman penyelesaian perkara.

### 1.5. Sistematika Penulisan

Penelitian ini terdiri dari 5 (lima) bab yang tersusun secara sistematis:

**BAB I : PENDAHULUAN**

Pada bab ini diuraikan mengenai Latar Belakang Masalah penelitian yang menjadi Landasan Penelitian ini, Perumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bab ini diuraikan mengenai tinjauan teoritis dan konseptual tentang tinjauan umum perjanjian, status kepemilikan satuan rumah susun, pre project selling, hak atas tanah, perizinan lingkungan, IMB, dasar hukum jual beli, dasar hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), serta upaya hukum yang dapat ditempuh.

**BAB III : METODE PENELITIAN**

Pada bab ini akan menguraikan deskripsi terhadap metode penelitian yang digunakan terhadap objek yang diteliti meliputi: Bentuk dan Pendekatan Penelitian, Bahan Hukum, Teknik Pengumpulan, Jenis Data, Pengolahan dan Analisa Data yang digunakan dalam penelitian ini.

**BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Pada bab ini memuat uraian dan analisis sebagai jawaban dari kedua rumusan permasalahan penelitian terkait tanggung jawab notaris dalam Pendaftaran Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun atas sistem *Pre Project Selling* dan bentuk Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak yang dirugikan Berdasarkan pembuatan PPJB atas sistem *Pre Project Selling* yang dilakukan secara melanggar hukum, dimana tidak terlaksana serah terima unitnya.

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

Pada bab ini penulis memuat kesimpulan dari hasil penelitian dan analisis atas rumusan permasalahan penelitian dan saran relevan yang diberikan penulis bagi semua pihak yang terkait dengan permasalahan hukum dalam penelitian ini untuk menindaklanjuti permasalahan penelitian di kemudian hari.