

### **ABSTRAK**

Peraturan Menteri PUPR 11/PRT/M/2019 menentukan bahwa Pelaku Pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah tunggal atau rumah deret pada saat dalam tahap proses pembangunan, dan juga dapat melakukan pemasaran rumah susun sebelum pembangunan dilaksanakan. Pada tahap tersebut Pelaku Pembangunan juga sudah diperkenankan untuk menerima pembayaran dari konsumen, yang tentu berisiko bagi pembeli yang beritikad baik. Surat Edaran Mahkamah Agung (“SEMA”) Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016, Rumusan Hukum Kamar Perdata Angka 4 telah menentukan kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 Ayat (3) BW, sedangkan Angka 7 menentukan syarat sahnya suatu peralihan hak atas tanah dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (“PPJB”). Namun Mahkamah Agung belum memberikan pedoman perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik yang melakukan transaksinya dengan Sistem PPJB Rumah sebagaimana dimaksud Peraturan Menteri PUPR 11/PRT/M/2019. Sederemikian tujuan penulisan tesis ini adalah untuk menegaskan konsep itikad baik dalam Sistem PPJB Rumah sebagai upaya untuk melindungi kepentingan pembeli, yang implementasinya dapat dilihat dari pemenuhan persyaratan pemasaran atau pembuatan PPJB sebagaimana diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016, serta pemenuhan hak dan kewajiban para pihak dalam PPJB, dan Peraturan Menteri PUPR 11/PRT/M/2019. Selain itu juga mengupas upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli yang beritikad baik dalam hal terjadi wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Pelaku Pembangunan, yaitu melalui jalur litigasi atau penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Metode penulisan ini adalah menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus.

**Kata Kunci:** Perlindungan Hukum, Itikad baik, PPJB.

**ABSTRACT**

*The Ministerial Regulation PUPR 11/PRT/M/2019 states that the Developer may sell houses or townhouses during the construction, and may sell apartments before the construction begins. At this stage the developer may receive payment from the consumer, which is considered risky to the good faith buyer. The Circular Letter of the Supreme Court (“SEMA”) Number 4 Year 2016 dated December 9, 2016, in the Civil Law Chamber Formulation Point 4 defines the criteria of a good faith buyer of whom should be protected based on Article 1338 Paragraph (3) BW, while Point 7 defines the valid requirements for the transfer of title of a lot in a sale and purchase preliminary agreement (“PPJB”). However the Supreme Court has not yet given any guidance for the legal protection of the good faith buyer, who conducts a transaction by the PPJB System as stipulated in the Ministerial Regulation PUPR 11/PRT/M/2019. So, the objectives of this thesis is to reaffirm the concept of the good faith in the PPJB System in order to protect the interest of the buyer, of which implementation can be observed by the sales compliancy or the execution of the PPJB as regulated in the related laws and regulations, and SEMA Number 4 Year 2016, and the exercising of any rights and duties by the parties as agreed in the PPJB, and in the Ministerial Regulation PUPR 11/PRT/M/2019. Moreover to study any legal efforts that can be done by a good faith buyer in the event of any default or tort being committed by the Developer, through litigation or non litigation settlement. The method of this writing is to use statute, conceptual and case approaches.*

**Keywords:** *Legal Protection, Good Faith, PPJB*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Pengasih karena atas seijin dan perkenanNya saya dapat menyelesaikan tesis ini.

Ucapan terima kasih saya haturkan kepada yang terhormat Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Ketua, dan Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Kedua, yang dengan penuh ketelitian telah memberikan bimbingan dan arahan agar tulisan ini tersusun secara sistematis dan komprehensif.

Juga saya ucapkan terimakasih kepada Dosen Mata Kuliah Penunjang Tesis: Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H, dan Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H. yang dengan penuh kesabaran telah berkenan mereview tulisan ini secara utuh.

Ucapan terimakasih kepada yang terhormat: Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Airlangga, seluruh staf pengajar program studi Ilmu Hukum Universitas Airlangga yang telah memberikan kesempatan bagi saya untuk memperdalam ilmu hukum, serta para penguji proposal tesis dan penguji tesis yang telah memberikan masukan yang sungguh bernilai bagi penulisan ini.

Juga saya ingin mengucapkan terimakasih kepada keluarga dan seluruh sahabat saya dalam perkuliahan atas segala dukungan dan semangatnya.

Semoga tulisan ini dapat memberikan sumbangsih bagi praktik hukum di Indonesia, dan semoga apa yang telah kita lakukan berkenan dihadapan-Nya.

Surabaya, 4 November 2020

Penyusun

**DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

- Burgelijk Wetboek voor Indonesie (BW) (Staatsblad 1847 Nomor 23)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 204)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 131, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4443)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188)
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 59 Tahun 1997, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696)
- Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 316, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6004)
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah tanggal 23 Juni 1995;

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tanggal 9 Desember 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

**PUTUSAN PENGADILAN**

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 296/PID/2019/PT SBY, tanggal 8 Mei 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 142 K/TUN/2019, tanggal 18 Maret 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 749 K/Pdt.Sus-Pailit/2019, tanggal 26 September 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3020 K/Pdt/2019, tanggal 30 Oktober 2019.

Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 20/PDT/2019/PT DKI, tanggal 25 Februari 2019.

Putusan Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor: 158/Pdt/2019/PT DKI, tanggal 23 April 2019.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.678/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, tanggal 23 Mei 2018.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor /Pdt.sus.Arbit/2019/PN.Jkt.Brt., tanggal 6 November 2019.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 578 K/Pdt.Sus-BPSK/2020, tanggal 11 Juni 2020.