

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 Latar Belakang

Indonesia sebagai negara berdasarkan hukum, segala aspek kehidupan berbangsa dan bernegara akan selalu berpijak pada aturan yang berlaku. Hukum sebagai suatu sistem antar komponen yang menjadi bagiannya sangat diharapkan selalu harmonis, tidak diinginkan bakal terjadinya kontroversi antara aturan perundangan yang satu dengan yang lainnya.<sup>1</sup> Konsistensi wajib dijaga dengan sebaik-baiknya, supaya kepastian hukum yang dicita-citakan masyarakat dapat terlaksana demikian juga masalah keadilan akan selalu terjamin. Aturan Perundang-Undangan yang diterbitkan Pemerintah yang sifatnya sektoral pada saat ini wajib memperhatikan situasi dan kondisi pada praktiknya di masyarakat karena juga akan berpengaruh dalam bidang investasi, sehingga diharapkan aturan hukum yang diterbitkan tidak bertentangan dengan aturan lainnya.

Regulasi yang dibuat pemerintah sangat diharapkan dapat memberikan jaminan pelayanan kepada rakyat dalam rangka meningkatkan kesejahteraan hidupnya secara berkesinambungan. Transaksi-transaksi perdagangan atau bisnis, selalu diinginkan dapat berproses lancar tanpa ada hambatan akibat adanya *inefisiensi*. *Inefisiensi* itu berkonotasi dengan pengeluaran biaya di luar rencana yang disusun sejak awal. Menjadi tugas hukum untuk memberikan

---

<sup>1</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2008, h.5.

jalan lurus yang penuh kepastian, supaya kegiatan niaga lancar, tertib dan adil secara merata, sehingga hubungan pihak-pihak yang melakukan bisnis berlangsung damai.<sup>2</sup>

Kegiatan bisnis properti juga harus didasarkan pada hukum supaya bisnis itu *legal*, pasti dan adil, hak dan kewajiban para pihak jelas. Kedudukan hukum para pihak yang melakukan bisnis juga pasti dan adil sesuai dengan posisinya masing-masing. Urgensi properti sebagai sentral kehidupan sebuah keluarga, tentu saja sangat memerlukan aturan yang akurat, kepastian hukumnya dapat dijamin dan tidak kalah pentingnya unsur keadilan. Menjadi hal yang harus dihindarkan adanya peraturan hukum yang tidak konsisten dalam urusan tanah dan rumah, karena kalau masalah ini diabaikan, sudah barang tentu akan bermunculan kasus-kasus sengketa yang tidak di inginkan.<sup>3</sup>

Di lingkungan perkotaan sudah umum suatu kawasan direncanakan untuk dibangun kompleks permukiman dan pembangunan rumah-rumahnya sedang dikerjakan oleh pihak pengembang. Dipasarkan dengan menunjukkan brosur yang menarik. Pembangunan perumahan yang dilakukan pemerintah maupun pengembang merupakan upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia. Maka dengan adanya peningkatan yang sangat cepat akan kebutuhan masyarakat akan papan tersebut menimbulkan cara yang praktis dan cepat dalam menjual properti baik yang berbentuk perkantoran, perumahan maupun

---

<sup>2</sup> Robensjah Sjachran, *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*, Disertasi Doktor Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2018, h.2

<sup>3</sup> Markus Gunawan, *Problematika Multidimensia*, Karya Mandiri, Batam, 2004, h.105.

apartemen yang dilakukan oleh para pengembang terutama oleh divisi *marketing* (pemasaran) yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*.<sup>4</sup>

Perumahan atau kawasan pemukiman yang baru dibangun pada umumnya sudah mulai dipasarkan kepada masyarakat yang mana konsep pemasaran seperti itu dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*. Menurut Yohannes Sogar Simamora, *Pre Project Selling* adalah praktik penjualan suatu proyek atau bangunan yang adanya diwaktu yang akan datang.<sup>5</sup> Bahkan tidak jarang izin-izin yang diwajibkan belum di urus secara tuntas. Sistem pemasaran ini menggunakan Peraturan Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disebut PPJB) atau dapat disebut juga “ikatan jual beli” sebagai wadah penentuan hak dan kewajiban para pihak yang mana perjanjian dibuat oleh para pihak tersebut masih dalam tahap perjanjian obligatoir saja. Artinya hanya hak dan kewajiban yang dituangkan dalam perjanjian ikatan jual beli itu, sementara penyerahan hak milik atas rumah (*levering*) baru akan dilaksanakan setelah rumah dalam keadaan siap bangun dengan bentuk penyerahan yang disertai balik nama. Sistem penjualan properti *Pre Project Selling* konsepnya dilakukan untuk mengetahui bagaimana reaksi konsumen terhadap produk properti (rumah atau rumah susun) yang dipasarkan meskipun properti belum selesai dibangun dan dimaksudkan untuk pemanfaatan modal dari pembeli.

Strategi pemasaran dengan *Pre Project Selling* dianggap lebih rasional dan menguntungkan bagi pengembang karena dapat memanfaatkan

---

<sup>5</sup> Yohannes Sogar Simamora, *Penerapan Prinsip Caveat Vendor Sebagai Sarana Perlindungan Bagi Konsumen Perumahan Di Indonesia*, Tesis, Universitas Airlangga Surabaya, 1996, h.161-162.

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.<sup>6</sup> *Pre Project Selling* biasanya dilakukan oleh pengembang dengan cara melakukan penjualan atau pemasaran kepada pembeli dengan membuat PPJB sebelum objek jual beli yang bersangkutan itu belum dibangun atau belum didirikan dan pembeli akan membayar sejumlah uang awal kepada pengembang di ikuti pembayaran angsuran seiring dengan berjalannya pembangunan sebagai tanda jadi. Alasan mengapa pengembang diperbolehkan menerima uang dan angsuran dari pembeli sebelum bangunan selesai adalah untuk memastikan bahwa pengembang dapat membiayai pembangunan gedung. Pengembang dapat meminjam lebih mudah dari lembaga keuangan dan pengembang kemudian dapat membayar kontraktor bangunan dengan uang yang diperolehnya dari pembeli.

Pada dasarnya PPJB sudah tergolong sebagai sebuah perjanjian atau kontrak, karena di dalamnya sudah terkandung hak dan kewajiban para pihak. PPJB sebagai sebuah perjanjian sesuai dengan Pasal 1233 BW, maka lahirlah perikatan. Akibat sudah lahirnya perikatan, maka PPJB sudah memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak, seperti yang ditegaskan oleh Pasal 1338 (1) BW, bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, akan mempunyai kekuatan mengikat sama dengan Undang-Undang bagi para pihaknya.

---

<sup>6</sup> Purbandari, *Kepastian Dan Perlindungan Hukum Pada Pemasaran Properti Dengan Sistem Pre Project Selling*, Widya, Jakarta, 2013, h.13.

Model penjualan melalui PPJB dengan pola *Pre Project Selling* diperbolehkan berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU PKP) dan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) yang mengatur secara umum tentang pembangunan rumah baik secara vertikal atau horizontal. Dalam Pasal 42 ayat (1) UU PKP menggunakan Perjanjian Pendahuluan untuk Proses *Pre Project Selling* sedangkan dalam Pasal 42 ayat (3) UURS menggunakan Perjanjian bersyarat. Ketentuan kunci dalam konsep *Pre Project Selling* terdapat dalam Pasal 42 ayat (2) UURS tentang syarat pemasaran sebelum pembangunan yang harus memenuhi lima ketentuan yakni Kepastian peruntukan ruang, Kepastian hak atas tanah, Kepastian penggunaan rumah susun, Perizinan pembangunan rumah susun, dan Jaminan dari lembaga penjamin. Kelima syarat tersebut bersifat kumulatif artinya kelimanya harus terpenuhi semua ketika *developer* ingin melakukan *Pre Project Selling*. Jika lima ketentuan tersebut tidaklah terpenuhi maka pengembang dapat dikenakan sanksi. Dalam UU PKP dan UURS mengenal sanksi Administrasi dan sanksi Pidana, sedangkan sanksi perdata pada dasarnya dapat saja ditempuh dengan dalih wanprestasi.

Belakangan, banyak penjualan perumahan maupun rumah susun melalui PPJB yang menimbulkan persoalan hukum yang biasanya dilakukan pihak pengembang dan merugikan masyarakat calon pembeli rumah. Soraya (Deputi Bidang Perumahan Formal Kementerian Perumahan Rakyat) menyatakan persoalan yang sering muncul adalah proses jual beli pada saat tahapan

pembangunan yaitu tahap pra konstruksi terutama pada proses PPJB. Pada proses PPJB, seringkali ditemukan kondisi dimana hampir semua konsumen menandatangani hal-hal di luar substansi PPJB dan kebanyakan dari mereka belum atau bahkan tidak mengerti isi dari PPJB karena tidak mendapatkan penjelasan yang lengkap, seperti isi PPJB yang mengandung klausula baku yang isinya cenderung memberatkan calon pembeli dan ingkar janji dari pengembang setelah penandatanganan PPJB.<sup>7</sup> Sepanjang 2019, Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (selanjutnya disebut YLKI) menerima cukup banyak pengaduan kasus di sektor properti. Bahkan, kasus di sektor tersebut termasuk dalam tiga besar kasus yang paling banyak diadukan. YLKI mencatat pada tahun lalu, total aduan konsumen secara individu mencapai 563 kasus di antaranya atau sekitar 14,4 persen merupakan pelaporan terkait sektor perumahan.<sup>8</sup> Insiden transaksi perumahan banyak dilaporkan bermasalah oleh masyarakat dan secara keseluruhan jumlah aduan yang masuk ke Badan Perlindungan Konsumen Nasional (selanjutnya disebut BPKN) menyebutkan bahwa aduan konsumen terhadap sektor properti masih tergolong tinggi. Ada ribuan konsumen yang mengadu ke BPKN dengan berbagai alasan. Koordinator Komisi Advokasi BPKN Rizal E. Halim mencatat sejauh ini, ada 2.260 pengaduan terkait sektor properti baik untuk subsektor rumah tapak,

---

<sup>7</sup> Jurnal YLKI, “Dominan, Pengaduan Terkait KPR, *Puluhan Pembeli Tertipu, konsumen Produk Properti Sudah Bayar Ratusan Juta rupiah*”, 2016, diakses tanggal 22 November 2019.

<sup>8</sup> Irham budiman, YLKI: Pengaduan Konsumen Properti Pada 2019 Masuk Tiga Besar, <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200204/47/1197166/ylki-pengaduan-konsumen-properti-pada-2019-masuk-tiga-besar>. Diakses tanggal 10 Juli 2020.

rumah susun, maupun apartemen. Angka itu bagian dari total 2.695 pengaduan konsumen yang diterima BPKN hingga saat ini.<sup>9</sup>

Terhitung sejak tanggal 18 Juli 2019, Pemerintah telah mengundang Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (untuk selanjutnya disebut Permen PUPR No.11/2019). Permen PUPR No.11/2019 mengatur dan menguraikan 2 bagian utama, yaitu pemasaran dan PPJB. Permen PPJB ini mencabut Keputusan Menteri 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Permen ini masih memicu masalah sinkronisasi dan multi interpretasi apabila terjadi pelanggaran terhadap klausula yang diharuskan muat dalam sebuah PPJB. Aturan ini bisa membuat pembangunan konstruksi properti terganggu. Sebab, pengembang akan merugi jika konsumen membatalkan pemesanannya secara tiba-tiba dan sepihak. Mengutip Permen PUPR No.11/2019 ini, dalam Pasal 11 bahwa suatu aturan harusnya melindungi kepentingan industrinya secara keseluruhan baik konsumen, pengembang dan *stakeholder* lainnya, bukan cuma salah satu pihak.

PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.

PPJB sebagaimana dimaksud pada Pasal 11 Ayat (1), paling sedikit memuat:

---

<sup>9</sup> Aduan Ke Bpkn Terkait Dengan Masalah Properti Masih Mendominasi. <https://ekonomi.bisnis.com/read/20200625/47/1257786/aduan-ke-bpkn-terkait-dengan-masalah-properti-masih-mendominasi>, diakses tanggal 12 Juli 2020

- a identitas para pihak;
- b uraian objek PPJB;
- c harga Rumah dan tata cara pembayaran;
- d jaminan pelaku pembangunan;
- e hak dan kewajiban para pihak;
- f waktu serah terima bangunan;
- g pemeliharaan bangunan;
- h penggunaan bangunan;
- i pengalihan hak;
- j pembatalan dan berakhirnya PPJB; dan
- k penyelesaian sengketa.

Apabila syarat dalam Pasal 11 Permen PPJB ini tidak terpenuhi apa sanksi yang akan diterima oleh masing-masing pihak. Apakah dengan tidak dimuatnya klausula mengenai sanksi-sanksi apabila terjadi pelanggaran otomatis pihak pengembang wajib mengembalikan uang yang telah disetor konsumen dan PPJB tersebut dapat dibatalkan. Padahal di dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (selanjutnya disebut UU PKP) Pasal 150 ayat (2) dan UURS dalam Pasal 108 Ayat (1) dapat dikenai sanksi denda administratif. Berlakunya Permen PPJB ini tentunya juga menjadi perhatian khusus bagi notaris, pejabat yang berwenang untuk membuat akta PPJB. Dalam lampiran Permen PUPR No.11/2019 yang berupa petunjuk materi muatan PPJB, sudah dirincikan pokok-pokok perjanjian yang harus dituangkan dalam akta otentik. Negara perlu campur tangan untuk mengatur agar hak-hak konsumen yang mendasar, seperti hak untuk memperoleh keamanan, hak untuk mendapatkan informasi yang benar, hak untuk memilih, dan hak untuk didengar, agar benar-benar dapat dijamin pemenuhannya. Pengembang tidak lagi dapat semaunya, dengan alasan

kepraktisan, menetapkan isi PPJB yang memindahkan kewajiban pengembang kepada konsumen. Jika hal itu dilakukan oleh pihak pengembang, maka Negara yang akan memproses dan menjatuhkan sanksi. Dalam hal ini Negara harus hadir dalam agar tidak terjadi penipuan kepada konsumen perumahan karena ketidakmampuan mereka pada saat membeli rumah dari pengembang.

Ada dua hal pokok yang diatur di dalam permen PUPR No. 11/2019 tersebut. Pertama, setiap pembeli yang telah membayar uang, pertama kali wajib dibuatkan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris untuk menjaga legalitas hukum perjanjian. Kedua, diatur jadwal pembangunan dan sanksi masing-masing pihak bila terjadi pembatalan. Dampak bagi konsumen memastikan keterbangunan rumah dan melindungi hak konsumen dalam transaksi rumah.

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut di atas, maka isu hukum utama yang dikaji dalam penelitian ini adalah: **“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).”**

## **1. 2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian singkat dalam latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang dapat diangkat adalah sebagai berikut:

- a Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Pelanggaran Terhadap Pasal 11 Permen PUPR 11/PRT/M/2019

- b. Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019

### **1. 3 Tujuan Penelitian**

Dalam penelitian ini terkandung tujuan sebagai berikut:

- a. Untuk menganalisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Pelanggaran Terhadap Pasal 11 Permen PUPR 11/PRT/M/2019
- c. Untuk menganalisis Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019

### **1. 4 Manfaat Penelitian**

Dalam penelitian ini ada 2 (dua) manfaat yang dapat diperoleh, yaitu:

1. Manfaat teoritis hasil penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk:  
Secara teoritis yaitu untuk memberikan kontribusi pada perkembangan ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yang terkait dengan Menganalisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akibat Pelanggaran Terhadap Pasal 11 Permen PUPR 11/PRT/M/2019 dan menganalisis penetapan klausula sanksi perjanjian pengikatan jual beli yang tidak sesuai dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019
2. Manfaat praktis hasil penelitian ini bermanfaat untuk:  
Secara praktis yaitu diharapkan melalui penelitian ini dapat memperluas wawasan bagi notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pengembang terkait menganalisis keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat

pelanggaran terhadap Pasal 11 Permen PUPR 11/PRT/M/2019 dan Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019

## 2. Tinjauan Pustaka

### 2.1. Konsep Properti

Properti adalah setiap fisik atau tidak yang berwujud fisik yang dimiliki seseorang atau bersama dengan sekelompok atau milik badan hukum. Kata properti berasal dari Bahasa Inggris yaitu "*property*" yang berarti sesuatu yang dapat dimiliki seseorang. Di Indonesia, istilah "properti" identik dengan *real estate*, rumah, tanah, ruko, gedung, atau gudang. Belakangan, istilah properti bergeser dari pengertian semula menjadi lebih spesifik pada pengertian harta benda tak bergerak (tanah/bangunan).<sup>10</sup>

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. Dalam hal ini yang dimaksud sebagai properti adalah bangunan berkonstruksi horizontal atau vertikal (bertingkat) yang digunakan untuk rumah bertempat tinggal (hunian), atau bangunan yang

---

<sup>10</sup> Dhaniswara K. Harjono, *Hukum Properti*, Jakarta, PHBI, 2016, h.11

digunakan untuk tempat usaha dan lainnya (non-hunian). Black's Law Dictionary mendefinisikan properti sebagai : (1) *The right to possess, use, and enjoy a determinant thing; the right of ownership.* (2) *Any external thing over which the rights possession, use, and enjoyment are exercised.* Sedangkan menurut kamus Oxford, pengertian properti adalah hak atau kepemilikan seseorang atas suatu benda atau aset. Sedangkan pengertian aset menurut kamus Oxford adalah: 1) sesuatu yang memiliki nilai atau berguna 2) sesuatu benda yang bernilai, yang dapat dijual untuk melunasi hutang Menurut pengertian pada umumnya, properti adalah milik, kekayaan, harta benda atau tanah milik yang bisa berupa benda bergerak ataupun benda tidak bergerak. Istilah properti juga merujuk kepada sesuatu yang biasanya dikenal sebagai entitas terkait dengan kepemilikan seseorang atau kelompok orang atau suatu hak eksklusif.<sup>11</sup>

Bentuk utama dari properti ini termasuk *real property* (tanah), kekayaan pribadi atau *personal property* (kepemilikan barang secara fisik) dan kekayaan intelektual. Properti selalu dibebani suatu hak, dalam hal ini properti merupakan hak seseorang untuk melakukan suatu kepentingan tertentu (*specific interest*) atas objek properti tersebut (misalnya hak milik, hak sewa, hak guna bangunan, dan sebagainya).

Properti dapat berwujud properti riil (tanah), harta fisik milik seseorang, milik badan hukum, milik umum (negara atau publik), dan kekayaan intelektual (hak eksklusif atas kreasi, seni, penemuan, dan lain-

---

<sup>11</sup> *Ibid.*

lain). Pemilik properti berhak untuk mengkonsumsi, menjual, menyewakan, membebankan hipotek/fidusia, mengalihkan, melakukan pertukaran atau menghancurkan harta benda mereka. Oleh karenanya, properti dapat dikelompokkan ke dalam beberapa kategori, yaitu properti rill (*Real Property*) dan properti personal (*Personal Property*) sebagai berikut :<sup>12</sup>

1) Properti Rill (*Real Property*)

*Real property* adalah hak subjek hukum untuk memiliki/menguasai tanah dan/atau bangunan yang didirikan di atasnya. *Real Estate* (real estat) didefinisikan sebagai “*land and all improvement made both on and to land*”, atau tanah dengan segala perbaikan dan pengembangannya. Sehingga real estate dapat diartikan sebagai tanah dan semua benda yang menyatu di atasnya (berupa bangunan) serta yang menyatu terhadapnya (halaman, pagar, jalan, saluran, dan lainlain yang berada di luar bangunan). *Real Property* juga didefinisikan sebagai *the interest, benefits, and rights inherent in the ownership of real estate*. Dengan kata lain, real property adalah kepentingan dan hak-hak yang menyangkut kepemilikan tanah, bangunan, dan perbaikan yang menyatu terhadapnya. Jadi istilah real property adalah istilah yang menyangkut hubungan hukum antara objek (*Real Estate*) dengan subjek.

2) Properti Personal (*Personal Property*)

*Personal property* meliputi segala jenis properti yang bersifat tidak permanen, baik berupa properti berwujud seperti mesin, peralatan, dan furniture, maupun properti yang tidak berwujud (*intangible property*), seperti *goodwill, merk, trademark*, dan sebagainya.

Properti memiliki 7 karakteristik, yaitu: <sup>13</sup>

- a Kompleksitas hukum. Properti tidak dapat lepas dari masalah hukum yang kompleks (*legal complexity*). Sebab, properti terkait dengan hak yang melekat pada tanah dan bangunan serta sangat dipengaruhi oleh regulasi yang berlaku di tempat lokasi properti itu berada.

---

<sup>12</sup> *Ibid, h.13*

<sup>13</sup> *Ibid, h.14.*

- b Tak dapat bergerak (*immobility*). Secara fisik, properti adalah tanah dan bangunan yang berada di atas tanah, yang memiliki keunikan karena tidak biasa bergerak dan tidak biasa dicuri. Dengan demikian, lokasi sangat menentukan strategis atau tidaknya properti tersebut. Karena properti tidak bergerak, maka faktor penggerak nilai, harga, prospek, dan masa depan properti adalah kegiatan manusia, budaya dan jumlah uang yang beredar di lokasi tersebut.
- c Bersifat lokal. Bentuk properti yang berupa tanah dan bangunan, membuatnya tidak bergerak dan bersifat lokal, artinya sebuah properti terikat erat dengan lokasinya. Dua lokasi yang berbeda pasti memiliki akses, fasilitas, infrastruktur, utilitas, ciri budaya, tingkat pendidikan dan gaya hidup masyarakat yang berbeda pula.
- d Beragam. Setiap lokasi properti sangat unik. Setiap lokasi pasti memiliki perbedaan letak, posisi, elevasi, kemiringan atau arah hadap. Ini yang membuat properti memiliki sifat beragam (*heterogenity*).
- e Kelangkaan (*Scarcity*). Kebutuhan perumahan tempat tinggal kian bertambah, namun tanah relatif tetap (*fixed*). Hal ini yang menyebabkan tanah merupakan barang yang bersifat langka (*scarce*). Kelangkaan ini menyebabkan nilai sebidang tanah akan terus meningkat. Sifat kelangkaan akan lebih terasa di pusat kota.
- f Bertahan lama. Sifat properti yang memiliki daya tahan tinggi (*durability*) menjadi salah satu pembeda investasi properti dengan investasi lain, seperti saham dan obligasi. Sifat tahan lama ini membuat properti menjadi instrumen investasi yang bersifat jangka panjang (*long term investment*). Faktor daya tahan ini menyebabkan investasi properti bersifat real dan solid sehingga bisa diwariskan secara turun temurun. Secara teori, umur bangunan memang hanya 20 tahun, tapi dengan perawatan yang bagus, sebuah bangunan terkadang tidak perlu renovasi dalam jangka waktu yang lama.
- g Tidak dapat dibagi. Tanah tidak dapat dibeli dalam satuan-satuan kecil. Ada jumlah minimal yang harus dipenuhi agar sebuah produk properti memenuhi unsur legalitas dan standar kelayakan. Sifat properti yang sulit dibagi menjadi satuan-satuan kecil (*indivisibility*), membuat properti menjadi produk yang bernilai tinggi.

## 2.2. Konsep Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.

Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

Pengertian rumah disebutkan dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, yaitu bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Rumah secara leksikal berarti bangunan untuk tempat tinggal, juga berarti bangunan gedung pada umumnya<sup>14</sup> sedangkan perumahan adalah kumpulan beberapa rumah, rumah tempat tinggal, proses

---

<sup>14</sup> Tim Pena Prima, *Oc.cit*, h. 664.

pembauatan, cara menyediakan rumah, tanah kosong untuk didirikan rumah dan yang dimaksud dengan pemukiman adalah tempat daerah bermukim.

Menurut Urip Santoso, rumah dapat berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan dasar, tempat tinggal atau hunian, aset (kekayaan) bagi pemiliknya status sosial dan ekonomi bagi pemiliknya, tempat untuk mendapatkan penghasilan, sarana pembinaan keluarga dan penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan atau pegawai negeri.<sup>15</sup> Rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur. Rumah yang layak adalah bangunan rumah yang sekurang-kurangnya memenuhi persyaratan keselamatan bangunan dan kecukupan minimum luas bangunan serta kesehatan penghuninya. Lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur adalah lingkungan yang memenuhi persyaratan penataan ruang, persyaratan, penggunaan tanah, penguasaan hak atas tanah, dan kelayakan prasarana dan sarana lingkungan.<sup>16</sup>

Pengertian Perumahan dan Permukiman Pemerintah menjamin hak rakyat untuk memperoleh hidup yang layak bagi kemanusiaan dan perlindungan kepada warga negara dengan mengeluarkan UU PKP dimana setiap orang berhak untuk hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat.

---

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Hukum Perumahan*, Edisi Pertama, Kencana Prenadamedia Grup, Jakarta 2014 (selanjutnya disingkat Urip Santoso I), h.vii.

<sup>16</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019 (selanjutnya disebut Urip Santoso II), h.75.

Pasal 1 angka 2 UU PKP menyatakan bahwa perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.

Adapun tujuan pembangunan perumahan dan pemukiman adalah agar setiap orang dapat menempati perumahan yang sehat untuk mendukung kelangsungan dan peningkatan kesejahteraan sosialnya. Karena sasaran pembangunan perumahan dan pemukiman adalah tertata dan tersedianya (mengatur, membangun, memugar dan memperbaiki, menempati) perumahan dan pemukiman secara merata bagi seluruh lapisan masyarakat, terutama bagi golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah. Sebab kalau tidak diatur dengan baik, kecenderungan lemahnya sosial ekonomi akan berpengaruh buruk terhadap lingkungan pemukiman perkotaan.<sup>17</sup>

### **2.3. Konsep Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun**

Pengertian rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 UURS yaitu 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. Pada rumah susun terdapat

---

<sup>17</sup> Muchsin Dan Imam Koeswahyono, *Aspek Kebijakan Hukum Penatagunaan Tanah Dan Penataan Ruang*, Sinar Grafika, 2008, h. 55.

bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang disebut satuan rumah susun.<sup>18</sup>

Pengertian satuan rumah susun disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 UURS, yaitu rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.<sup>19</sup> Ada beberapa karakteristik yang dimiliki oleh rumah susun/apartemen. Akan tetapi, dua hal penting yang perlu diperhatikan adalah sifat *immobility* dan *durability* dari barang rumah susun/apartemen. Pertama, *immobility* atau tidak bergerak. Menjual barang rumah susun/apartemen berarti menjual barang yang tidak bergerak. Karakteristik ini sangat penting karena sangat mempengaruhi terhadap transaksi karena sifatnya yang tetap dan tidak bisa dipindah, pelaku bisnis rumah susun/apartemen harus mengerti lokasi. Ketika pembeli tidak senang dengan lokasi bangunan, transaksi sudah tidak bisa dilanjutkan karena produk rumah susun/apartemen tidak bisa dipindahkan. Implikasi yang lain bahwa bisnis rumah susun/apartemen sangat terkait dengan lokalitas. Karena barang yang tidak bisa dipisahkan, harga suatu tanah atau bangunan tidak menyesuaikan dengan fluktuasi permintaan dan penawaran di daerah yang lain.

Kedua, *durability* atau merupakan barang yang tahan lama. Sifat tahan lama sangat terkait dengan waktu. Karena itulah secara sederhana

---

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan Dan Hak Milik Atas Tanah Satuan Rumah Susun*, Kharisma Putra Utama, Jakarta, 2017 (selanjutnya disebut Urip Santoso III), h. 215.

<sup>19</sup> *Ibid.*

suatu prinsip rumah susun/apartemen yang menguntungkan adalah memilih menjual-membeli di lokasi yang tepat dan pada waktu yang tepat.<sup>20</sup> Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat yang dapat dihuni bersama, di mana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat memiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal. Pembangunan perumahan yang demikian itu sesuai dengan kebutuhan masyarakat.<sup>21</sup>

Untuk penjualan rumah susun, pengembang harus menempuh langkah-langkah tertentu, yaitu :

- a Areal tanah untuk pembangunan kondominium telah dikuasai secara sah dengan hak guna bangunan atau hak lain;
- b Bangunan kondominium yang telah selesai dibangun telah memenuhi syarat teknis dan administratif dari pemerintah daerah setempat;
- c Telah dibuat akta pemisahan yang memuat pertelaan setiap satuan rumah susun dan penetapan nilai perbandingan proporsional yang telah disahkan pemerintah daerah;
- d Akta pemisahan yang telah disahkan pemerintah daerah didaftarkan di kantor pertanahan disertai sertifikat hak guna bangunan atas tanah bersama dan izin layak huni;
- e Anggaran dasar dan anggaran rumah tangga perhimpunan penghuni telah disetujui oleh pemerintah daerah;
- f Sertifikat satuan rumah susun telah diterbitkan oleh kantor pertanahan atas nama *developer*.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Andrian Sutedi , *Hukum Rumah Susun Dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, h.163.

<sup>21</sup> *Ibid*, h. 11

<sup>22</sup> Imam Koeswahyono, *Hukum Rumah Susun Suatu Bekal Pengantar Pemahaman*, Bayumedia, Malang, 2004, h. 57.

#### 2.4. Sistem Pemasaran *Pre Project Selling*

Sistem *Pre Project Selling* yaitu sistem penjualan properti yang konsepnya dilakukan penjualan sebelum properti (rumah atau rumah susun) selesai dibangun. Properti sebagai objek jual beli tersebut masih berbentuk gambar/konsep atau dalam tahap pembangunan, namun konsumen yang dalam hal ini tingkat permintaannya tinggi sudah dapat melakukan pemesanan. Perkembangannya konsep pemasaran yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling* ini telah menjadi suatu kebiasaan di dunia bisnis properti untuk memasarkan properti yang sedang dibangun atau bahkan belum dibangun yaitu baru berupa gambar konsep. Sistem pemasaran properti yang telah populer dan menjadi hal yang biasa di dunia bisnis properti ini lekat kaitannya dengan PPJB yang meringkai hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen dalam sistem *Pre Project Selling* sebelum tercapainya pelaksanaan jual beli yang sesungguhnya.

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Perundang-Undangan di Indonesia dapat dijadikan sebagai dasar hukum diperbolehkannya pemasaran properti dengan sistem *Pre Project Selling* yaitu sebagaimana disebutkan dalam Pasal 42 Ayat (1) UU PKP yang menyebutkan bahwa:

“rumah tunggal, rumah deret dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.”

Selanjutnya khusus rumah susun juga diatur mengenai pemasaran sistem *Pre Project Selling* dalam pasal 42 UURS yang menyebutkan:

Pasal 42 Ayat (1) :

“pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan.”

Mengenai segala hal yang di janjikan dalam rangka pemasaran sistem *Pre Project Selling*, Pasal 42 Ayat (3) UURS mengatur bahwa:

“dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli bagi para pihak.”

Strategi penjualan rumah susun dengan cara memasarkan rumah susun yang belum selesai dibangun atau bahkan belum dibangun merupakan strategi penjualan yang sering digunakan oleh para pengembang. Biasanya rumah susun yang dipasarkan masih dalam bentuk gambar/denah rumah susun saja, perizinan yang diwajibkan belum tuntas diurus, bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah juga masih belum jelas lokasi tepatnya berada dimana. Strategi pemasaran rumah susun seperti ini dalam praktik dikenal dengan istilah *Pre Project Selling*.<sup>23</sup> Jadi *Pre Project Selling* sebenarnya adalah sistem pemasaran properti dimana sekelompok komponen dan elemen yang digabungkan menjadi satu baik gabungan berupa tempat, benda dan orang-orang yang betul-betul ada dan terjadi untuk mencapai tujuan

---

<sup>23</sup> Yohanes Sogar Simamora, *Op.Cit*, h. 13

tertentu yaitu memasarkan dan menjual properti yang masih dalam wujud proyek.

Lebih lanjut diatur dalam UURS Pasal 42 Ayat (2) mengenai persyaratan untuk dapat melakukan pemasaran rumah susun dengan konsep *Pre Project Selling* yaitu: pemasaran yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan, pelaku pembangunan sekurang-kurangnya harus memiliki:

1. Kepastian peruntukan ruang (ditunjukkan melalui surat keterangan rencana kota yang sudah disetujui pemerintah daerah);
2. Kepastian hak atas tanah (ditunjukkan melalui sertipikat hak atas tanah);
3. Kepastian status penguasaan rumah susun (berupa sertipikat hak milik atas satuan rumah susun);
4. Perizinan pembangunan rumah susun (ditunjukkan melalui Izin Mendirikan Bangunan);
5. Jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin.

Mengenai segala hal yang dijanjikan dalam rangka pemasaran sistem *Pre Project Selling*, Pasal 42 Ayat (3) UURS mengatur bahwa:

“Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada Ayat (1), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli bagi para pihak.”

## **2.5. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah kesepakatan dari dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yakni pelaksanaan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), bila bangunan telah selesai, bersertifikat, dan layak huni. PPJB dibuat sebagai perjanjian pendahuluan yang bertujuan

untuk mengikat para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli (selanjutnya disebut AJB) di hadapan PPAT. AJB ini merupakan suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan.

PPJB merupakan perjanjian standar yang umumnya dibuat oleh pengembang. Mengingat yang membuat PPJB adalah pengembang, tentunya ada kecenderungan faktor subyektif yang lebih menguntungkan pengembang dan dapat merugikan pembeli. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Banyak informasi yang tidak diberikan secara terbuka pada saat proses PPJB, misalnya terkait status kepemilikan tanah, spesifikasi bangunan, bagaimana jika terjadi keterlambatan penyerahan dan pelanggaran hak-hak kolektif pembeli yang dilakukan oleh pihak pengembang, misalnya terkait lahan parkir, taman, serta fasilitas-fasilitas lain yang diperjanjikan<sup>24</sup>

Dalam konsep hukum penggolongan PPJB masuk dalam rumpun perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) ataukah perikatan bersyarat dinilai dari isi perjanjian. Pada prinsipnya, PPJB dikategorikan sebagai perjanjian dengan perikatan bersyarat apabila telah menyentuh pokok-pokok perjanjian dan telah memiliki akibat hukum.<sup>25</sup> Di dalam sistem *Pre Project Selling* tidak dapat langsung dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) karena pembayaran yang belum

---

<sup>24</sup> Lintang Yudhantaka, *Op.Cit*, h. 86.

<sup>25</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan kedua Citra Aditya Bakti Bandung, 2008 (selanjutnya disebut Herlien Budiono I), h.269.

lunas, rumah, rumah yang belum dibangun atau sertifikat yang belum dipecah sehingga untuk melakukan transaksi jual beli harus dilakukan dengan SPR yang dilanjutkan dengan PPJB.

Di dalam penandatanganan PPJB pemesan juga akan mendapatkan hal yang sama yakni klausula baku. Dalam praktiknya PPJB memuat objek jual beli, harga, cara pembayaran pembatalan perjanjian, pengalihan hak dan tanggung jawab, jaminan, *force majeure*, perubahan alamat, penyerahan rumah dan masa pemeliharaan, perjanjian tambahan dan penyelesaian perselisihan .

PPJB sebagai suatu perjanjian yang tunduk pada aturan dalam buku III BW keberadaannya pasti akan bertumpu pada asas-asas hukum kontrak. Menurut Peter Mahmud Marzuki, aturan-aturan hukum yang menguasai kontrak sebenarnya penjelmaan dari dasar-dasar filosofis yang terdapat dalam asas-asas hukum secara umum.<sup>26</sup> Dengan dibuatnya PPJB tentunya belum terjadi peralihan hak milik karena peralihan objek properti yang dimaksud, yang mana peralihan/levering tersebut tunduk pada hukum pertanahan baru terjadi saat dilaksanakannya penandatanganan AJB di hadapan PPAT untuk kemudian dilakukan pendaftaran tanah. Meskipun demikian PPJB ini diperlukan bagi penjual untuk memberikan jaminan bahwa pembeli akan melunasi pembayaran pembelian kepada penjual sesuai waktu yang disepakati dalam perjanjian. Disisi lain, PPJB ini diperlukan bagi pembeli untuk memberikan jaminan bahwa objek yang

---

<sup>26</sup> Agus Yudha Hernoko, *Op.Cit*, h.102

disepakati tidak akan dijual kepada pihak lain oleh penjual dan akan diserahkan kepada pembeli sesuai waktu yang telah ditentukan sehingga uang muka yang telah diberikan kepada penjual tidak hilang begitu saja.<sup>27</sup>

### 3. Metode Penelitian

#### 3.1. Tipe Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum, sehingga penelitian ini bersifat yuridis normatif.<sup>28</sup> Penelitian hukum merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian hukum juga merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum, dan bukan sekedar *know-about*, sehingga dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang dihadapi.<sup>29</sup>

#### 3.2. Pendekatan Masalah

Tipe pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah gabungan dari pendekatan Peraturan Perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conseptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*).

---

<sup>27</sup> Eman Ramelan, dkk, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/ Strata Title/Apartemen*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2014, h.20.

<sup>28</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cetakan ke-13, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2017, h. 56.

<sup>29</sup> *Ibid.*, h. 60.

Pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*) adalah pendekatan dengan menggunakan legalisasi dan regulasi.<sup>30</sup> Pendekatan Perundang-undangan dilakukan dengan cara menganalisis berbagai Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan penetapan sanksi denda dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan Undang-Undang ini akan membuka kesempatan kepada peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu Undang-Undang dan Undang-Undang Dasar atau antara regulasi dan Undang-Undang. Dalam melakukan telaah, maka perlu terlebih dahulu memahami hierarki, dan asas-asas dalam Peraturan Perundang-undangan. Setelah itu dilakukan interpretasi terhadap Peraturan Perundang-undangan tersebut. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan masalah isu hukum yang dihadapi.<sup>31</sup>

Pendekatan konsep (*conseptual approach*) adalah pendekatan dengan berusaha membangun suatu konsep yang akan dijadikan acuan di dalam penelitian dengan beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum.<sup>32</sup> Oleh karena itu pendekatan konseptual dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengkaji dan memahami konsep-konsep hukum tentang penetapan

---

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, h. 133.

<sup>31</sup> *Ibid.*, h. 93.

<sup>32</sup> *Ibid.*

sanksi denda dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019.

### 3.3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum merupakan sarana dari suatu penelitian yang dipergunakan dalam memecahkan permasalahan dan sebagai penunjang dalam penelitian tesis ini, digunakan dua bahan hukum, yaitu:

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari Perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau isalah dalam pembuatan Perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>33</sup> Bahan hukum primer yang digunakan sebagai acuan utama dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut:

- a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) *Burgerlijk Wetboek Staatsblaad* Nomor 23 Tahun 1847;
- c) 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);

---

<sup>33</sup> *Ibid*, h. 141.

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

#### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan-bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>34</sup> Sumber bahan hukum sekunder diperoleh melalui pendapat para sarjana hukum baik yang terdapat dalam berbagai literatur buku-buku hukum yang memiliki relevansi terhadap permasalahan pada penelitian.

---

<sup>34</sup> *Ibid.*

Selain sumber penelitian hukum diatas, digunakan pula sumber bahan non hukum yang digunakan untuk melengkapi sumber-sumber lain yang dirasa penulis kurang lengkap dalam menjawab permasalahan yang dihadapi. Bahan non hukum terdiri dari dialog, seminar, ceramah, dan kuliah, termasuk di dalamnya media elektronik, yaitun internet.

### 3.4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan oleh penulis adalah dengan cara menggali kerangka normatif menggunakan buku-buku yang membahas tentang penetapan sanksi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019.

Semua bahan hukum yang berhasil dikumpulkan, dibaca dan dikaji kembali materi-materi yang berkaitan dengan permasalahan pokok penulisan penelitian ini. Setelah itu akan dikelompokkan berdasarkan rumusan masalah yang diajukan. Teknik analisis yang digunakan adalah melalui proses penalaran hukum (*legal reasoning*) yang logis dan sistematis. Penalaran hukum juga bertumpu pada aturan berfikir yang dikenal dalam logika. Namun demikian penggunaan logika dalam ilmu hukum mengandung ciri khas yang berkenaan dengan hakikat hukum (*the nature of laws*) dan jenis hukum (*the kids of laws*).<sup>35</sup> Selanjutnya dilakukan analisis terhadap bahan-bahan hukum tersebut. Bahan-bahan

---

<sup>35</sup> Irving M. Copi, *Introduction to Logic dalam PM. Hadjon, Pengkajian Ilmu Dogmatik (Normatif)*, Yuridika No 6, Tahun XI November-Desember 1994, h. 7.

hukum yang telah disusun secara sistematis dan diklasifikasikan menurut kategori pokok bahasan, selanjutnya dikaji untuk melihat keterkaitan berbagai Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dengan rumusan masalah tesis ini, guna memperoleh jawaban atas rumusan masalah yang diangkat peneliti dalam tesis ini sehingga dapat menghasilkan suatu kesimpulan.

Selain itu terhadap Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penetapan sanksi denda dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli terkait Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019, dianalisis menggunakan interpretasi yang meliputi interpretasi analogis dan interpretasi sistematis yaitu dengan manafsirkan undang-undang sebagai bagian dari keseluruhan system Perundang-undangan dengan jalan menghubungkannya dengan undang-undang yang lain. Kemudian dari hasil kajian terhadap Peraturan Perundang-undangan, serta melakukan studi kepustakaan maka akan dibuat opini hukum.

### **3.5. Sistematika Penulisan**

Sistematika penyusunan tesis ini dibagi menjadi empat bab dan masing-masing bab terdiri dari sub-sub bab sebagai berikut:

BAB I : Pendahuluan. Bab yang mengawali seluruh rangkaian uraian dan pembahasan, sehingga telah tepat jika diletakkan pada awal pembahasan. Sub bab pendahuluan terdiri dari latar belakang masalah

yang memberikan gambaran umum permasalahan yang akan dijabarkan 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), kemudian dilanjutkan dengan rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini, tujuan penelitian yang berisi tujuan yang akan diperoleh dari penelitian, manfaat penelitian yang berisi harapan yang diinginkan oleh penulis untuk pengembangan ilmu maupun untuk masyarakat, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : Bab ini membahas tentang Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli akibat pelanggaran terhadap Pasal 11 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/PRT/M/2019 ditempatkan dalam Bab II karena merupakan rumusan masalah pertama serta sub-bab nya terdiri dari karakteristik perjanjian dalam PPJB dan mengenai keabsahan dalam sebuah PPJB dan akibat hukum bagi PPJB yang tidak disesuaikan dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019.

BAB III : Bab ini membahas tentang ditempatkan dalam bab III karena merupakan rumusan masalah kedua, Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019 dan akan dipaparkan secara mendalam masalah yang kedua yaitu Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual

Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019 serta sub-bab nya terdiri dari sub bab pertama urgensi Penetapan Klausula Sanksi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019, sub bab kedua Karakteristik PPJB Yang Dibuat Dalam Akta Otentik Atau Akta Bawah Tangan dan sub bab ketiga Tanggung Gugat Notaris sebagai pejabat pembuat akta PPJB sesuai Permen PUPR 11/PRT/M/2019

BAB IV : Bab ini merupakan penutup, yang akan menguraikan mengenai kesimpulan dari analisa disertai dengan saran, yang diurut berdasarkan uraian atau pembahasan yang telah dilakukan dalam bab-bab sebelumnya.