

ABSTRAK

Semenjak diundangkannya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Permen PUPR 11/PRT/M/2019) terjadi konflik aturan hukum antara Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) dengan Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR 11/PRT/M/2019, yang mana dalam Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun pada pokoknya mengatur bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dibuat dalam bentuk akta otentik atau akta di bawah tangan, sedangkan dalam Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR 11/PRT/M/2019 menyebutkan PPJB dibuat di hadapan Notaris (dalam bentuk akta otentik). Selain itu, pada Pasal 1 angka 2 Permen PUPR 11/PRT/M/2019 memberikan pengertian yang sama terhadap dua konsep yang berbeda yaitu mengenai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli dan PPJB. Untuk dapat membuat PPJB, notaris harus memastikan syarat-syarat yang tertuang dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun *Juncto* Pasal 10 Permen PUPR 11/PRT/M/2019. Adapun tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis karakteristik PPJB satuan rumah susun dengan sistem *Pre Project Selling* setelah berlakunya Permen PUPR 11/PRT/M/2019 dan untuk menganalisis akibat hukum terhadap PPJB yang tidak disesuaikan dengan Permen PUPR 11/PRT/M/2019. Penelitian ini adalah penelitian hukum yang memecahkan isu hukum yang dihadapi dengan cara mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi kemudian memberikan pemecahan atas masalah hukum yang dihadapi. Pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dalam penelitian ini ditemukan bahwa PPJB tergolong sebagai perikatan bersyarat dan perjanjian tidak bernama. Karakteristik PPJB setelah berlakunya Permen PUPR 11/PRT/M/2019 yakni PPJB satuan rumah susun dapat dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta di bawah tangan, memenuhi materi muatan PPJB satuan rumah susun, dan peningkatan fungsi notaris dalam pembuatan PPJB satuan rumah susun. Bagi notaris yang tidak memastikan terlebih dahulu syarat dalam Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun *Juncto* Pasal 10 Permen PUPR 11/PRT/M/2019 dan tetap membuat PPJB satuan rumah susun sekalipun syarat tersebut belum terpenuhi sehingga menimbulkan kerugian bagi kliennya, maka kepadanya dapat dituntut ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 BW.

Kata kunci : PPJB, Akta Otentik, Akta Di Bawah Tangan, Tanggungugat Notaris.

ABSTRACT

Since the enactment of the Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing No. 11/PRT/M/2019 concerning the Preliminary House Sale and Purchase Agreement System (hereinafter referred to as “Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019”), there is a conflict of legal rules between Article 43 paragraph (1) of Law No. 20 of 2011 concerning Flats (hereinafter referred to as “Flats Law”) and Article 12 paragraph (1) of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019, which as stipulated in Article 43 paragraph (1) of the Flats Law regulates that Sale and Purchase Engagement Agreement (hereinafter referred to as “PPJB) can be made in the form of authentic deed or private deed, whereas in Article 12 paragraph (1) of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019 states that PPJB is made before a Notary (in the form of an authentic deed). In addition, Article 1 number 2 of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019 provides an equal understanding of two different concepts, particularly the Sale and Purchase Preliminary Agreement and PPJB. To be able to make PPJB, the notary must ensure the conditions stipulated in Article 43 paragraph (2) of the Flats Law Juncto Article 10 of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019. The purpose of this research is to analyse the characteristics of flats PPJB along with the Pre Project Selling system after the enactment of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019 and to analyse the legal consequences of PPJB that are not conformed to Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019. This research is legal research that solves the legal issues encountered by identifying legal problems, conducting legal reasoning, analysing the problems occurred and then providing solutions to the legal problems. The problem approaches used in this study are the statutory approach and the conceptual approach. In this study it has been determined that PPJB is classified as a conditional engagement and innominate agreement. Characteristics of PPJB after the enactment of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019 are that PPJB flat units can be made in the form of a notarial deed or private deed, fulfilling the material for PPJB flat units, and increasing the notary function in drafting PPJB flat units. For the notary who does not conform the requirements stated in Article 43 Paragraph (2) of the Flats Law Juncto Article 10 of Ministerial Regulation of PUPR No. 11/PRT/M/2019 and continues to result PPJB of condominium units even though these conditions have not been met so as to cause harm to their clients, then the notary could be claimed for compensation under Article 1365 BW.

Keywords: *PPJB, Authentic Deed, Private Deed, Notary Liability.*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur yang penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala limpahan rahmat, hidayah serta karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini tepat pada waktunya, sebagai pemenuhan salah satu syarat kelulusan dalam rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini tidak akan terlaksana tanpa adanya bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan hormat dan ucapan terimakasih kepada:

1. Ibu Nurul Barizah, S.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang telah memberikan ilmu, nasihat, dan kebijakannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini.
2. Ibu Dr. Mas Rahmah, S.H., M.H., LL.M., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, yang telah memberikan ilmu, nasihat, dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.
3. Bapak Prof. Dr. Y. Sogar Simamora, S.H., M.Hum. dan Bapak Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., LL.M., selaku dosen pembimbing yang telah mengorbankan waktu, tenaga, dan kesabaran ditengah kesibukan dan kondisi kesehatannya, serta memberikan ilmu, nasihat dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.
4. Bapak Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H., selaku pembimbing akademik yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran ditengah kesibukannya

serta telah memberikan nasihat dan arahan selama penyusunan kartu rencana studi maupun masa perkuliahan di Universitas Airlangga.

5. Bapak Dr. Agung Sujatmiko, S.H., M.H., Bapak Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn., dan Ibu Erni Agustin, S.H., LL.M., selaku dosen penguji tesis yang telah memberikan ilmu, nasihat dan saran kepada penulis demi kesempurnaan tesis ini.
6. Guru Besar, Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang tidak bisa saya sebutkan satu-persatu yang telah dengan sabar mendidik dan memberikan ilmu selama penulis menempuh pendidikan Magister Kenotariatan di Universitas Airlangga.
7. Bapak dan Ibu Staff Akademik Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang selama ini telah membantu kelancaran proses perkuliahan dan urusan administrasi pendidikan penulis di Universitas Airlangga.
8. Yang tercinta dan tersayang, orang tua penulis Wayan Suamba, Ni Nyoman Arniati (alm) dan Bintang Mira Afriningrum yang telah memberikan dukungan baik moril maupun materiil yang selalu menyemangati dan mendukung tanpa lelah serta restu yang senantiasa menyertai dalam setiap doa sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dan pendidikan magister ini.

9. Teruntuk nenek penulis, Ni Made Rakih yang selalu memberikan doa, nasihat-nasihat, dan dukukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dan pendidikan magister ini.
10. Teruntuk kedua saudara penulis, Wayan Gde Septadi dan Komang Bram Krisna Nendra yang telah banyak mendukung, mendoakan dan juga sebagai tempat bercerita penulis.
11. Teruntuk keluarga besar Astram baik yang ada di Gianyar, Payangan maupun Jimbaran yang telah memberikan dukungan dan doanya sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dan pendidikan magister ini.
12. Dan yang terakhir teruntuk seluruh teman-teman Magister Kenotariatan khususnya angkatan 2018 kelas malam dan juga teman-teman S1 penulis di Fakultas Hukum Universitas Airlangga, yang selalu memberikan doa dan dukukan serta warna warni selama menjalani perkuliahan Magister Kenotariatan, tanpa sloki yang kalian sodorkan tidak akan ada tawa ditengah sepatnya kehidupan perantauan.

Surabaya, 10 Januari 2020

Penulis,

Kadek Dedy Permana Artha, S.H.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Burgerlijk Wetboek. Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432.

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 2014 Nomor 3. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491.

Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.