

Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat dalam Berinvestasi pada Pembangunan Properti Apartemen *Pre Project Selling* dalam Perspektif Akad Mudharabah

Nawalluna Prameswary, Frency Siska

Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Bandung, Indonesia.

10040022179@unisba.ac.id, Frencysiska@unisba.ac.id

Abstract. The sale of apartment units through a pre project selling scheme has developed as a form of property investment that attracts public interest. Under this scheme, buyers make payments before construction is completed with the expectation of obtaining future economic benefits. Normatively, this practice is regulated under Law Number 20 of 2011 on Flats and Law Number 25 of 2007 on Investment, which aim to provide legal certainty and buyer protection. However, in practice, people who place funds as initial capital for project development are still positioned merely as consumers, not as investors, even though they bear long-term business risks. This study aims to analyze the legal implications of regulating pre project selling and the legal protection available to disadvantaged buyers under the Flats Law and the Investment Law from the perspective of mudharabah contracts. The research uses a normative juridical method with statutory and case approaches, focusing on the Meikarta, MBM, and Bandung Technoplex Living (BTL) cases. The findings indicate a mismatch between the economic character of the transaction and its legal construction. The public is treated as investors economically but recognized only as consumers legally. Therefore, stronger regulation and improved legal protection are needed.

Keywords: *Pre Project Selling, Property Investment, Flats, Legal Protection, Mudharabah Contract.*

Abstrak. Praktik penjualan apartemen melalui skema pre project selling berkembang sebagai bentuk investasi properti yang diminati masyarakat. Dalam skema ini, masyarakat melakukan pembayaran sebelum pembangunan selesai dengan harapan memperoleh keuntungan ekonomi di masa depan. Secara normatif, praktik ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal yang bertujuan memberikan kepastian hukum dan perlindungan pembeli. Namun dalam praktiknya, masyarakat yang menempatkan dana sebagai modal awal pembangunan proyek tetap diposisikan sebagai konsumen, bukan sebagai investor, meskipun menanggung risiko usaha jangka panjang. Penelitian ini bertujuan menganalisis implikasi pengaturan hukum pre project selling serta perlindungan hukum bagi masyarakat menurut UU Rumah Susun dan UU Penanaman Modal dalam perspektif akad mudharabah. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan kasus, khususnya kasus Meikarta, MBM, dan Bandung Technoplex Living (BTL). Hasil penelitian menunjukkan adanya ketidaksesuaian antara karakter ekonomi transaksi dan konstruksi hukum yang mengaturnya. Masyarakat diperlakukan sebagai investor secara ekonomi, tetapi hanya diakui sebagai konsumen secara hukum. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi dan peningkatan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Kata Kunci: *Pre Project Selling, Investasi properti, Rumah Susun, Perlindungan Hukum, Akad Mudharabah.*

A. Pendahuluan

Praktik penjualan apartemen melalui skema pre project selling berkembang pesat sebagai salah satu bentuk investasi properti yang diminati masyarakat. Dalam skema ini, pengembang memasarkan dan menjual satuan rumah susun sebelum pembangunan fisik selesai, bahkan sebelum bangunan tersedia, dengan menawarkan harga lebih rendah dan potensi keuntungan di masa depan. Secara normatif, praktik tersebut diperbolehkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, khususnya Pasal 42 dan Pasal 43, yang mengatur pemasaran satuan rumah susun sebelum pembangunan selesai melalui mekanisme Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan syarat tertentu. Pengaturan ini pada dasarnya dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan pembeli, serta mendorong pembangunan perumahan yang tertib dan bertanggung jawab.

Namun dalam praktiknya, skema pre project selling justru menimbulkan berbagai persoalan hukum yang merugikan masyarakat. Pembeli yang telah membayar uang muka dan cicilan sejak tahap awal proyek sering kali tidak memperoleh unit apartemen sebagaimana dijanjikan, bahkan ketika pembangunan tidak pernah terealisasi. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara pengaturan normatif (*das sollen*) dan kenyataan di lapangan (*das sein*). Meskipun masyarakat secara faktual telah menempatkan dana dalam jumlah besar sebagai modal awal pembangunan proyek dan menanggung risiko usaha dalam jangka panjang, mereka tetap diposisikan sebagai pembeli atau konsumen dalam hubungan jual beli perdata, bukan sebagai investor yang memperoleh perlindungan hukum sebagaimana kegiatan penanaman modal.

Permasalahan tersebut tercermin secara nyata dalam sejumlah perkara. Dalam kasus Meikarta (Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr), pembeli telah melunasi pembayaran unit apartemen sejak tahun 2017 dengan harapan unit diserahkan pada tahun 2019. Dana yang dibayarkan digunakan oleh pengembang sebagai pembiayaan proyek, namun hingga waktu yang dijanjikan unit tidak pernah diserahkan. Kondisi serupa juga terjadi dalam perkara pengembang MBM di Pengadilan Negeri Jakarta Utara, di mana penggugat membayar cicilan selama bertahun-tahun dengan tujuan menyewakan kembali unit apartemen untuk memperoleh pendapatan sewa, tetapi proyek tidak pernah dibangun dan tanah masih kosong. Pada proyek Bandung Technoplex Living (BTL), apartemen bahkan dipasarkan sebagai produk investasi dengan janji pendapatan pasif dari penyewaan kepada mahasiswa, namun pembangunan mangkrak dan konsumen tidak memperoleh unit maupun kompensasi yang memadai.

Fakta-fakta tersebut menunjukkan bahwa masyarakat tidak sekadar melakukan transaksi konsumsi, melainkan menjalankan fungsi ekonomi sebagai investor properti karena memenuhi unsur penempatan modal, jangka waktu tertentu, tujuan memperoleh keuntungan, dan risiko. Akan tetapi, Undang-Undang Rumah Susun hanya mengatur aspek administratif dan teknis pemasaran melalui PPJB tanpa membedakan tujuan pembelian apartemen, baik untuk hunian maupun untuk investasi. Di sisi lain, Undang-Undang Penanaman Modal belum secara eksplisit menjangkau kegiatan investasi masyarakat dalam bentuk pembelian apartemen melalui pre project selling, sehingga masyarakat tidak memperoleh status dan perlindungan sebagai penanam modal.

Kondisi tersebut menimbulkan implikasi serius berupa lemahnya posisi hukum masyarakat, tingginya risiko finansial yang harus ditanggung, serta terbatasnya efektivitas perlindungan hukum ketika terjadi wanprestasi pengembang. Dalam perspektif akad *mudharabah*, posisi masyarakat secara ekonomi lebih menyerupai *shahibul maal* yang menyediakan modal, sedangkan pengembang berperan sebagai *mudharib* yang mengelola modal tersebut. Namun prinsip-prinsip keseimbangan pembagian keuntungan dan risiko, amanah, transparansi, serta pertanggungjawaban pengelola modal belum tercermin dalam pengaturan hukum positif maupun dalam praktik pre project selling.

Berdasarkan latar belakang tersebut, dapat diidentifikasi adanya permasalahan mendasar mengenai implikasi pengaturan kegiatan investasi masyarakat dalam pembangunan properti apartemen melalui skema pre project selling yang dihubungkan dengan peraturan perundang-undangan di bidang rumah susun, serta mengenai belum optimalnya perlindungan hukum bagi masyarakat yang dirugikan. Oleh karena itu, penelitian ini dilakukan untuk mengkaji ketidaksesuaian antara karakter ekonomi transaksi pre project selling dan konstruksi hukum yang mengaturnya, serta untuk menilai kebutuhan penguatan regulasi agar perlindungan hukum bagi masyarakat sejalan dengan nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan.

B. Metode

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian deskriptif analitis untuk mengkaji implikasi pengaturan kegiatan investasi masyarakat dalam pembangunan properti apartemen melalui skema pre project selling serta perlindungan hukum bagi masyarakat yang dirugikan menurut Undang-Undang Penanaman Modal dan Undang-Undang Rumah Susun dalam perspektif akad mudharabah. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, dengan menelaah ketentuan hukum positif yang mengatur rumah susun, penanaman modal, serta pemasaran apartemen melalui PPJB, dan menganalisis kasus-kasus konkret yang relevan, khususnya perkara Meikarta, MBM, dan Bandung Technoplex Living (BTL). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, yang meliputi bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, dan pendapat para ahli, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan ensiklopedia. Data yang telah dikumpulkan dianalisis menggunakan analisis kualitatif dengan penalaran hukum deduktif guna memberikan gambaran komprehensif mengenai kesesuaian antara karakter ekonomi transaksi pre project selling dan konstruksi hukum yang mengaturnya, serta untuk menilai efektivitas perlindungan hukum bagi masyarakat dalam praktik pembangunan apartemen melalui skema pre project selling.

C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktik jual beli apartemen melalui skema pre project selling secara normatif diatur dalam Pasal 42 dan Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yang memperbolehkan pemasaran satuan rumah susun sebelum pembangunan selesai, pemasaran tersebut juga dapat dilakukan melalui mekanisme PPJB dengan syarat adanya kepastian status tanah, perizinan pembangunan, dan keterbangunan minimal 20%. Ketentuan ini hanya mengatur aspek administratif dan teknis pemasaran, tanpa membedakan tujuan pembelian apartemen, baik untuk hunian maupun untuk investasi. Akibatnya, masyarakat yang membeli apartemen untuk tujuan memperoleh keuntungan ekonomi tetap diposisikan sebagai pembeli atau konsumen dalam hubungan jual beli perdata.

Investasi masyarakat perorangan ini juga pada dasarnya memiliki dasar hukum dalam sistem perundang-undangan Indonesia. Pada pasal 1 angka 4 UU Penanaman Modal menyebutkan bahwa penanam modal itu dapat perseorangan atau badan usaha sehingga pasal ini memberikan legitimasi kepada masyarakat sebagai orang perseorangan untuk melakukan penanaman modal atau sebagai subjek hukum yang berhak melakukan kegiatan investasi.

Dalam praktiknya, sebagaimana terlihat dalam kasus Meikarta, MBM, dan Bandung Technoplex Living (BTL), masyarakat telah menempatkan dana dalam jumlah besar sejak tahap awal proyek, bahkan sebelum pembangunan fisik dimulai, dengan harapan memperoleh keuntungan dari penyewaan unit atau kenaikan nilai aset di masa depan. Fakta ini menunjukkan bahwa masyarakat memenuhi unsur-unsur investasi, yaitu adanya penempatan modal, jangka waktu tertentu, tujuan memperoleh keuntungan, dan risiko. Namun demikian, hukum positif tetap mengonstruksikan hubungan hukum tersebut semata-mata sebagai hubungan jual beli.

Pengaturan tersebut melahirkan sejumlah implikasi hukum. Pertama, dari sudut pandang akibat hukum berupa lahirnya suatu keadaan hukum, masyarakat ditempatkan sebagai pembeli satuan rumah susun yang terikat dalam PPJB dan berkewajiban melakukan pembayaran, meskipun objek perjanjian belum ada secara fisik. Kedua, dari sudut pandang akibat hukum berupa lahirnya hubungan hukum, terbentuk hubungan perdata antara masyarakat dan pengembang yang dikonstruksikan sebagai hubungan jual beli tanpa memperhatikan tujuan investasi. Ketiga, dari sudut pandang akibat hukum berupa timbulnya sanksi, konsekuensi hukum terhadap pengembang yang wanprestasi pada umumnya hanya berupa tanggung jawab perdata, seperti pengembalian dana atau pembayaran ganti rugi.

Dalam praktiknya, sebagaimana terlihat dalam kasus Meikarta (Putusan PN Cikarang Nomor 162/Pdt.G/2020/PN Ckr), pembeli telah membayar lunas unit apartemen sejak tahun 2017 dengan harapan unit diserahkan pada tahun 2019. Dana yang dibayarkan tersebut digunakan oleh pengembang sebagai sumber pembiayaan pembangunan proyek, namun hingga waktu yang dijanjikan unit tidak pernah diserahkan dan pembangunan tidak terealisasi sebagaimana dipasarkan. Fakta ini menunjukkan bahwa pembeli telah menempatkan dana dalam jumlah besar dalam jangka waktu

panjang dan menanggung risiko proyek, yang secara ekonomi menyerupai penanaman modal, meskipun secara hukum tetap diposisikan sebagai pembeli satuan rumah susun dalam hubungan jual beli perdata.

Kondisi serupa juga ditemukan dalam perkara pengusaha asal Bandung melawan pengembang MBM di Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Dalam perkara ini, penggugat membeli unit apartemen dengan tujuan untuk disewakan kembali guna memperoleh pendapatan sewa. Penggugat telah membayar uang muka dan cicilan selama bertahun-tahun, namun proyek tidak pernah dibangun dan tanah tempat apartemen direncanakan tetap berupa lahan kosong. Fakta ini memperlihatkan bahwa pembeli tidak sekadar menginginkan hunian, melainkan mengharapkan keuntungan ekonomi dari kepemilikan apartemen sebagai aset investasi, sementara dana masyarakat secara faktual digunakan oleh pengembang sebagai modal awal pembangunan proyek.

Hal yang sama juga terjadi dalam proyek Bandung Technoplex Living (BTL), di mana apartemen sejak awal dipasarkan sebagai produk investasi dengan janji potensi pendapatan pasif dari penyewaan kepada mahasiswa dan masyarakat sekitar kawasan kampus. Masyarakat telah menempatkan dana sejak sekitar tahun 2019 melalui skema pemesanan unit, meskipun pembangunan fisik proyek mengalami keterlambatan bahkan mangkrak. Akibatnya, masyarakat tidak memperoleh unit apartemen sebagaimana dijanjikan, tidak memperoleh manfaat ekonomi, dan tidak mendapatkan kepastian pengembalian dana secara layak. Fakta ini kembali menegaskan bahwa dalam praktik pre project selling, masyarakat menanggung risiko yang lazim melekat pada kegiatan investasi.

Berdasarkan ketiga kasus tersebut, hasil penelitian menunjukkan bahwa masyarakat yang membeli apartemen melalui skema pre project selling secara faktual memenuhi unsur-unsur investasi, yaitu adanya penempatan modal (*capital placement*), jangka waktu tertentu (*time horizon*), tujuan memperoleh keuntungan (*return*), dan adanya risiko (*risk*). Masyarakat menempatkan dana jauh sebelum proyek menghasilkan manfaat ekonomi, menunggu hasil dalam jangka waktu panjang, mengharapkan keuntungan dari penyewaan atau kenaikan nilai unit, serta menanggung risiko keterlambatan pembangunan, proyek mangkrak, dan kegagalan proyek. Dengan demikian, transaksi pre project selling tidak dapat dipahami semata-mata sebagai transaksi konsumsi sesaat, melainkan memiliki karakter khas sebagai kegiatan investasi properti.

Apabila praktik pre project selling tersebut dianalisis menggunakan perspektif akad mudharabah, hasil penelitian menunjukkan adanya kemiripan pola hubungan ekonomi antara masyarakat dan pengembang dengan relasi antara shahibul maal dan mudharib. Dalam akad mudharabah, shahibul maal berperan sebagai pihak yang menyediakan modal, sedangkan mudharib bertindak sebagai pihak yang mengelola modal untuk menjalankan usaha dengan tujuan memperoleh keuntungan. Dalam praktik pre project selling, masyarakat melakukan pembayaran uang muka dan cicilan sejak tahap awal proyek, bahkan sebelum pembangunan apartemen selesai. Dana tersebut digunakan oleh pengembang sebagai sumber pembiayaan pembangunan proyek apartemen. Dengan demikian, secara faktual masyarakat berperan sebagai penyedia modal, sementara pengembang menjalankan fungsi pengelolaan modal melalui kegiatan pembangunan dan pengembangan proyek. Kemiripan lainnya terlihat dari tujuan ekonomi penanaman dana. Dalam akad mudharabah, modal ditanamkan dengan harapan memperoleh keuntungan dari usaha yang dijalankan. Hal yang sama juga terlihat dalam praktik pre project selling, khususnya dalam kasus MBM dan Bandung Technoplex Living (BTL), di mana masyarakat membeli unit apartemen dengan tujuan memperoleh keuntungan ekonomi, baik melalui penyewaan unit maupun peningkatan nilai aset di masa depan. Unsur harapan memperoleh keuntungan tersebut menunjukkan adanya kesamaan tujuan ekonomi antara akad mudharabah dan praktik pre project selling.

Namun terdapat ketidaksesuaian mendasar antara praktik pre project selling dan prinsip akad mudharabah. Dalam akad mudharabah, keuntungan yang diperoleh dari usaha dibagi antara shahibul maal dan mudharib berdasarkan nisbah yang disepakati sejak awal. Dalam praktik pre project selling, tidak terdapat mekanisme pembagian keuntungan antara masyarakat dan pengembang. Keuntungan yang diperoleh dari pengelolaan dana dan proyek apartemen sepenuhnya menjadi milik pengembang, sementara masyarakat hanya memperoleh hak atas unit apartemen atau sekadar harapan keuntungan tidak langsung dari kepemilikan aset tersebut. Selain itu, dalam akad mudharabah terdapat prinsip transparansi dan amanah yang melekat pada mudharib. Shahibul maal pada prinsipnya memiliki hak untuk mengetahui pengelolaan usaha yang dijalankan. Dalam praktik pre project selling, masyarakat tidak memiliki akses yang memadai terhadap informasi penggunaan dana, progres pembangunan,

maupun kondisi keuangan proyek.

Ketidaksesuaian yang lain juga terlihat dalam pembagian risiko dan pertanggungjawaban. Berdasarkan teori akad mudharabah, meskipun risiko kerugian modal pada prinsipnya ditanggung oleh shahibul maal, mudharib tetap memiliki kewajiban bertanggung jawab apabila kerugian timbul akibat kelalaian atau kesalahan dalam pengelolaan usaha. Dalam praktik pre project selling, masyarakat menanggung risiko finansial yang besar akibat keterlambatan atau kegagalan proyek, sebagaimana tercermin dalam kasus Meikarta dan BTL. Namun, mekanisme pertanggungjawaban pengembang sering kali tidak berjalan efektif, bahkan setelah adanya putusan pengadilan yang menyatakan pengembang wanprestasi.

Implikasi hukum dapat dipahami sebagai akibat atau konsekuensi yang muncul dari suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum. Implikasi tersebut mencerminkan dampak yang timbul sebagai hasil dari perumusan dan pelaksanaan suatu kebijakan atau norma hukum tertentu. Dalam konteks ini, implikasi hukum menunjukkan adanya hubungan sebab akibat antara suatu pengaturan hukum dengan konsekuensi hukum yang dialami oleh pihak-pihak yang dikenai pengaturan tersebut. Akibat hukum sebagai bagian dari implikasi hukum dapat dibedakan ke dalam tiga bentuk, yaitu akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu keadaan hukum; akibat hukum berupa lahirnya, berubahnya, atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum; serta akibat hukum berupa timbulnya sanksi atau hukuman sebagai konsekuensi dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum.

Dari sudut pandang akibat hukum berupa lahirnya suatu keadaan hukum, pengaturan pre project selling melahirkan keadaan hukum baru bagi masyarakat, yaitu keadaan hukum sebagai pembeli satuan rumah susun dalam hubungan jual beli perdata, meskipun pembangunan apartemen belum selesai. Keadaan hukum ini menempatkan masyarakat sebagai pihak yang telah terikat dalam perjanjian jual beli dan berkewajiban melakukan pembayaran. Dari sudut pandang akibat hukum berupa lahirnya suatu hubungan hukum, pengaturan pre project selling melahirkan hubungan hukum perdata antara masyarakat dan pengembang yang dikonstruksikan sebagai hubungan jual beli. Dari sudut pandang akibat hukum berupa timbulnya sanksi atau hukuman, pengaturan pre project selling juga menimbulkan konsekuensi hukum apabila pengembang tidak melaksanakan kewajibannya.

Dengan demikian, hasil penelitian menegaskan bahwa kegiatan pembelian apartemen melalui skema pre project selling dalam praktik telah berfungsi sebagai investasi properti dan secara ekonomi menyerupai pola akad mudharabah, namun belum memperoleh pengakuan dan perlindungan yang memadai dalam sistem hukum investasi maupun dalam hukum perumahan dan rumah susun di Indonesia. Ketidaksesuaian antara karakter ekonomi transaksi dan konstruksi hukum yang mengaturnya menyebabkan masyarakat diperlakukan sebagai investor secara ekonomi, tetapi hanya diakui sebagai konsumen secara hukum. Kondisi ini menimbulkan lemahnya posisi hukum masyarakat, tingginya risiko finansial yang harus ditanggung, serta belum terpenuhinya nilai keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan sebagaimana dikehendaki dalam tujuan hukum.

D. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa praktik jual beli apartemen melalui skema pre project selling secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang tidak membedakan tujuan pembelian apartemen untuk hunian atau investasi. Akibatnya, masyarakat yang membeli apartemen dengan tujuan memperoleh keuntungan ekonomi tetap diposisikan sebagai pembeli atau konsumen dalam hubungan jual beli perdata, meskipun secara faktual telah menempatkan dana sebagai modal awal pembangunan proyek dan menanggung risiko usaha dalam jangka panjang. Dalam praktiknya, masyarakat yang membeli apartemen sejak tahap awal proyek telah menempatkan dana dalam jumlah besar, menanggung risiko jangka panjang, serta mengharapkan keuntungan ekonomi dari penyewaan atau kenaikan nilai aset, sehingga secara faktual memenuhi unsur-unsur investasi. Namun demikian, hukum positif tetap mengonstruksikan hubungan hukum tersebut sebagai hubungan jual beli perdata biasa dan menempatkan masyarakat sebagai konsumen, bukan sebagai penanam modal menurut Undang-Undang Penanaman Modal. Konstruksi hukum ini melahirkan implikasi berupa lahirnya keadaan hukum yang mengikat masyarakat sebagai pembeli meskipun objek perjanjian belum ada secara fisik, terbentuknya hubungan hukum jual beli yang mengabaikan tujuan investasi, serta terbatasnya konsekuensi hukum terhadap pengembang yang wanprestasi yang pada umumnya hanya berupa

tanggung jawab perdata. Fakta dalam kasus Meikarta, MBM, dan Bandung Technoplex Living (BTL) menunjukkan bahwa konsekuensi hukum tersebut belum efektif memulihkan hak masyarakat karena pelaksanaan putusan pengadilan sering kali menghadapi hambatan.

Dengan demikian, terdapat ketidaksesuaian antara karakter ekonomi transaksi pre project selling dan konstruksi hukum yang mengaturnya, yang mengakibatkan lemahnya posisi hukum masyarakat dan pembebanan risiko finansial yang tidak proporsional. Masyarakat diperlakukan sebagai investor secara ekonomi, tetapi kedudukannya konsumen. Kondisi ini menyebabkan lemahnya posisi hukum masyarakat, tingginya risiko finansial yang harus ditanggung, serta belum terpenuhinya prinsip keseimbangan risiko dan tanggung jawab sebagaimana terdapat dalam akad mudharabah dan tujuan hukum nasional.

Ucapan Terimakasih

Puji dan syukur panjatkan kepada Allah SWT karena atas berkat dan rahmat yang telah diberikan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian ini. Dalam penyusunan penelitian ini tidak terlepas dari dukungan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih kepada yang terhormat kedua orang tua, dan adik penulis yang telah menemani, memberikan doa dan semangat.

Kepada yang terhormat Bapak/Ibu Rektor Universitas Islam Bandung, Bapak/Ibu Dekan dan Wakil Dekan, Ibu Frency Siska, S.H., M.H selaku pembimbing yang telah memberikan pengarahan dan saran selama penyusunan penelitian ini, Dosen dan seluruh Staf Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, sahabat serta seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu telah membantu penulis dalam menyelesaikan penelitian ini.

Daftar Pustaka

- Akhmad Mujahidin, *Hukum Ekonomi Syariah: Dimensi Baru Perkembangan Hukum Islam di Indonesia*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1999.
- Husni Syawali dan Harumiati Ahmad, *Hukum Perikatan*, Tjempaka Offset, Bandung, 2014
- Lintang Yudhantaka, “Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun Dengan Sistem Pre Project Selling”, *Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, Vol 32, No. 1, Januari 2017, Surabaya.
- Prof. Muhammad Siddiq Armia M., PH.D, *Penentuan Metode dan Pendekatan Penelitian Hukum*, Lembaga Kajian Konstitusi Indonesia, Banda Aceh, 2022.
- Rahmawati, “Perlindungan Konsumen Properti atas Sistem Pre Project Selling di Kota Batam”, *Jurnal Cahaya Keadilan*, Vol. 8, No. 2, 2020, Batam.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.
- Sumintardirja, A. F. H., & Muliya, L. S. (2023). Tanggungjawab Pelaku Usaha terhadap Konsumen Pengguna Kosmetik Berbahaya Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 3(2), 115–120. <https://doi.org/10.29313/jrih.v3i2.2761>
- Tharif, R. M., & Wiyanti, D. (2024). Tanggung Jawab Produsen Obat yang Mengakibatkan Gagal Ginjal Akut pada Anak. *Jurnal Riset Ilmu Hukum*, 4(1), 1–6. <https://doi.org/10.29313/jrih.v4i1.3749>
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanam Modal