



SALAM

Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i

P-ISSN: 2356-1459. E-ISSN: 2654-9050

Vol. 10 No. 3 (2023), pp.907-916

DOI: [10.15408/sjsbs.v10i3.33885](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.33885)

<http://journal.uinjkt.ac.id/index.php/salam/index>



Perlindungan Hukum Pembelian Rumah Susun Sistem *Pre Project Selling* Melalui Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat oleh Notaris*

Tri Subagijo Christiantoro¹, Moh Saleh²

Universitas Narotama Surabaya



[10.15408/sjsbs.v10i3.33885](https://doi.org/10.15408/sjsbs.v10i3.33885)

Abstract

The land is something that is needed by humans from the time they are born until they die. Everyone in the world definitely needs a shelter or place to live so he can survive without getting caught in the rain or heat. In Indonesia, because land is limited and the population is increasing, not least in this era many developers are building houses in the form of vertical or upwards which are commonly known as apartments. The rules governing these apartments are contained in Law Number 20 of 2011 concerning flats, wherein in Article 42 paragraph 1 developers are allowed to market the building to be built or known as pre-project selling. So that sales with this system do not harm consumers, the developer must meet the requirements set out in the apartment law. This research is a normative juridical research, namely research that examines or analyzes based on sources of legislation and by using a statutory approach (statute approach) and a conceptual approach (conceptual approach). The results of the study stated that every sale made by the developer must meet the conditions set out in the apartment law and must also fulfill the requirements for a valid agreement so that consumers get clear legal protection against purchasing the apartment or apartment.

Keywords: Pre Project Selling; Legal protection; PPJB; Notary Public.

Abstrak

Tanah merupakan hal yang sangat dibutuhkan oleh manusia sejak manusia itu lahir hingga meninggal dunia. Setiap orang di dunia pasti membutuhkan hunian atau tempat tinggal agar dia bisa bertahan hidup dengan tidak keujanan maupun kepanasan. Di Indonesia, karena tanah bersifat terbatas dan jumlah penduduk yang semakin meningkat, maka tidak sedikit di era sekarang banyak pengembang yang membangun rumah dalam bentuk vertikal atau keatas yang biasa dikenal dengan apartemen. Aturan yang mengatur apartemen tersebut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun, dimana dalam pasal 42 ayat 1 pengembang diperbolehkan memasarkan bangunan yang akan dibangun atau dikenal dengan istilah pre project selling. Agar penjualan dengan sistem tersebut tidak merugikan konsumen maka pengembang harus memenuhi syarat-syarat yang diatur dalam Undang-undang rumah susun tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang mengkaji atau menganalisa berdasarkan pada sumber peraturan perundang-undangan dan dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konsep. Hasil penelitian menyatakan bahwa setiap penjualan yang dilakukan oleh pengembang harus memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan dalam Undang-Undang rumah susun dan harus juga memenuhi syarat sah nya perjanjian sehingga konsumen mendapatkan perlindungan hukum yang jelas terhadap pembelian rumah susun atau apartemen tersebut.

Kata Kunci: Pre Project Selling; Perlindungan Hukum; PPJB; Notaris

*Received: January 19, 2023, Revision: March 24, 2023, Published: July 29, 2023

¹ **Tri Subagijo Christiantoro** adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama. Email: trisubagijo1971@gmail.com

² **Moh Saleh** adalah dosen Fakultas Hukum Universitas Narotama. Email:

A. PENDAHULUAN

Perkembangan penduduk di Indonesia dinilai sangat pesat. Dirjen Dukcapil Kementerian Dalam Negeri merilis data terbaru jumlah penduduk Indonesia tahun 2022. Dirjen Dukcapil Zudan Arif Fakrulloh menyebutkan, pada 30 Juni 2022 atau Semester I 2022 jumlah penduduk Indonesia tercatat sebanyak 275.361.267 jiwa. Jumlah itu terdiri 138.999.996 penduduk laki-laki atau 54,48 persen, dan 136.361.271 penduduk perempuan atau 49,52 persen, kata Dirjen Zudan Arif Fakrulloh dalam keterangan resmi di Jakarta, Rabu (31/8/2022). Apabila dibandingkan dengan data Semester II 30 Desember tahun 2021 yang berjumlah 273.879.750, maka selama 6 bulan ini terdapat kenaikan jumlah penduduk sebanyak 1.481.517 jiwa (0,54%)³ Pertumbuhan penduduk inilah yang akan menuntut pembangunan di kota tersebut untuk memenuhi kebutuhan papan penghuninya. Pertumbuhan penduduk yang terus menerus ditambah lagi dengan pendatang yang ingin merubah nasibnya di kota besar mengakibatkan lahan di kota besar semakin terbatas untuk dijadikan sebuah tempat tinggal. Apartemen atau Rumah Susun dinilai hunian yang praktis untuk hidup di zaman modern seperti sekarang, lokasinya yang berada dipusat kota memudahkan untuk melakukan aktifitas. Selain itu apartemen menghemat lahan untuk pembuatan hunian. Tetapi dengan catatan apartemen yang ramah lingkungan. Oleh karena itu, kebutuhan akan hunian terutama hunian sewa sangat banyak dan sampai saat ini belum terpenuhi secara efektif. Menurut Imam Kuswahyono yang diikuti oleh Urip Santoso dalam Bukunya Hukum Perumahan menyatakan bahwa tujuan pembangunan rumah susun yaitu: a). Sebagai pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak disuatu lingkungan yang sehat; b). Sebagai upaya untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras, dan seimbang; c). Sebagai upaya untuk merejamkan daerah-daerah kumuh (slums); d). Sebagai upaya untuk mengoptimalkan sumber daya yang berupa tanah perkotaan; e). Sebagai upaya untuk mendorong pembangunan pemukiman yang berkepadatan tinggi.⁴

Yang melaksanakan pembangunan rumah susun (pengembang) disebut pelaku pembangunan rumah susun. Pelaku pembangunan rumah susun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman. Yang dimaksud prang adalah orang perorangan atau badan hukum. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman. Pelaku pembangunan rumah susun komersial wajib menyediakan rumah susun sekurang-kurangnya 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun. Kewajiban tersebut dapat dilakukan di luar lokasi kawasan rumah susun komersial pada kabupaten/kota yang sama.⁵ Undang-undang No. 20 Tahun 2011 menetapkan bahwa rumah susun dapat dibangun diatas tanah: a). Hak Milik; b). Hak Guna Bangunan atas tanah Negara; c). Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan; d). Hak Pakai atas tanah Negara; e). Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan.

³ <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1396/>

⁴ Urip Santoso, Hukum Perumahan, Kencana, Prenadamedia, Surabaya, 2014, h. 410-411

⁵ Ibid. H. 411.

Untuk mengantisipasi perkembang tersebut pasal 42 ayat (1) Undang-undang Rumah Susun mengatur “Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”. Dengan pengatur ini diharapkan Pengembang dapat melakukan pemasaran sebelum proyek tersebut dilaksanakan dengan syarat tertentu sehingga kebutuhan akan Rumah Susun dapat dipenuhi dan pembeli dapat membeli rumah susun tersebut dengan jaminan dari undang-undang bahwa pengembang akan membangun rumah susun sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pemasaran rumah susun sebelum dilakukan pembangunan tersebut dapat dilakukan oleh Pengembang dengan beberapa syarat berdasarkan Pasal 42 ayat (2) Undang-undang rumah susun sebagai berikut:

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pelaku pembangunan 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

Persyaratan tersebut harus dimiliki oleh pengembang, sehingga pembeli dapat merasa aman dalam membeli dan kepastian rumah susun tersebut dibangun, sehingga pada saat melakukan transaksi dan melihat iktikad baik dari pengembang dalam membangun akan sesuai dengan janji. Untuk memberikan kepastian tersebut sesuai dengan Pasal 42 ayat (3) Undang-undang rumah susun mengatur “ Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagai dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak.

Adapun rumusan masalah yang menjadi fokus pembahasan dalam artikel ini adalah sebagai berikut: bagaimana keabsahan jual beli rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* melalui PPJB yang dibuat notaris? Bagaimana perlindungan hukum pembeli rumah susun terhadap sistem *Pre Project Selling* yang diterapkan oleh pengembang atau developer?

B. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan pada penelitian ini yaitu metode normatif adalah penggunaan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)⁶ dan menggunakan pendekatan konsep (*conceptual approach*), dengan pendekatan yang dilakukan berdasar pada bahan hukum utama dengan cara menelaah teori – teori, asas – asas hukum, konsep serta menganalisis perundang – undangan yang ada hubungannya dengan istilah ini sehingga dapat mengetahui secara lebih dalam yang dimaksud dengan Perlindungan Hukum Pembelian Rumah Susun Sistem *Pre Project Selling* Melalui Perjanjian Pengikat Jual Beli yang dibuat oleh Notaris.

⁶ Jonaedi Efendi dan Johny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris*, Kencana, Jakarta 2016, h. 131

C. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Hakikat Rumah Susun

Rumah susun atau dalam istilah lain kondominium atau *strata tittle* atau *joint property* atau apartement merupakan wujud penyelenggaraan perumahan dengan bangunan baik berupa hunian dan non hunian yang diselenggarakan oleh pemerintah maupun swasta. Rumah susun adalah bangunan bertingkat untuk hunian yang satuannya dapat dimiliki secara terpisah. Sebagai bangunan hunian yang dapat dimiliki secara terpisah, penghuni rumah susun mempunyai Batasan-batasan dalam memanfaatkan ruang dan benda yang terdapat dalam rumah susun⁷. Usaha membangun rumah susun memerlukan dana yang tidak sedikit, untuk pembangunan rumah susun biasa berada di tengah kota sehingga dana yang digunakan terlalu besar. Umumnya untuk keperluan dana tersebut pengembang bekerja sama dengan bank, tetapi kendala tersebut karena pengembangan tidak memiliki dana yang cukup untuk membangun rumah susun karena dana hanya cukup untuk mengadakan tanah, pengurusan ijin-ijin dan rancangan pembangunan. Untuk mengantisipasi tersebut undang-undang rumah susun memberikan kesempatan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan atau Sistem Pre Project Selling. Adapun syarat untuk *Pre Project Selling* pasal 42 (1) Undang-undang rumah susun mengatur Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum rumah susun dilaksanakan. Dengan aturan ini dimungkinkan pengembang melakukan pencarian dana yang cukup untuk melakukan pembangunan dan mencari konsumen sebagai pembeli rumah susun secara bersamaan. Pemasaran sebelum dilakukan pembangunan dilakukan dengan persyaratan sesuai dengan Pasal 42 ayat (2) dan (3) diatur sebagai berikut:

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.

Selanjutnya pasal 42 ayat (3) mengatur dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak. Peraturan tersebut untuk menjamin atau Pelaku pembangunan rumah susun telah memiliki kepastian akan pembangunan sehingga bagi konsumen atau pembeli rumah susun akan melakukan pembelian merasa nyaman dan rumah susun tersebut akan dibangun oleh pengembang. Selain memberikan kepastian pelaksanaan pembangun, pengembang juga akan mendapat dana dari hasil pembayaran dari pembeli rumah susun dan untuk

⁷ Suriansyah Murhaini, Hukum Apartemen (Rumah Susun), LaksBang Justitia, Yogyakarta 2021, h. 35

kepastian antara pembangunan rumah susun dan pembeli atau konsumen rumah susun dapat melakukan perjanjian pengikatan jual beli atas transaksi tersebut. Pasal 43 ayat (1) Undang-undang rumah susun mengatur Proses jual sarusun sebelum pengembang rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dihadapan Notaris. Dalam urusan bisnis yang rumit tersebut, terutama pemasaran properti dengan *system pre project selling*, hukum sangat diperlukan sebagai landasannya, supaya berbagai kepentingan yang terlibat tidak saling berbenturan dan menimbulkan sengketa. Ini semua diperlukan agar setiap pihak yang terlibat dalam bisnis property yang diperjual belikan dengan *system Pre Project Selling* itu memperoleh keuntungan sesuai dengan haknya.

Karakteristik sistem *Pre Project Selling* itu memiliki beberapa ciri yaitu penjualan dilakukan dengan cara membayar uang muka terhadap apa yang dipesanya, demi adanya kepastian hukum dilakukan PPJB dihadapan notaris. Pelaku usaha juga wajib tunduk terhadap pasal-pasal yang berada dalam undang-undang perlindungan konsumen selain tunduk pada kuhperdata maupun undang-undang rumah susun.⁸

Untuk lebih memahami agar masing-masing pihak yang melakukan transaksi pembelian rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* tidak dirugikan akan lebih baik untuk memahami hukum yang berlaku tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

2. Asas Kebebasan Berkontrak

Penggunaan kerangka hukum PPJB adalah bersumber dari bidang hukum perjanjian, yang pada dasarnya Lembaga hukum ini tidak dikenal aturan khususnya dalam KUH Perdata. Dalam KUH Perdata ada beberapa jenis perjanjian yang diatur secara khusus, terutama perjanjian jual beli, yang umum dikenal dengan istilah perjanjian Bernama dan perjanjian tidak Bernama. Dalam membuat perjanjian tersebut diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata yang diantaranya terdapat asas konsensualisme yang berbunyi suatu persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat salah satunya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya. Asas konsensualisme mengandung kehendak para pihak untuk saling mengikatkan diri kedalam sebuah kontrak umumnya selali tergambar dalam premise akta PPJB. Asas konsensualisme ini berhubungan erat dengan asas kebebasan berkontrak dan asas kekuatan mengikat, Ketiga asas tersebut sangat berperan dalam menentukan sah tidaknya suatu kontrak, termasuk PPJB.⁹ Dalam hal asas kebebasan berkontrak sangat berperan karena untuk menentukan para pihak untuk menuangkan kehendaknya dalam kontrak agar dicapai kesepakatan yang saling menguntungkan, karena konsumen yang memerlukan hunian dalam terpenuhi dengan persyaratan tertentu, dan pengembang sebagai pihak yang melakukan pembangunan dapat menyediakan rumah susun yang. Asas kebebasan berkontrak

⁸ Eman Ramelan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen*, Aswaja Pressindo, Yogyakarta, 2015, h. 48.

⁹ Robensjah Sjachran, *Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Inden,Kencana*, Jakarta 2021, h. 75

dapat menjadi landasan dan motor penggerak yang kuat kehendak para pihak dalam PPJB.

3. Asas Iktikad Baik

Asas itikad baik (*good faith*) merupakan salah satu sendi terpenting dalam hukum perjanjian.³ Asas itikad baik menjadi penting didalam pembuatan suatu PPJB, karena pada dasarnya pihak konsumen harus mendapatkan informasi yang sejelas-jelasnya penjualan rumah susun, harus dengan itikad yang baik menjelaskan secara detail terkait barang yang akan dibeli oleh pihak konsumen. Hal ini bertujuan untuk menghindari terjadinya kesalahpahaman diantara para pihak terkait dengan rumah susun yang akan diperjual belikan. Sehingga dapat dikatakan asas itikad baik memiliki peranan yang sangat penting (fundamental) didalam pembuatan suatu PPJB. Asas itikad baik tertuang dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan ini tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Jadi apabila dilihat dari ketentuan pasal tersebut, itikad baik merupakan prinsip yang wajib dipenuhi oleh para pihak bersepakat didalam perjanjian. Pengertian itikad baik mempunyai 2 (dua) arti, yaitu : 1) Arti objektif, bahwa perjanjian yang dibuat itu mesti dilaksanakan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan. 2) Arti subjektif, yaitu pengertian itikad baik yang terletak dalam sikap batin seseorang.

Asas kebebasan berkontrak dan Asas Iktikad baik merupakan yang mendasari PPJB dalam system *pre selling project*, karena secara nyata pengembang belum melakukan pembangunan hanya memiliki tanah dan ijin-ijin sehingga rumah susun masih merupakan janji yang harus ditepati atau pretasi. Dengan kedua asas tersebut konsumen juga mempunyai janji yang harus ditepati yaitu melakukan pembayaran sejumlah uang, sehingga dengan uang tersebut pengembang dapat melakukan pembangunan. Sehingga PPJB yang dibuat harus dapat mencerminkan kehendak para pihak dan tidak saling merugikan berdasarkan kedua asas tersebut. Selain tidak melanggar asas-asas perjanjian transaksi jual beli rumah susun yang dilakukan melalui system *Pre Project Selling* atau penjualan sebelum pembangunan rumah susun diperbolehkan untuk dilaksanakan tetapi harus memenuhi ketentuan dalam Permen PUPR dan Undang-undang Rumah Susun. Selain kedua asas tersebut juga didalam perjanjian dikenal asas *asas pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUH Perdata menyebutkan bahwa “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan suatu perjanjian tidak dapat ditarik Kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang cukup untuk itu”. Dengan demikian kontrak yang akan dibuat harus ditaati bagi para pihak. PPJB yang dibuat harusnya diperjanjian hak dan kewajiban, sehingga para pihak yang bersepakat dapat dilindungi kepentingannya tanpa harus merugikan baik dari sisi pengembang sebagai pihak yang membangun dalam hal ini

memerlukan dana untuk melaksanakan pembangunan dan pihak pembeli rumah susun yang memerlukan rumah susun sebagai tempat tinggal.

4. Asas Proporsionalitas

PPJB yang dibuat notaris adalah suatu perjanjian dalam rangka bisnis (konsumen dan produsen), atau kegiatan usaha antara pihak pembangunan rumah susun atau pengembang yang biasa sebuah Perusahaan dengan modal yang besar dan seorang konsumen atau pembeli rumah susun yang biasanya perorangan sehingga terdapat perbedaan yang dalam hal pengaruh atau kemampuan ekonomi. Karena kedudukan yang tidak seimbang seperti David dan Goliath, maka PPJB harus berlandaskan asas proporsionalitas. Hubungan konsumen-produsen diasumsikan hubungan yang subordinat, sehingga konsumen berada pada posisi lemah dalam proses pembentukan kehendak kontraktualnya. Hubungan subordinat, posisi tawar yang lemah, dominasi produsen serta beberapa kondisi lain diasumsikan terdapat ketidakseimbangan dalam hubungan para pihak.¹⁰ Asas proporsionalitas acapkali sekedar dipahami dalam konteks hukum pembuktian, meskipun pada dasarnya asas proporsionalitas harus dimaknai sebagai pembagian hak dan kewajiban menurut proporsi yang meliputi segenap aspek kontraktual secara keseluruhan.¹¹ Sehingga dalam PPJB harus membagi hak dan kewajiban antara para pihak dengan seimbang sesuai dengan kedudukan masing-masing para pihak, sehingga dalam PPJB tersebut didalam tercipta keadilan, sehingga tidak merugikan para pihak.

5. Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah suatu jaminan yang diberikan oleh pihak yang berwenang kepada semua pihak, untuk dapat melaksanakan hak dan kewajiban hukum yang dimilikinya, dalam kapasitasnya sebagai subjek hukum.¹² Adapun menurut Philipus M Hadjon yaitu perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subjek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.¹³

Philipus M Hadjon memberikan dua rumusan tentang perlindungan hukum yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.¹⁴

- a. Perlindungan hukum yang bersifat preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah untuk bersikap

¹⁰ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenadamedia, Surabaya 2010, h. 80

¹¹ *ibid*

¹² *Ibid*, "perlindungan hukum bagi konsumen pembeli" h. 50.

¹³ <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli/t63366cd94dcbc/> diakses pada tanggal 9 juni 2023.

¹⁴ Rusdianto Sesung dkk, *Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017, h. 35-36.

hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan kewenangan. Dari segi konsumen maupun developer atau pengembang harus memperhatikan kontrak atau perjanjian yang dibuat agar sesuai dengan peraturan hukum yang ada sehingga dapat meminimalisir timbulnya kerugian, atau tidak adil bagi salah satu pihak, maupun merugikan atau berrat sebelah dalam perjanjian yang dibuatnya, adapun dari segi Notaris sebagai pejabat umum harus berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kewenangan yang diberikan Negara kepadanya untuk membuat suatu akta otentik guna menjamin kepastian hukum bagi masyarakat dan juga notaris harus memberikan penyuluhan hukum sehubungan atau yang berkaitan dengan pembuatan akta otentik yang dikehendaki para pihak.

- b. Perlindungan hukum yang bersifat represif bertujuan untuk menyelesaikan terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan. Dari segi konsumen maupun developer atau pengembang apabila terjadi sengketa terhadap jual beli rumah susun dengan sistem Pre Project Selling maka dilihat terlebih dahulu bagaimana isi perjanjian dan apa saja yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut dan hal itu harus ada pembuktian yang dibuktikan melalui lembaga peradilan. Dalam hal ini, dengan begitu banyaknya akta otentik yang dibuat oleh Notaris, tidak jarang Notaris tersebut dipermasalahkan oleh salah satu pihak atau pihaklainnya karena dianggap telah merugikan kepentingannya, baik itu dengan pengingkaran akan isi akta, tanda tangan maupun kehadiran pihak dihadapan Notaris, namun dari segi akta otentiknya harus dilihat juga apakah notaris melanggar substansi, prosedur, maupun kewenangan notaris itu sendiri bila ada yang dilanggar maka para pihak bisa meminta tanggung gugat kepada notaris terhadap kerugian yang diderita namun apabila semua itu dipenuhi maka notaris telah menjalankan tugasnya dengan sebaik-baiknya dan tidak dapat dimintai tanggunggugat atas sengketa yang dialami para pihak.¹⁵

D. KESIMPULAN

Dalam sistem *Pre Project Selling* yang telah ada dan diberikan ruang memang tentunya oleh undang-undang untuk melaksanakan sistem tersebut, maka pembelian itu sah-sah saja dengan catatan harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang ada dan kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli tersebut dengan sistem *Pre Project Selling* yang kemudian dituangkan kedalam akta otentik PPJB.

Undang-undang telah menyebutkan bahwa sistem pembelian dengan cara Pre Project Selling tersebut diperbolehkan selama ada jaminan terkait kepastian tanahnya, Kepastian peruntukan ruang, status penguasaan rumah susunya, perizinan dan pembangunannya, serta jaminan pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin

¹⁵ Habib Adjie, Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris, Bintang Pustaka Madani, Yogyakarta, 2021, h. 50-52.

yang ada. Sehingga perlindungan hukumnya disini jelas namun semua tetap kembali kepada perjanjian anta

REFERENSI:

- Adjie, Habib. 2021. Penerapan Pasal 38 UUJN-P Dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris, Bintang Pustaka Madani, Yogyakarta.
- Efendi, Jonaedi; dan Johny Ibrahim, 2016. Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris, Kencana, Jakarta.
- Hernoko, Agus Yudha. 2010. Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana Prenadamedia, Surabaya.
- <https://dukcapil.kemendagri.go.id/berita/baca/1396/>.
- <https://www.hukumonline.com/berita/a/teori-perlindungan-hukum-menurut-para-ahli-lt63366cd94dcbc/>.
- I Imanuddin, RRD Anggraeni, A Rezki, NR Yunus, 2021. Criminal Acts of Defamation Due to Debt Collection Through Social Media. *Natural Volatiles & Essential Oils (NVEO) Journal* 8 (4), 11685-11695.
- Murhaini, Suriansyah. 2021. Hukum Apartemen (Rumah Susun), LaksBang Justitia, Yogyakarta.
- Ramelan, Eman. 2015. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Strata Title/Apartemen, Aswaja Pressindo, Yogyakarta.
- Rezki, A; Yunus, NR. (2021). Kemerostan Ekonomi Negara Sebagai Dampak Pembatasan Sosial Covid 19 di Indonesia. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8 (6), 2111-2122.
- Santoso, Urip. 2014. Hukum Perumahan, Kencana, Prenadamedia, Surabaya.
- Sesung, Rusdianto; dkk, 2017. Hukum & Politik Hukum Jabatan Notaris, R.A.De.Rozarie, Surabaya.
- Sjachran, Robensjah. 2021. Hukum Properti Karakteristik Perjanjian Jual Beli Dengan Sistem Inden, Kencana, Jakarta.
- Suhendar, S; Rezki, A; Yunus, NR. 2022. Legal Certainty in the Application of the Crime of Narcotics Abuse Judging from the Disparity of Judges' Decisions. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 9 (1).
- Suhendar, S; Yunus, NR; A Rezki, (2022). A. Criminalization of Birth Certificate Forgery in Minors' Marriages. *Mizan: Journal of Islamic Law* 6 (1).
- Taryono, T; Anggraeni, RRD; Yunus, NR; Rezki, 2021. A. Good Governance and Leadership; Sustainable National Development with Good Governance and Leadership in Indonesia. *SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i* 8 (2).

- Yunus, N.R.; Anggraeni, RR Dewi.; Rezki, Annissa. (2019). "The Application of Legal Policy Theory and its relationship with Rechtsidee Theory to realize Welfare State," 'Adalah, Volume 3, No. 1.
- Yunus, N.R.; Rezki, Annissa. (2020). "Kebijakan Pemberlakuan Lock Down Sebagai Antisipasi Penyebaran Corona Virus Covid-19," Salam: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i, Volume 7, No. 3.
- Yunus, NR; Rezki, A; Taryono, T. (2021). The Application of Political Theories in the Indonesian Political Reform Movement in 1998. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (2).
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. (2021). The Role of Workers Unions in the Effort to Fight for the Rights and Obligations of Workers in Companies Declared Bankrupt In Indonesia. JOURNAL of LEGAL RESEARCH 3 (1).
- Yusman, Y; Rezki, A; Yunus, NR. (2021). Legal Politics on the Regulation of Obligations to Hold General Meeting of Shareholders in Law Number 40 of 2007 concerning Limited Liability Companies. SALAM: Jurnal Sosial dan Budaya Syar-i 8 (1), 333-344
- Zulhidayat, M; Razief, IB; Rezki, A; Yunus, NR. 2021. Comparison of Legal Policies Against Racism In Football In Indonesia And The European Union. NVEO-NATURAL VOLATILES & ESSENTIAL OILS Journal| NVEO, 11696-11705