

**ABSTRAK**

Tesis berjudul “**PENETAPAN SANKSI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PROPRTI DENGAN SISTEM *PRE PROJECT SELLING* (Analisis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11 PRT/M/2019)**”, yang diteliti menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*). Tesis ini membahas Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Permen PUPR 11/2019 yang telah menentukan klausul minimal. Selain itu dalam tesis ini juga membahas urgensi penetapan klausula sanksi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta akibat hukum apabila Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tidak disesuaikan dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019. Hasil dari penelitian ini, di dalam Permen PUPR 11/2019 telah menentukan klausul minimal yang harus ada dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, tujuan klausul minimal ini agar supaya hak dan kewajiban para pihak itu sudah tertuang di dalam perjanjian yang dibuat. Pencantuman klausul sanksi pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksudkan agar para pihak yaitu pengembang dan pembeli saling menepati kewajiban kontraktualnya dengan sebaik-baiknya sebagai bentuk pembagian hak dan kewajiban yang saling bertukar secara proporsional diantara para pihak.

**Kata Kunci : Penetapan klausula sanksi, PPJB, Properti**

**ABSTRACT**

*This thesis titled “SETTLEMENT OF SANCTIONS IN PROPERTY BINDING AGREEMENT WITH PRE PROJECT SELLING SYSTEM (Analysis of Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing of the Republic of Indonesia Number 11 PRT / M / 2019)” researched using a normative juridical method with a statutory approach (statute approach) and a conceptual approach (conceptual approach). This thesis discusses the validity of the Sale and Purchase Agreement in the PUPR Regulation 11/2019 which has determined the minimum clause. In addition, this thesis also discusses the urgency of establishing a sanction clause in the Sale and Purchase Agreement and the legal consequences if the Sale and Purchase Agreement is not adjusted to Permen PUPR 11 / PRT / M / 2019. The results of this study, in the PUPR Regulation 11/2019 have determined the minimum clauses that must be in the Sale and Purchase Agreement, the purpose of this minimal clause is so that the rights and obligations of the parties are contained in the agreement made. Inclusion of a sanction clause in the Sale and Purchase Agreement is intended so that the parties, namely the developer and the buyer, comply with their contractual obligations as well as possible as a form of sharing of rights and obligations that are exchanged proportionally between the parties.*

**Key word : Sanctions, PPJB, Property**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya :

- ❖ Nama : LUCKY FARADILA SORAYA
- ❖ NIM : 031814253074
- ❖ Alamat / No. Telp. : Jalan Simpang Ulin 1 Nomor 55

dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya saya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatas namakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Dalam tesis ini, tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, Oktober 2020  
Yang Membuat Pernyataan,



Lucky Faradila Soraya  
NIM. 031814253074

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Allah SWT, karena hanya atas berkat dan rahmatnya penulisan tesis dengan judul **“PENETAPAN 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)”** dapat terselesaikan. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan, arahan, do’a dan semangat dari berbagai pihak.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan ucapak terima kasih yang sebesar-besarnya kepada seluruh pihak yakni :

1. Bapak Prof. Dr. Mohammad Nasih, SE., M.T., Ak., CMA selaku Rektor Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan kepada penulis untuk menuntut ilmu dan menjadi bagian dari *civitas* akademika Universitas Airlangga Surabaya.
2. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H, LL.M., Ph. D. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga atas kesempatan yang diberikan untuk penulis dapat menuntut ilmu dan kesempatan belajar dalam perkuliahan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
3. Ibu Dr. Mas Rahmah, SH., M. H., LL.M selaku Kepala Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah memberikan ilmu serta kesempatan untuk mengikuti perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
4. Ibu Dr. Nurwahjuni, S.H., M.H selaku Dosen Wali yang cukup banyak memberikan arahan dalam memproses mata kuliah saya menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.
5. Bapak Dr. Bambang Sugeng Ariadi Subagyno S.H. M.H selaku Ketua Penguji dalam ujian Tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.

6. Bapak Prof. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku pembimbing serta penguji yang telah bersedia meluangkan waktu dalam membimbing dari awal perencanaan penulisan tesis hingga hasil penulisan tesis ini diujikan.
7. Bapak Dr. Ghansham Anand. S.H., M.Kn. selaku pembimbing serta penguji yang telah bersedia meluangkan waktu, sabar serta selalu mengarahkan dalam membimbing dari awal perencanaan penulisan tesis hingga hasil penulisan tesis ini diujikan, terimakasih Bapak.
8. Ibu Dr. Trisadini Prasastinah Usanti, S.H., M.H selaku penguji dalam ujian Tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
9. Bapak Dr. Agus Sekarmadji, S.H., M.Hum selaku penguji dalam ujian Tesis yang telah menyediakan waktu untuk menguji hasil penelitian disela-sela kesibukan beliau.
10. Bapak Subrianur dan Ibu Nefty Farida, kedua orangtua tercinta yang selama ini selalu memberikan dukungan dan do'a tiada henti untuk mendorong saya mencapai cita-cita saya dan tidak pernah menuntut apapun dari saya.
11. Muhammad Rahmatullah, S.Farm.,Apt, kakak kandung saya yang baik langsung maupun tidak langsung mendukung dan mendo'akan dalam menyelesaikan tesis ini.
12. Nugraha Ajie Saputra, S.H., M.H yang selalu menemani serta mendukung saya sejak SMA sampai dengan menyelesaikan Magister Kenotariatan.
13. Ni Luh Sri Indriyani, S.Pd, Ririn Dewita, S.Pd, Lisna Setiani, S.AB, Ridha Awalia Ramadhania, S.S, yang selalu menemani, mendengarkan dan membantu saya sejak kecil hingga sekarang.
14. Dessy Ghea, Debby Eka, Ce Cindy Hutomo, Mba Qisthina, Yesi Kotan, Shanty Ainun, Nadya Tjung, Nadya Nakayo, Rico Andrian, Lidya Gaotama, Sonia, Wanda, Caca, Naony, Nicky, teman-teman Magister Kenotariatan yang selalu membantu dan memberikan semangat dalam menyelesaikan Tesis ini.

15. Rekan-rekan seperjuangan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya kelas A angkatan 2018 yang telah bersama-sama dalam penempuh pendidikan dalam memperoleh gelar Magister Kenotariatan.
16. Rekan-Rekan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah memberikan doa dalam pencapaian gelar lanjutan.
17. Semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dan memberikan semngat dalam menyelesaikan Tesis ini.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa dalam penulisan ini mungkin terdapat hal-hal yang kurang sempurna. Oleh karena itu saran dan kritik yang membangun akan sangat diharapkan dalam penyempurnaan penulisan ini. Harapan penulis semoga Tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca terutama untuk almamter tercinta Universitas Airlangga Surabaya.

Surabaya, Oktober 2020

Hormat Penulis,

LUCKY FARADILA SORAYA, S.H.

## **DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

*Burgerlijk Wetboek Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847;

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 777)

## DAFTAR TABEL

Tabel I. Perbandingan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.