



Characteristics Of Sales And Purchase Agreement Of Flats With Pre Project Selling System With Criminal Effect

Karakteristik Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling Yang Berakibat Pidana

Liliana Sysylia Darmono ¹⁾; Miftakhul Huda ²⁾

^{1,2)} Universitas Narotama Surabaya

Email: ¹⁾ sisilialie.omega@gmail.com ; ²⁾ miftakhul.huda@narotama.co.id

ARTICLE HISTORY

Received [26 January 2024]

Revised [28 March 2024]

Accepted [08 April 2024]

KEYWORDS

Sale and Purchase Agreement, Flats, Pre Project Selling

This is an open access article under the [CC-BY-SA](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/) license



ABSTRAK

Penelitian ini mengeksplorasi karakteristik perjanjian jual beli rumah susun dengan sistem pre-project selling yang berpotensi menimbulkan akibat pidana. Sistem pre-project selling menjadi tren dalam industri properti, di mana unit-unit properti dijual sebelum proyek konstruksi dimulai. Penelitian ini membahas bagaimana karakteristik perjanjian jual beli rumah susun dengan sistem tersebut dapat berkontribusi terhadap potensi terjadinya tindakan pidana. Metode penelitian melibatkan analisis dokumen perjanjian, perundang-undangan terkait, dan studi kasus terkait hukum pidana. Hasil penelitian menyoroti aspek-aspek kritis dalam perjanjian, seperti ketidakjelasan klausul-klausul, pembayaran sejumlah besar sebelum proyek dimulai, dan ketidakpastian jangka waktu penyelesaian proyek. Implikasi hukum pidana yang mungkin timbul termasuk penipuan, penggelapan, atau pelanggaran undang-undang perlindungan konsumen. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan pemahaman mendalam tentang karakteristik perjanjian jual beli rumah susun dengan sistem pre-project selling dan menyoroti perlunya peningkatan regulasi dan perlindungan hukum untuk melindungi kepentingan konsumen dan mencegah potensi tindakan pidana dalam transaksi properti semacam itu.

ABSTRACT

This research explores the characteristics of apartment sale and purchase agreements with a pre-project selling system which have the potential to give rise to criminal consequences. The pre-project selling system is becoming a trend in the property industry, where property units are sold before the construction project begins. This research discusses how the characteristics of apartment sale and purchase agreements with this system can contribute to the potential for criminal acts to occur. The research method involves analysis of treaty documents, related legislation, and case studies related to criminal law. The research results highlight critical aspects of the agreement, such as unclear clauses, payment of large amounts before the project begins, and uncertainty over the project completion period. Possible criminal legal implications include fraud, embezzlement, or violations of consumer protection laws. Therefore, this research provides an in-depth understanding of the characteristics of apartment sale and purchase agreements with a pre-project selling system and highlights the need for increased regulation and legal protection to protect consumer interests and prevent potential criminal acts in such property transactions.

PENDAHULUAN

Peningkatan pesat pembangunan hunian vertikal seperti apartemen dan rumah susun dalam beberapa tahun terakhir dapat disebabkan oleh sejumlah faktor, termasuk pertumbuhan populasi dan urbanisasi yang terus berlanjut. Kota-kota besar menjadi pusat perhatian, dan dengan lahan yang semakin terbatas, masyarakat mulai melihat hunian vertikal sebagai alternatif yang efisien. Oleh karena itu, jual beli unit satuan dalam rumah susun telah menjadi fokus utama dalam sektor properti. Perjanjian dalam konteks ini memiliki karakteristik yang khas, seperti persyaratan dan ketentuan yang berbeda dari transaksi properti konvensional (Rahmani & Octarina, 2020).

Peraturan hukum yang berkaitan dengan properti vertikal berperan penting dalam menjaga agar hak dan kewajiban semua pihak terlindungi dengan baik. Di samping itu, penting juga untuk menyadari bahwa dalam beberapa situasi, terutama ketika ada pelanggaran atau penyalahgunaan, transaksi jual beli unit satuan rumah susun dapat memiliki implikasi hukum pidana yang serius.

Perjanjian jual beli satuan rumah susun (RS) adalah suatu perjanjian yang dibuat antara penjual dan pembeli mengenai hak atas satuan rumah susun. Karakteristik dari perjanjian ini meliputi aspek-aspek seperti hak milik atas satuan rumah susun, hak pengelolaan bangunan bersama, dan kewajiban-kewajiban dari masing-masing pihak. Namun, ada kalanya perjanjian jual beli ini bisa berujung pada kasus pidana. Misalnya, penipuan dalam penjualan rumah susun, pelanggaran hak cipta dalam desain bangunan, atau pelanggaran lainnya yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Yudhantaka, 2017).

Dalam praktiknya, transaksi jual beli satuan rumah susun (RS) sering kali menemui kendala berupa kontradiksi atau konflik norma antar ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Misalnya, ada ketidaksesuaian antara Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan dalam hal kepemilikan rumah susun oleh pasangan suami istri. Menurut UU Rumah Susun, setiap satuan rumah susun memiliki hak milik atas satuan rumah susun (HMSRS) yang merupakan bagian dari hak milik atas tanah. Namun, dalam UU Perkawinan, harta benda yang diperoleh selama perkawinan menjadi harta bersama. Hal ini menimbulkan pertanyaan, apakah HMSRS yang diperoleh salah satu pasangan selama perkawinan menjadi bagian dari harta bersama atau tidak (Adriansa et al., 2022).

Kontradiksi ini bisa berujung pada kasus pidana jika misalnya terjadi sengketa kepemilikan rumah susun dalam proses perceraian. Salah satu pihak bisa saja melaporkan pasangannya ke polisi dengan tuduhan penipuan atau penggelapan jika merasa dirugikan.

Dalam transaksi jual beli satuan rumah susun (RS), sering kali terdapat klausul-klausul yang mencakup risiko-risiko yang mungkin terjadi. Misalnya, risiko keterlambatan pembangunan, risiko kegagalan pembayaran oleh pembeli, dan lain sebagainya. Klausul-klausul ini penting untuk melindungi kedua belah pihak dari kemungkinan kerugian. Namun, ada kalanya terjadi perbedaan persepsi antara penjual dan pembeli mengenai makna dan implikasi dari klausul-klausul tersebut. Misalnya, apa yang oleh penjual dianggap sebagai wanprestasi (pelanggaran kontrak), oleh pembeli bisa saja dianggap sebagai penipuan.

Wanprestasi adalah kondisi di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian. Sementara itu, penipuan adalah tindakan sengaja untuk menipu dan merugikan pihak lain. Dalam konteks jual beli RS, misalnya, jika penjual tidak menyelesaikan pembangunan sesuai jadwal tanpa alasan yang jelas, ini bisa dianggap sebagai wanprestasi. Namun, jika penjual sengaja memberikan informasi yang salah tentang jadwal pembangunan untuk merayu pembeli, ini bisa dianggap sebagai penipuan. Konflik persepsi ini bisa berujung pada kasus pidana jika salah satu pihak merasa dirugikan dan memutuskan untuk melaporkannya ke polisi (Alvita, 2021).

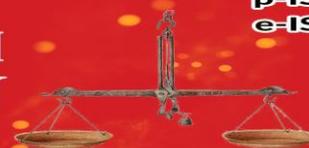
Untuk membuat perjanjian jual beli rumah susun dapat digunakan metode pre - project selling. Metode Pre Project Selling adalah suatu metode penjualan properti sebelum proyek dibangun, di mana properti yang dijual tersebut baru berupa gambar atau konsep. Metode ini menjadi tren pada era modern terutama bagi para pengembang (Developer) karena dianggap sebagai alternatif penambahan biaya pembangunan (Yudhantaka, 2017).

Dalam lingkup hukum Indonesia, metode Pre Project Selling diatur dalam beberapa regulasi, termasuk Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman serta Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Pasal 42 (2) UU 20/2011 menjadi titik sentral dalam konsep Pre Project Selling dengan mengatur 5 persyaratan pemasaran sebelum pembangunan, yaitu kepastian peruntukan ruang, hak atas tanah yang jelas, penggunaan rumah susun yang pasti, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan dari lembaga penjamin. Kelima ketentuan tersebut harus dipenuhi secara bersamaan untuk melaksanakan Pre Project Selling oleh pengembang (Developer); ketika salah satunya tidak terpenuhi, sanksi dapat dikenakan (Soraya, 2020). Ketika kontradiksi atau konflik norma seperti ini ada, studi yang mendalam mengenai karakteristik perjanjian jual beli satuan rumah susun menjadi sangat penting. Hal ini tidak hanya membantu memahami kompleksitas hukum dan praktik di lapangan, tetapi juga memberikan landasan untuk merumuskan solusi dan rekomendasi yang dapat mengatasi konflik preskriptif dan meningkatkan kejelasan serta perlindungan hukum dalam transaksi semacam ini. Oleh karena itu, studi tentang karakteristik perjanjian jual beli satuan rumah susun yang berpotensi berakibat pidana menjadi sangat relevan dalam memahami dinamika kompleks properti vertikal dalam masyarakat perkotaan modern.

LANDASAN TEORI

Pre-Project Selling

Sistem Pre Project Selling awalnya sudah dikenal di Eropa, salah satunya yaitu di Perancis. Sejak tahun 1967, hukum Perancis telah menggunakan sistem ini untuk penjualan unit dari suatu rencana pembangunan menggunakan tipe perjanjian yang khusus, yang dikenal sebagai penjualan sebuah bangunan yang akan dibangun (a sale of a building to be constructed/vente d'immeuble a`construire).¹³ Terlebih pada tahun 1998 setelah krisis moneter sistem PreProject Selling menjadi semakin berkembang yang digunakan oleh para pengembang (developer) untuk menjual properti dengan cepat dan praktis. Para pengembang menggunakan Pre-Project Selling juga didasarkan oleh Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual-Beli (PPJB). Para Pengembang (Developer)



juga menggunakan sistem Pre-Project Selling ini untuk mengetahui respon pasar atas produk yang akan mereka jual secara utuh.

Pre-Project Selling adalah cara pemasaran oleh pengembang (Developer) properti untuk memasarkan penjualan terlebih dahulu ketika properti tersebut masih berbentuk konsep atau berupa gambar sebelum properti tersebut siap dihuni. Tujuan utama sistem Pre-Project Selling yaitu untuk mendapatkan dana sebagai modal untuk pembangunan serta untuk mendapatkan keuntungan dari penjualan properti tersebut. Dalam perkembangannya sistem ini digunakan untuk tes pasar yang awal tertutup, kemudian selanjutnya dalam praktek pada masyarakat dibuat terbuka dan dimanfaatkan langsung oleh pengembang.

Hadirnya konsep penjualan dengan sistem Pre-Project Selling ini diharapkan dapat menjual properti dengan cepat dan sebanyak mungkin. Konsep pemasaran ini dilakukan dengan cara melalui gambar atau konsep yang berisi konsep hunian yang ditawarkan berdasarkan gambar atau konsep hunian, luas dari hunian, rancangan hunian, lokasi dan letak strategis dari hunian dan lain sebagainya. Penjualan dengan sistem Pre-Project Selling dilakukan sebelum produk properti tersebut terwujud, hal ini terjadi akibat adanya persaingan diantara para pengembang atau pengusaha developer ini berdampak pada lahirnya cara-cara praktis dan cepat untuk menjual perumahan atau properti serta untuk menghadapi tuntutan dizaman seperti saat ini yang semakin rumit, namun tentu diperlukan suatu upaya penyesuaian. Terlebih dikawasan kota besar sistem PreProject Selling berpotensi mendapatkan keuntungan yang besar karena sistem ini sering dinikmati dan sangat menjanjikan.

Konsep Pre-Project Selling ditujukan untuk mengetahui reaksi pasar terhadap properti yang para pengembang (developer) jual. Transaksi properti dengan sistem Pre-Project Selling yang digunakan oleh pengembang kepada masyarakat sebagai pengguna atau user, akan berwujud akhir berupa perjanjian jual-beli, maka melalui perjanjian jual-beli itulah hak milik dari rumah yang pada awalnya milik pengembang sebagai penjual beralih kepada pembeli sesuai dengan hukum yang berlaku. Intinya tujuan akhir dari jual-beli tersebut ialah peralihan atas hak milik dan hak milik tersebut akan beralih jika sudah terjadi penyerahan. Hal ini masih memungkinkan untuk digunakan karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagai salah satu dari prinsip didalam hukum perjanjian di Indonesia.

Hukum yang mengatur tentang dasar hukum pada konsep Pre-Project Selling tidak lepas dari beberapa peraturan yang mengatur sistem ini, seperti: Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dari undang-undang diatas yang seringkali digunakan sebagai pedoman untuk proses Pre-Project Selling adalah Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 dan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 yang secara umum mengatur tentang pembangunan properti.

Bisnis properti merupakan hal yang selalu menjanjikan. Pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pemerintah maupun pengembang atau developer merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, semakin meningkatnya jumlah penduduk, maka semakin meningkat pula kebutuhan properti yang harus disiapkan. Pembangunan perumahan merupakan salah satu alternatifnya. Akan tetapi, seringkali dibutuhkan aturan yang lebih jelas dan tegas untuk mengikatnya. Aturan ini tentunya ditujukan untuk pengembang properti dan juga pembeli, karena seringkali ada banyak kasus atau sengketa yang terjadi antara keduanya.

Dalam setiap perkembangannya, macam-macam properti yang sering dikembangkan oleh pelaku usaha adalah Properti yang dibangun dan dimiliki oleh grup besar yang tergabung dalam Asosiasi Real Estate Indonesia (REI) dan Properti yang dibangun dimiliki oleh kontraktor, investor, owner, dan user sendiri yang dikelola secara individual. Peran pengembang atau developer sebagai pelaku usaha pembangunan perumahan adalah memberikan informasi penting, jelas dan akurat kepada konsumen mengenai produk yang ditawarkan seperti informasi jenis hak atas tanah, kondisi fisik bangunan dan harga jual.

Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia telah mengeluarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 yang berisi tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah atau Rumah Susun. Peraturan Menteri ini mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang kepada masyarakat.

Strategi pemasaran dengan Pre Project Selling dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi pengembang karena dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli sebagai modal dalam melakukan pembangunan. Hal ini terdapat kepercayaan antara pengembang dan pembeli, yaitu pengembang percaya bahwa pembeli akan melunasi pembayaran sesuai dengan yang mereka sepakati. Untuk Indonesia, penjualan dengan sistem Pre Project Selling dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Juali Beli (PPJB). PPJB adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni.

Persyaratan lainnya, dalam pemasaran tersebut harus dituangkan dalam PPJB yang dibuat oleh notaris. Selanjutnya Pasal 43 ayat (2) UURS mensyaratkan agar dalam penjualan melalui PPJB memenuhi kepastian atas:

1. Status kepemilikan tanah;
2. Kepemilikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan
5. Hal yang diperjanjikan (dalam PPJB).

Upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli dalam hal ini pembeli perumahan, yang di antaranya adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat dalam bentuk akta notaris. Sistem pre project selling memiliki keuntungan dan kerugian bagi konsumen. Keuntungan yang diperoleh yaitu konsumen dapat membeli suatu properti dengan harga awal yang lebih murah dibandingkan harga properti yang sudah jadi. Selain itu, para developer perumahan biasanya memberikan kemudahan bagi konsumen dalam pembayaran uang muka atau uang tanda jadi yang dapat diangsur beberapa kali dalam kurun waktu yang sudah disepakati dari awal antara konsumen dengan para developer.

Kerugian dalam sistem pre project selling biasanya terjadi pada waktu pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang biasanya dibuat oleh para developer lebih berat sebelah, dimana isi perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat lebih menguntungkan para developer dan membuat pihak konsumen menjadi lemah.

Properti

Istilah “properti” di Indonesia sering disalah artikan hanya dalam bentuk fisik bangunan yang tergolong mewah dan megah, yang pada umumnya dimiliki oleh masyarakat golongan menengah ke atas. Padahal, meskipun hanya sepetak kecil tanah saja sudah dapat didefinisikan sebagai “properti”. Kekeliruan ini terjadi karena istilah dan penamaan “properti” lebih sering digunakan oleh para pengembang perumahan di Indonesia untuk membangun dengan model dan jenis rumah, sehingga wajar jika muncullah konotasi bahwa properti merupakan bangunan mewah. Pengistilahan properti terhadap model bangunan mewah ini memang bertujuan untuk menanamkan kesan, citra dari bangunan, atau kompleks perumahan.¹⁵ Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum.

Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan). Menurut kamus besar Bahasa Indonesia, properti adalah harta berupa tanah dan bangunan serta sarana dan prasarana yang merupakan bagian tak terpisahkan dari tanah dan/atau bangunan yang dimaksudkan. Berdasarkan definisi tersebut, maka dapat disimpulkan bahwa pengertian properti adalah hak untuk memiliki sebidang tanah dan memanfaatkan apa saja yang ada di atasnya.¹⁶ Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian). Paradigma hukum pembangunan bersamaan dengan pengembangan hukum properti adalah suatu keniscayaan yang secara perlahan telah mengemuka dalam wilayah ilmu hukum, khususnya hukum benda.

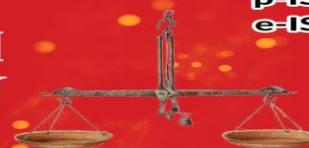
METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Metode yuridis normatif adalah metode penelitian hukum yang berfokus pada norma-norma hukum yang ada dan bagaimana norma-norma tersebut diterapkan dalam praktik. Metode ini menggunakan pendekatan legis positivis, yang berarti penelitian ini berfokus pada hukum yang ditulis atau legislasi. Dalam konteks penelitian ini, metode yuridis normatif akan digunakan untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana peraturan tersebut diterapkan dalam konteks perjanjian jual beli satuan rumah susun. Penelitian ini akan melihat bagaimana hukum berfungsi dalam praktek dan bagaimana hukum tersebut mempengaruhi perilaku individu dan masyarakat (Soekanto, 2007).

Pendekatan (Approach)

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan adalah pendekatan yang menggunakan legislasi dan regulasi. Hal ini karena yang diteliti adalah berbagai peraturan yang menjadi fokus sekaligus tema sentral suatu penelitian, dalam hal ini



adalah peraturan perundangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Pendekatan konseptual adalah pendekatan yang berangkat dari pandangan dan doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pandangan atau doktrin akan memperjelas ide-ide dengan memberikan pengertian hukum, konsep hukum, atau asas hukum yang relevan dengan permasalahan (Mustapa, 2022).

Dengan menggunakan pendekatan ini, penelitian ini akan melihat bagaimana peraturan perundang-undangan mengatur tentang perjanjian jual beli satuan rumah susun, bagaimana peraturan tersebut diterapkan dalam praktik, dan bagaimana dampaknya terhadap pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Penelitian ini juga akan mencoba memberikan rekomendasi tentang bagaimana seharusnya mengatur transaksi jual beli rumah susun agar tidak menimbulkan konflik hukum dan pidana di kemudian hari.

Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini dapat dibagi menjadi dua kategori utama, yaitu sumber hukum primer dan sumber hukum sekunder:

- a. Sumber hukum primer adalah sumber hukum yang paling otentik dan memiliki kekuatan hukum tertinggi. Dalam konteks penelitian ini, sumber hukum primer meliputi:
 - 1) Peraturan Perundang-undangan: Ini mencakup Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan peraturan lainnya yang relevan dengan topik penelitian. Misalnya, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.
 - 2) Putusan Pengadilan: Putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian juga bisa menjadi sumber hukum primer. Misalnya, putusan pengadilan terkait kasus pidana yang berhubungan dengan perjanjian jual beli satuan rumah susun.
- b. Sumber hukum sekunder adalah materi literatur yang menyediakan informasi tentang bahan primer. Materi sekunder ini meliputi buku-buku, jurnal, dan artikel.
- c. Sumber hukum tersier adalah materi yang memberikan arahan atau penjelasan tentang bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum atau internet.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum menggunakan studi kepustakaan adalah teknik yang melibatkan pengumpulan data dan informasi dari berbagai sumber literatur yang relevan dengan topik penelitian. Sumber literatur ini bisa berupa buku, jurnal, artikel, laporan penelitian, tesis, disertasi, dan dokumen resmi lainnya. Peneliti pertama-tama akan mengidentifikasi sumber literatur yang relevan dengan topik penelitian. Setelah sumber diidentifikasi, peneliti akan mengevaluasi kualitas dan relevansi sumber tersebut untuk penelitian. Peneliti kemudian akan mengumpulkan data dan informasi dari sumber-sumber yang telah dievaluasi. Data dan informasi yang dikumpulkan kemudian akan dianalisis untuk mendapatkan pemahaman yang lebih dalam tentang topik penelitian.

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan bahan hukum yang penting karena dapat memberikan konteks teoritis dan historis untuk penelitian, serta membantu peneliti memahami perkembangan terkini dalam bidang yang diteliti. Teknik ini juga memungkinkan peneliti untuk membandingkan dan mengevaluasi berbagai pendapat dan argumen yang ada dalam literatur.

Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum dengan metode deduktif adalah proses di mana peneliti memulai dengan teori atau proposisi umum, kemudian bergerak menuju penemuan spesifik atau kesimpulan berdasarkan bukti atau fakta yang ada. Dalam konteks hukum, ini bisa berarti memulai dengan prinsip hukum umum atau peraturan perundang-undangan, kemudian menerapkannya pada kasus atau situasi tertentu untuk mencapai kesimpulan.

Metode deduktif sangat berguna dalam penelitian hukum karena memungkinkan peneliti untuk menguji dan memverifikasi teori atau proposisi hukum dalam konteks praktik nyata. Ini juga membantu peneliti untuk memahami bagaimana hukum diterapkan dan bagaimana dampaknya terhadap masyarakat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Batasan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Dengan Metode Pre-Project Selling Menurut Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 1338 ayat (1) BW (Burgerlijk Wetboek) mengatur bahwa perjanjian yang dibuat secara, maka akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, Pasal 1338 BW disebut sebagai "asas pacta sunt servanda" (Muljadi, 2008).

Perjanjian yang dibuat antara kedua belah pihak harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 BW, yaitu:

1. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
2. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang oleh undang-undang.

Penjelasan Pasal 1320 BW telah menyebutkan secara jelas dan terang mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang akan mengikat kedua belah pihak. Suatu perjanjian akan sah dan mengikat apabila memenuhi syarat subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 BW, karena syarat tersebut bersifat kumulatif dan tidak dapat dipisahkan, jika syarat sah perjanjian tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

Perjanjian dapat hanya dapat dilakukan oleh orang yang cakap hukum sesuai dengan ketentuan Hukum Perdata orang yang telah cakap hukum adalah yang berusia minimal 21 (dua puluh satu) tahun. Sebuah perjanjian akan dilaksanakan tanpa sebuah paksaan dan tekanan dari pihak manapun, oleh karena itu perjanjian dilaksanakan berdasarkan kesepakatan para pihak, hal ini didalam Pasal 1320 BW disebut sebagai syarat subjektif.

Undang-undang mengatur dalam Pasal 1321 BW yaitu sepakat yang dibuat karena paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling), dan penipuan (bedrog) dapat dikatakan sebagai cacat kehendak. Maksud dari cacat kehendak adalah pernyataan kehendak yang dikeluarkan seseorang yang mana kehendak tersebut telah ditentukan secara tidak bebas atau tidak murni. Menurut Pasal 1321 KUHPerdata terdapat tiga macam cacat kehendak, yaitu:

Kekhilafan atau kesesatan (dwaling)

Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Menurut Pasal 1322 ayat (1) BW menyatakan bahwa kekhilafan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian kecuali mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Pada Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdata dinyatakan bahwa kekhilafan itu tidak menjadi sebab kebatalan, jika kekhilafan itu hanya terjadi mengenai siapa seorang bermaksud membuat suatu perjanjian, kecuali perjanjian itu telah dibuat mengingati dirinya orang tersebut.

Paksaan (dwang)

Maksud dari paksaan adalah perbuatan sedemikian rupa yang dapat menimbulkan rasa takut pada diri seseorang, yang terjadi karena adanya ancaman. Menurut R. Subekti yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Hal-hal yang berkaitan dengan paksaan telah diatur dalam Pasal 1323-1327 BW. Perjanjian yang dibuat dengan suatu paksaan dapat dimintakan pembatalannya atau dengan kata lain perjanjian tersebut dapat dibatalkan.

Penipuan (bedrog)

Menurut R. Subekti penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang tidak benar disertai kelicikan, sehingga pihak lain terbujuk untuk memberi perijinan. Menurut Pasal 1328 ayat (1) BW menyatakan bahwa: Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut.

Pasal 1320 BW juga menyebutkan tentang syarat objektif, dalam sebuah perjanjian yang disepakati oleh para pihak, wajib diketahui objek atau suatu hal yang diperjanjikan didalam perjanjian tersebut. Objek perjanjian harus jelas disebutkan didalam perjanjian dan objek yang diperjanjikan tidak boleh melanggar ketentuan perundang-undangan.

Menurut Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbang balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda *koop en verkoop* yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu *verkoopt* (menjual) sedang yang lainnya *koopt* (membeli).

Objek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu, yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli (Ardiyansah, 2023). Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga.



Sesuai dengan asas konsesual yang menjiwai hukum perjanjian hukum perdata, perjanjian jual beli itu sudah tercipta pada saat tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga, maka tercapainya perjanjian jual beli.

Hukum perjanjian dari hukum perdata menganut asas konsesualisme. Artinya, untuk melahirkan perjanjian cukup dengan sepakat saja dan bahwa perjanjian itu sudah dilahirkan pada saat atau terciptanya konsensus sebagaimana dimaksudkan diatas. Pada saat tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan.

Rumah susun memiliki definisi yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

Pre project selling adalah adalah suatu sistem penjualan properti oleh developer berupa konsep, desain atau gambar sebelum properti yang dijual selesai dibangun. Sistem penjualan banyak diterapkan oleh pengembang properti perumahan, apartemen, rumah susun, dan properti lainnya.

Hal ini didasari oleh Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun yang menyebutkan:

(1) Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan harus memiliki sekurang-kurangnya kepastian untuk peruntukan ruang, kepastian hak atas tanah, kepastian status penguasaan rumah susun, perizinan pembangunan rumah susun, dan jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin sebagaimana tercantum dalam Pasal 42 ayat (2) UU Rumah Susun yang menyebutkan:

(2) Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

- a.kepastian peruntukan ruang;
- b.kepastian hak atas tanah;
- c.kepastian status penguasaan rumah susun;
- d.perizinan pembangunan rumah susun; dan
- e.jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Permintaan rumah susun yang sedang pada langkah perencanaan saat ini dapat dilakukan melalui mekanisme pemesanan terlebih dahulu berdasarkan objek yang akan dibeli (Pre-Project Selling) yang kemudian akan dimasukkan kedalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam PPJB ini, memuat kewenangan dan keharusan kedua belah pihak yang kemudian dituangkan dalam suatu akta jual beli yang ditandatangani oleh Notaris. Perjanjian pengikatan jual beli tidak diatur secara khusus dalam Buku III Burgelijk Wetboek (BW) sehingga pembentukannya didasarkan pada asas kebebasan berkontrak. Pre-Project Selling yang dituangkan dalam PPJB merupakan suatu kesepakatan yang dilakukan oleh pihak pembangunan dan orang pada umumnya untuk melaksanakan kegiatan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat diselenggarakan oleh pelaku pembangunan (developer) sebelum konstruksi atau dalam proses konstruksi untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris (Anabelle & Tanawijaya, 2019).

R. Subekti memberikan pengertian mengenai perjanjian pengikatan jual beli yakni, perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut. PPJB dikatakan sebagai perjanjian bersyarat apabila di dalamnya memuat janji-janji yang harus dipenuhi oleh para pihak, untuk dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Perjanjian pokok yang menjadi tujuan akhir dibuatnya PPJB adalah perjanjian jual beli. PPJB sebagai perikatan bersyarat tunduk pada ketentuan Pasal 1253 BW yakni: "suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggungkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut."

Janji-Janji atau syarat-syarat yang menyebabkan para pihak sepakat untuk melakukan PPJB antara lain sertipikat hak atas tanah yang belum ada atau masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah yang belum dapat dibayar oleh penjual atau pembeli dan syarat-syarat lain yang diperjanjikan oleh penjual dan pembeli. Semua syarat-syarat tersebut berupa syarat tangguh atau disebut juga syarat tunda yang pemenuhannya

wajib dilakukan untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli. Peralihan hak atas tanah didasarkan atas penandatanganan akta jual beli (untuk selanjutnya disebut AJB) oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT).

Pernyataan diatas diperkuat dengan adanya aturan berdasarkan Pasal 43 UU Rumah Susun yang menyebutkan bahwa proses jual beli rumah susun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris yang dilakukan setelah memenuhi kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum, keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen, dan hal yang diperjanjikan lainnya).

Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (PP 12 Tahun 2021) menyebutkan definisi khusus mengenai PPJB yaitu sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli 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 di hadapan notaris (Hutagaol & Anggraini, 2021).

Terbitnya PP No. 12 Tahun 2021 juga merubah syarat pelaksanaan PPJB. Pasal 22 PP 12 Tahun 2021 menyebutkan bahwa PPJB dapat dilakukan antara pihak pelaku pembangunan dengan pembeli setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), ketersediaan sarana dan prasarana serta utilitas publik dan keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) (Hilmy, 2022).

Bentuk tanggung jawab yang harus dipenuhi pelaku pembangunan kepada pembeli adalah pelaku pembangunan wajib menjelaskan kepada pembeli dan/atau calon pembeli mengenai materi muatan PPJB pada saat pemasaran, apabila tanah dan/atau bangunan menjadi agunan di bank atau lembaga pembiayaan lainnya pada saat pemasaran, pelaku pembangunan wajib menjelaskan kepada calon pembeli.

Syarat dalam Pasal 22 PP 12 Tahun 2021 diperkuat dengan Pasal 22I dengan menjelaskan syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 22 PP 12 Tahun 2021. Mengenai status kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB. Klausula "hal yang diperjanjikan" dalam PPJB dimaksudkan pada kondisi rumah, sarana, prasarana dan utilitas umum yang menjadi informasi pemasaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22D ayat (1) huruf i. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) disampaikan salinannya sesuai aslinya kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

Ketersediaan prasarana, sarana dan utilitas umum dapat dibuktikan dengan terbangunnya prasarana utama yaitu jalan dan saluran pembuangan air (drainase) serta surat pernyataan dari pelaku pembangunan mengenai tersedianya sumber air dan listrik. Untuk rumah susun keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen) didasarkan pada volume konstruksi bangunan rumah susun yang sedang dipasarkan.

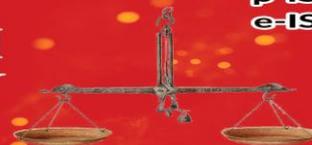
Pelaku pembangunan dilarang menarik dana lebu dari 80% (delapan puluh persen) kepada pembeli sebelum memenuhi persyaratan PPJB, apabila terjadi pembatalan pembelian setelah ditandatanganinya PPJB yang disebabkan oleh kelalaian Pelaku Pembangunan, pembayaran yang telah dilakukan pembeli wajib dikembalikan kepada pembeli (Rosalind & Sari, 2022).

Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli paling banyak 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, keseluruhan pembayaran menjadi hak pelaku pembangunan.

Dalam hal pembayaran telah dilakukan pembeli lebih dari 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi, terjadi pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB akibat kelalaian pembeli, pelaku pembangunan berhak memotong 10% (sepuluh persen) dari harga transaksi.

Batasan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun Dengan Metode Pre-Project Selling menurut Undang-undang terletak pada permulaan dan bentuk perjanjian yang dipilih dalam melaksanakan proses jual beli. Umumnya proses jual beli akan dituangkan didalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dengan dihadapan Notaris. Harga dan objek yang diperjanjikan disebutkan jelas didalam AJB pada saat pembuatannya sebagai implementasi dari Pasal 1320 BW dalam memenuhi syarat objektif sebagai syarat sahnya perjanjian. Pelaksanaan jual beli rumah susun dengan metode pre-project selling diatur secara khusus bahwa perjanjian jual beli ini dapat dilaksanakan berdasarkan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang syarat-syaratnya diatur dalam UU Rumah Susun dan diperkuat dengan terbitnya PP 12 Tahun 2021. PPJB tidak diatur secara khusus, sehingga pelaksanaan PPJB antar pihak didasarkan pada asas kebebasan berkontrak dengan tidak mengabaikan Pasal 1320 BW jo. Pasal 1338 BW sebagai acuan utama dibuatnya perjanjian.

Dalam Pasal 1457 BW disebutkan bahwa objek perjanjian jual beli merupakan barang tertentu, yang setidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak milliknya



kepada si pembeli, sehingga menjadi sah dalam perjanjian jual beli, sedangkan pelaksanaan jual beli rumah susun melalui metode pre-project selling menggunakan PPJB dalam Pasal 22 PP 12 Tahun 2021 serta disebutkan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh Pelaku Pembangunan seperti disebutkan diatas, sehingga perjanjian jual beli dengan metode pre-project selling tidak melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan, namun dibatasi dengan ditetapkannya syarat-syarat khusus sebagaimana tercantum dalam Pasal 22I PP 12 Tahun 2021. Terdapat penyimpangan norma dari PP 12 Tahun 2021 terhadap Pasal 1457 BW yaitu mengenai objek jual beli, yaitu objek dalam Pasal 1457 BW dapat ditafsirkan sebagai objek konkret dan jelas, sehingga berwujud dan dapat dilakukan penyerahan objek (levering) setelah AJB ditandatangani oleh para pihak, dalam Pasal 42 ayat (1) UU Rumah Susun jo. Pasal 1 angka 11 PP 12 Tahun 2021 yang pada intinya Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Perjanjian yang sah didalamnya terdapat prestasi oleh pihak debitur kepada pihak kreditur ataupun sebaliknya. Prestasi dalam perjanjian adalah pelaksanaan terhadap sesuatu hal yang sudah disepakati dan tertulis dalam sebuah perjanjian. Perjanjian Jual Beli secara umum diatur di Pasal 1457 BW, kesepakatannya tercantum dalam AJB yang dibuat dihadapan Notaris. Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dengan metode Pre-Project Selling dilakukan dengan PPJB dengan syarat telah memenuhi syarat yang ditentukan dalam Pasal 42 UU Rumah Susun jo. Pasal 22 jo. Pasal 22I PP 12 Tahun 2021, Penandatanganan PPJB Jual Beli Rumah Susun dengan metode Pre-project selling juga dibuat dihadapan Notaris.

Wanprestasi merupakan perbuatan perdata yang mana melanggar suatu perjanjian dengan tidak menepati "prestasi" yang telah ditentukan tegas dalam perjanjian. Wanprestasi yang mengarah kepada tindak pidana ditentukan dari itikad dari pembuatan perjanjian tersebut. Wanprestasi yang mengarah kepada tindak pidana dapat dilihat dari unsur perjanjian telah dibuat dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan. Perjanjian yang dibuat dengan memakai nama palsu, martabat palsu, tipu muslihat atau rangkaian kebohongan telah memenuhi unsur tindak pidana penipuan dalam Pasal 378 KUHP. Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dengan metode Pre-Project Selling yang tidak terrealisasi dapat menjadi wanprestasi yang diarahkan ke tindak pidana apabila memenuhi unsur diatas. Contoh kasus dari Perjanjian Jual Beli Rumah Susun dengan metode Pre-Project Selling yang tidak terrealisasi terdapat dalam Perkara jual beli apartemen Royal Afatar World Sidoarjo, 2 (dua) Direksi ditetapkan menjadi terpidana berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 1938/Pid.B/2018/PN.Sby jo. Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No. 297/PID/2019/PT.SBY. jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 131 K/PID/2020 dengan hukuman pidana penjara selama 3 (tiga) tahun 6 (enam) bulan.

Saran

1. Penguatan Perlindungan Konsumen: Pemerintah perlu mempertimbangkan untuk memperkuat perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli apartemen dengan sistem penjualan pra-proyek. Ini dapat dilakukan melalui revisi undang-undang atau pembuatan regulasi yang memberikan perlindungan yang lebih kuat bagi pembeli, termasuk ketentuan tentang pembatalan kontrak dan pengembalian dana.
2. Peningkatan Transparansi: Pengembang perlu meningkatkan transparansi dalam proses penjualan pra-proyek, termasuk menyediakan informasi yang jelas dan lengkap kepada calon pembeli tentang proyek, harga, dan jadwal pembangunan. Ini dapat membantu mencegah praktik penipuan atau penyelewengan yang merugikan pembeli.
3. Penguatan Pengawasan Pemerintah: Pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap praktik penjualan pra-proyek dan menegakkan hukum terhadap pengembang yang melanggar ketentuan hukum. Audit dan inspeksi reguler dapat membantu mengidentifikasi pelanggaran dan memberikan sanksi yang tegas kepada pelaku kejahatan.
4. Peningkatan Kesadaran Publik: Penting untuk meningkatkan kesadaran masyarakat tentang risiko dan hak-hak mereka dalam perjanjian jual beli apartemen dengan sistem penjualan pra-proyek. Kampanye penyuluhan dan edukasi dapat membantu meningkatkan pemahaman masyarakat tentang cara mengidentifikasi praktik penipuan atau penyelewengan dan melindungi diri mereka sendiri.

DAFTAR PUSTAKA

- Adriansa, M. Z., Dewi, I. G. S., & Priyono, E. A. A. (2022). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dibuat Dibawah Tangan. *PROGRESIF: Jurnal Hukum*, 16(2), 130-148.
- Alvita, A. (2021). Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun. *Indonesian Notary*, 3(1), 9.
- Anabelle, M., & Tanawijaya, H. (2019). SISTEM PRE PROJECT SELLING DALAM PENJUALAN SATUAN UNIT APARTEMEN MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN (CONTOH KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGRI JAKARTA PUSAT NOMOR: 616/PDT. G/2017/PN. JKT. PST JO. PUTUSAN PENGADILAN TINGGI JAKARTA NOMOR: 20/PDT. G/2019/PT. DKI). *Jurnal Hukum Adigama*, 2(2), 508-532.
- Ardiyansah, A. (2023). Tinjauan Yuridis Terhadap Status Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Mana Hak Atas Tanahnya Belum Bersertifikat dibuat dihadapan Notaris. *Jurnal Multidisiplin Indonesia*, 2(7), 1579-1584.
- Hilmy, R. (2022). Perlindungan Konsumen Dalam Penjualan Rumah Susun Dengan Sistem Pemasaran Pre-Project Selling Ditinjau Dari Hukum Positif Indonesia. *JISIP (Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan)*, 6(3).
- Hutagaol, J. H., & Anggraini, A. M. T. (2021). PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM JUAL BELI RUMAH DENGAN SISTEM PRE PROJECT SELLING. *Reformasi Hukum Trisakti*, 3(4), 643-653.
- Muljadi, K. (2008). Perikatan yang lahir dari perjanjian.
- Rahmani, S. R., & Octarina, N. F. (2020). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah/Rumah Susun sebagai Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli. *Jurnal Supremasi*, 36-46.
- Rosalind, M., & Sari, R. D. P. (2022). Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau Dari Asas Keseimbangan. *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, 7(1), 22-34.
- Soekanto, S. (2007). Penelitian hukum normatif: Suatu tinjauan singkat.
- Soraya, L. F. (2020). Penetapan Klausula Sanksi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019) (Doctoral dissertation, UNIVERSITAS AIRLANGGA).
- Yudhantaka, L. (2017). Keabsahan kontrak jual beli rumah susun dengan sistem pre project selling. *Yuridika*, 32(1), 84-104.
- Maria Rosalind, "Karakteristik Sistem Pre Project Selling Perumahan Ditinjau dari Asas Keseimbangan", *Jurnal Ilmiah Dunia Hukum*, Volume 7, Nomor 1, Oktober 2022.
- Purbandari, "Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling", *E-Journal Widya*, Vol. 29, No. 320, Mei 2012.