

3-24-2021

DAMPAK HUKUM PERATURAN MENTERI PUPR NO. II/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH SUSUN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN DAN KONSUMEN

Rahima Malik
rahima.malik@lawyer.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya>



Part of the [Administrative Law Commons](#), [Civil Law Commons](#), [Constitutional Law Commons](#), [Criminal Law Commons](#), and the [International Law Commons](#)

Recommended Citation

Malik, Rahima (2021) "DAMPAK HUKUM PERATURAN MENTERI PUPR NO. II/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH SUSUN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN DAN KONSUMEN," *Dharmasisya*: Vol. 1 , Article 8.
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/dharmasisya/vol1/iss1/8>

This Article is brought to you for free and open access by UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Dharmasisya by an authorized editor of UI Scholars Hub.

DAMPAK HUKUM PERATURAN MENTERI PUPR NO. II/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH SUSUN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN DAN KONSUMEN

Cover Page Footnote

Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1). <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1537>, diakses pada 17/02/2019. Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, Pengelolaan Datdan Informasi Perumahan Nasional, diakses dari https://simantu.pu.go.id/epel/edok/1b19a_3._Bahan_Tayang_Pengelolaan_Datin.pdf. Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, Hukum Bisnis Properti di Indonesia, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hal. 129. Maria S.W Sumardjono, 2005, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi, (Kompas, Jakarta), hal. 138-139. Maria S.W. Sumardjono, Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hal. 161. R. Subekti, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 29. Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bagian Menimbang. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Ketentuan mengenai Pemasaran diatur dalam Bab II, sedangkan tahapan PPJB diatur lebih lanjut dalam Bab III Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019, Pasal 15. Berita Satu, "REI kritisi Peraturan Menteri PUPR tentang PPJB Rumah", tanggal 14 Agustus 2019. Diakses pada tanggal 4 Januari 2020 di laman <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan-menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah> Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Pasal 9 yang mengatur bahwa konsumen dapat membatalkan pembelian satuan rumah susun jika terjadi kelalaian penyelesaian pembangunan dan pengembang wajib mengembalikan seluruh pembayaran. Lebih lanjut, selain alasan kelalaian pengembang, konsumen dapat membatalkan pembelian dan mendapatkan kembali seluruh pembayaran dengan potongan 10%. Antara News, "REI berharap Pemerintah meninjau beberapa butir peraturan PPJB", tanggal 27 Agustus 2019. Diakses pada tanggal 5 Januari 2020 di laman <https://www.antaranews.com/berita/1031884/rei-berharap-pemerintah-meninjau-beberapa-butirperaturan-ppjb> ibid. Bogdan, R & Taylor Steven. J, Introduction to Qualitative Research Methods, (New York : John Wiley & Sons Inc, 1995). Dikutip dari Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hal. 46. Agus Brotosusilo, et al., Penulisan Hukum: Buku Pegangan Dosen. (Jakarta: Konsorsium Ilmu Hukum, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994). hal. 8. Penelitian hukum bersifat preskriptif yaitu mencari solusi permasalahan hukum yang ada di masyarakat berdasarkan norma hukum yang berlaku, hal ini yang membedakan dengan penelitian ilmu sosial lainnya, yang notabene bersifat deskriptif yaitu hanya mendeskripsikan serta mengidentifikasi fenomena yang ada di masyarakat Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, 2005, (Jakarta: Kencana), hal. 29. Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hal. 51. Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 93 – 94. R. Subekti, Loc.Cit.. Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Pasal 1 (2). Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Salim H.S., 2011, Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), hal. 13-14. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1457. Wirjono Prodjodikoro, Asas – Asas Hukum Perjanjian, hal. 17. Subekti, Hukum Perjanjian, hal. 80. Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1266. Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "Perikatan Pada Umumnya", (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 138. Arie S. Hutagalung, Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi, hal 195-196. Salim HS, "Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 47. Ibid, Hal. 200. Dalam buku tersebut, Prof. Arie Hutagalung mengkritik Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 yang mewajibkan penjualan perdana yang harus dilampiri dengan surat-surat izin diantaranya IMB. Hal tersebut dinilai menyulitkan pengembang karena proses pembuatan IMB memakan waktu yang sangat lama. Ditegaskan juga bahwa

apabila IMB telah selesai, maka sulit bagi pengembang untuk mengubah gambar dalam rangka memenuhi pangsa pasar Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Balai Pustaka : Jakarta, 2001) hal. 517. Sidharta, Loc.cit, hal. 3 Nur Agus Susanto, Loc.cit., hal. 219 Satjipto Rahardjo, "Ilmu Hukum", (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 182. Nur Agus Susanto, Loc.cit., hal. 219 Berita Satu, "REI kritisi Peraturan Menpteri PUPR tentang PPJB Rumah", tanggal 14 Agustus 2019. Diakses pada tanggal 4 Januari 2020 di laman <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan-menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah> Ibid.

DAMPAK HUKUM PERATURAN MENTERI PUPR NO. 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH SUSUN TERHADAP HAK DAN KEWAJIBAN PELAKU PEMBANGUNAN DAN KONSUMEN

Rahima Malik

Fakultas Hukum Universitas Indonesia

rahima.malik@lawyer.com

Abstrak

Pembangunan rumah susun menjadi alternative solusi permasalahan perumahan di Indonesia di tengah-tengah kebutuhan tempat tinggal yang semakin meningkat. Salah satu aspek penting dalam rumah susun adalah perolehannya yang saat ini dapat dilakukan saat fisik bangunan rumah susun tersebut belum terbangun (*pre-project selling*) Mengantisipasi perkembangan dan kebutuhan tersebut, Pemerintah menerbitkan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Namun, berbagai kalangan menganggap aturan tersebut tidak adil bagi Pelaku Pembangunan (Pengembang). Aturan yang dianggap tidak adil dalam aturan tersebut adalah antara lain (1) ketentuan mengenai pemasaran yang membebaskan tanggung jawab penuh kepada pengembang terhadap informasi yang disampaikan oleh agen pemasaran; (2) Pengembang wajib mengembalikan seluruh pembayaran dengan potongan 10% kepada konsumen. Dikarenakan aturan tersebut, kemudian timbul persoalan mengenai kesetaraan pengembang dan konsumen rumah susun dalam jual beli satuan rumah susun.

Kata kunci : Rumah Susun. Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Keadilan

Abstract

The development of Apartment across Indonesia has been an alternate solution amidst housing problems in Indonesia. One of the key aspects in Apartment subject is the provision of apartment which for the time being may be procured before the physical of apartment even exists (pre project selling). In consideration of the above complexities and development, the Government of Indonesia enacted Minister of General Construction and People Housing Regulation Number No. 11/PRT/M/2019. However, the promulgation has attracted criticism due to the provision contained in the regulation doesn't reflect the equality or fairness for the developer. Some of the provision being criticized are (1) provision for developer to fully take responsibility for every marketing activity conducted by external marketing agent; (2) Developer shall return full payment with deduction of 10% in case of cancellation by consumer. Notwithstanding the provision, questions are raised on the equality between developer and consumer in apartment transaction.

I. PENDAHULUAN

Perumahan merupakan salah satu kebutuhan dasar (basic need) rakyat Indonesia, selain pangan dan sandang. Hal tersebut pula telah diamanatkan dalam konstitusi kita yaitu dalam Undang-Undang Dasar J 1945 (UUD 1945) Pasal 28H ayat (1) yang berbunyi, “*Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan*”¹, sehingga adalah kewajiban Pemerintah menjalankan konstitusi, termasuk dalam penyediaan rumah bagi rakyatnya. Oleh karena PPJB perumahan dan permukiman seyogyanya menjadi prioritas pembangunan.

Perkembangan perumahan di Indonesia semakin meningkat, berdasarkan data pada Badan Pusat Statistik (BPS) mengenai indikator perumahan dilihat pada 3 (tiga) tahun terakhir, yaitu pada tahun 2014 sebanyak 8,37%, tahun 2015 sebanyak 8,08 %, tahun 2016 sebanyak 8,51% dan tahun 2017 sebanyak 9,52%² Berdasarkan data diatas, menyebabkan tuntutan akan

¹ Republik Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1).

² <https://www.bps.go.id/linkTabelStatis/view/id/1537>, diakses pada 17/02/2019.

kebutuhan perumahan sebagai tempat tinggal sangat tinggi.

Selain itu, menurut catatan statistik backlog (kekurangan rumah), pada tahun 2017 terdapat J 2.105.503 *backlog* kepemilikan rumah³, dimana salah satu kendala pembangunan perumahan adalah lahan tanah yang ketersediaannya terbatas dan mahal. Untuk itu, pembangunan rumah susun menjadi alternatif solusi bagi penyediaan rumah kepada masyarakat yang membutuhkan terutama di daerah perkotaan dimana ketersediaan lahan terbatas.

Pembangunan rumah susun sendiri diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang kemudian diganti dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun⁴ (selanjutnya disingkat UU No. 16/1985 dan UU No. 20/2011). Selain itu, sampai sekarang saat ini, pengaturan mengenai Penyelenggaraan Rumah Susun diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, Keputusan Menteri Nomor 6 Tahun 1995 tentang Pedoman Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar, dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, Peraturan Menteri Nomor 15 Tahun 2007 tentang Tata Laksanaan Pembentukan PPRS Sederhana Milik, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 23/PRT/M/2018 tentang Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Rumah Susun.

Selain aspek pembangunan tersebut di atas sebagai aspek penting dalam pemenuhan rumah bagi rakyat Indonesia, terdapat aspek lain yang krusial yaitu perolehan tanah melalui perjanjian jual beli. Hukum tanah di Indonesia sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Hukum Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyebutkan dalam Pasal 5 bahwa sumber hukum agrarian adalah hukum adat. Hukum adat dalam hal jual beli tanah menganut asas tunai, riil dan terang. Dalam kaitan ini Maria S.W Sumardjono menjelaskan mengenai tunai, riil, dan terang bahwa Tunai adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sedangkan riil adalah kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata misalnya dengan telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan kepala desa, dan terang adalah dilakukan di hadapan kepala desa untuk memastikan bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku⁵.

Namun, menurut penulis dewasa ini proses perolehan tanah melalui jual/beli satuan tanah susun seringkali menyimpangi asas dalam hukum adat. Pada praktiknya terjadi jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun, bahkan tidak jarang jual beli satuan rumah susun ini dilakukan pada saat rumah susun masih berada dalam perencanaan. Dalam melakukan transaksi jual beli setelah *indent* atau pemesanan (pengikatan pendahuluan) dilakukan, maka kedua belah pihak akan membuat suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berisi hak - hak dan kewajiban keduanya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli.⁶ R. Subekti menyatakan bahwa PPJB adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih

³ Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, *Pengelolaan Data dan Informasi Perumahan Nasional*, diakses dari https://simantu.pu.go.id/epel/edok/1b19a_3_Bahan_Tayang_Pengelolaan_Datin.pdf.

⁴ Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, (Jakarta: PT Grasindo, 2017), hal. 129.

⁵ Maria S.W Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Kompas, Jakarta), hal. 138-139.

⁶ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*, (Jakarta: Buku Kompas, 2001), hal. 161.

dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli.⁷

Dalam hal ini, PeHrintah telah mengakomodir kondisi dimaksud dalam UU Nomor 20/2011 dimana dalam Pasal 43 ayat (1) dinyatakan bahwa: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris Bahkan dalam Pasal 42 (1) UU Nomor 20/2011 dimaksud dimungkinkan adanya pemasaran sebelum pembangunan Rumah Susun dilaksanakan, sebagai berikut:

“Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan”

Hal ini pun bukan barang baru dimana sebelumnya, sebagai turunan dari UU No. 16/1985,0ngaturan terkait PPJB dalam proses jual beli tanah dan bangunan telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/J994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah yang berupaya mengamankan kepentingan pengembang dan konsumen dalam hal jual beli satuan rumah susun yang belum selesai dibangun.⁸

Sebagai turunan dari aturan mengenai Jual Beli dalam UU No. 20/2011 dan upaya adaptasi terhadap perkembangan terbaru dalam proses jual beli tanah, Pemerintah melalui Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) baru saja menerbitkan aturan baru terkait Perjanjian Pendahuluan Jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada 18 Juli 2019. Aturan baru tersebut yaitu Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Intisari dari aturan tersebut adalah Pemerintah mengatur proses pendahuluan dalam jual beli tanah dan bangunan dari saat Pelaku Pembangunan (Pengembang) memasarkan produknya hingga tahap mengadakan PPJB.⁹ Aturan baru ini kemudian membatalkan pemberlakuan dari dua ketentuan Menteri terdahulu yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/1995.¹⁰

Namun, pemberlakuan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut mengundang kritik dari kalangan pelaku usaha di bidang properti karena aturan tersebut dinilai mengganggu keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dengan konsumen. Diantaranya adalah Ketua umum *Real Estate* Indonesia (RBI) yang menyatakan bahwa aturan tersebut tidak memberikan keadilan untuk dua sisi, baik pengembang maupun pembeli.¹¹

Salah satu ketentuan yang disorot adalah mengenai kewajiban pengembalian seluruh dana oleh pengembang berdasarkan permintaan pembatalan dari konsumen.¹²

⁷ R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998), hal. 29.

⁸ Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994, Bagian Menimbang.

⁹ Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Ketentuan mengenai Pemasaran diatur dalam Bab II, sedangkan tahapan PPJB diatur lebih lanjut dalam Bab III Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019.

¹⁰ Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No.11/PRT/M/2019, Pasal 15.

¹¹ Berita Satu, “REI kritisi Peraturan Menteri PUPR tentang PPJB Rumah”, tanggal 14 Agustus 2019. Diakses pada tanggal 4 Januari 2020 di laman <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan-menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah>

¹² Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Pasal 9 yang mengatur bahwa konsumen dapat membatalkan pembelian satuan rumah susun jika terjadi kelalaian penyelesaian pembangunan dan pengembang wajib mengembalikan seluruh pembayaran. Lebih lanjut, selain alasan kelalaian pengembang, konsumen dapat membatalkan pembelian dan mendapatkan kembali seluruh pembayaran dengan potongan 10%.

Menurutnya, ketentuan tersebut tidak ada karena disisi lain aturan tersebut tidak mengatur ketentuan denda atau sanksi administrative bagi pembeli yang tidak memenuhi kewajibannya. Dalam praktiknya, seringkali juga dari konsumen sehingga seharusnya juga ada sanksi bagi konsumen dalam pemutusan perjanjian yang disebabkan oleh kelalaian konsumen.¹³ Lebih jauh, pengembang di Indonesia menyatakan bahwa Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut kontraproduktif dengan keinginan Pemerintah menjadikan sektor properti khususnya perumahan sebagai lokomotif pertumbuhan ekonomi nasional.¹⁴ Berdasarkan kritik dari *stakeholder*, maka penting untuk mengkaji dampak hukum dari Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019.

- 1) Bagaimana dampak kepada pengembang dan konsumen dari penerapan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah terhadap pengembang rumah susun ?
- 2) Bagaimana Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang seharusnya guna mewujudkan kepemilikan satuan rumah susun yang berkeadilan bagi pengembang dan konsumen ?

Metodologi menurut Robert Bogdan & Steven J. Taylor adalah “...*the process, principles and procedures by which we approach problems answers. In the Social science the term applies to how one conducts research*”¹⁵ Penelitian hukum sendiri pada dasarnya adalah kegiatan pemecahan masalah. Pemecahan masalah tersebut dilakukan oleh peneliti dengan melakukan identifikasi dan kualifikasi fakta-fakta, dan norma hukum yang berlaku untuk kemudian digunakan guna pemecahan masalah. Berdasarkan fakta-fakta yang ada kemudian norma hukum yang berlaku maka diambil kesimpulan.¹⁶ Lebih lanjut Morris L. Cohen menyatakan sebagai berikut: ¹⁷“*Legal Research is the process of finding the law that governs activities in human society... it involves locating both the rules which are enforced by the states and commentaries which explain or analyze these rules*”.

Dalam penelitian ini, peneliti akan menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu mencakup penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, taraf sinkronisasi hukum, sejarah hukum, serta perbandingan hukum.¹⁸ Peneliti juga akan berusaha mencari jalan penyelesaian yang komprehensif dan tepat guna dalam mengatasi permasalahan yang ada dalam penelitian ini dengan dilandasi oleh Teori hukum milik.

Gustav Radbruch untuk menggambarkan dampak Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah terhadap Pengembang Rumah Susun mempengaruhi Pengembang dan untuk menemukan bentuk sistem yang dapat mewujudkan kepemilikan satuan rumah susun yang berkeadilan.

Sebagai suatu penelitian yuridis normatif, maka objek yang akan dianalisis dalam penelitian ini adalah Peraturan Perundang-undangan Nasional. Oleh karena itu untuk

¹³ Antara News, “*REI berharap Pemerintah meninjau beberapa butir peraturan PPJB*”, tanggal 27 Agustus 2019. Diakses pada tanggal 5 Januari 2020 di laman <https://www.antaranews.com/berita/1031884/rei-berharap-pemerintah-meninjau-beberapa-butirperaturan-ppjb>

¹⁴ *ibid.*

¹⁵ Bogdan, R & Taylor Steven. J, *Introduction to Qualitative Research Methods*, (New York : John Wiley & Sons Inc, 1995). Dikutip dari Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2008), hal. 46.

¹⁶ Agus Brotosusilo, et al., *Penulisan Hukum: Buku Pegangan Dosen*. (Jakarta: Konsorsium Ilmu Hukum, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 1994). hal. 8. Penelitian hukum bersifat preskriptif yaitu mencari solusi permasalahan hukum yang ada di masyarakat berdasarkan norma hukum yang berlaku, hal ini yang membedakan dengan penelitian ilmu sosial lainnya, yang notabene bersifat deskriptif yaitu hanya mendeskripsikan serta mengidentifikasi fenomena yang ada di masyarakat

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, 2005, (Jakarta: Kencana), hal. 29.

¹⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia, 2010), hal. 51.

mengidentifikasi permasalahan dalam penelitian ini akan digunakan pendekatan Undang - Undang (*Stature Approach*) yaitu dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani.

Berkaitan dengan *Ratio Legis* diperlukan suatu ajaran interpretasi atau penafsiran, interpretasi tersebut dapat dibedakan menjadi interpretasi berdasarkan kata Undang -Undang, interpretasi berdasarkan kehendak pembentuk Undang-Undang, interpretasi sistematis, interpretasi historis, interpretasi teleologis, interpretasi antisipatoris dan interpretasi modern.¹⁹

Dalam penelitian ini sebagai landasan teoritis akan dipergunakan teori hukum dari Gustav Radbruch (1878 - 1949) yang mengemukakan kombinasi ketiga pandangan klasik yaitu filsufis, normatif dan empiris yang menjadi dasar pendekatan hukum yang dikenal sebagai tiga nilai dasar hukum yang meliputi keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan (*Gerechtigkeit, Rechtsicherheit, Zweckmdfugkeit*).

II. PEMBAHASAN

A. Tinjauan mengenai PPJB

Definisi dari PPJB sendiri menurut R. Subekti adalah: *“perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut, antara lain sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli”*.²⁰

Secara yuridis dapat digunakan definisi PPJB dalam Peraturan Menteri PUPR No.1 1/PRT/M/2019 yang menyatakan:²¹ *“kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta notaris”* Dalam PPJB belum terjadi adanya peralihan hak secara formal terhadap kepemilikan atas rumah atau satuan rumah susun dari pengembang kepada konsumen. Namun, secara konseptual, PPJB merupakan perikatan yang termasuk dalam lingkup dari Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) yang menyatakan: *“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”*. Konsekuensinya, PPJB bersumber dari kebebasan pihak-pihak untuk membuat kesepakatan sesuai dengan apa yang diatur dalam Pasal 1338 KUHP yaitu asas konsensualitas, *pacta sunt servanda*, dan asas kebebasan berkontrak.

Berkaitan dengan hal tersebut, PPJB mengandung asas umum yang berlaku bagi perikatan, yaitu :²²

1. **Asas kepercayaan**, mengandung pengertian bahwa setiap orang yang akan mengadakan perjanjian akan memenuhi setiap prestasi yang diadakan di antara mereka di belakang hari.
2. **Asas Persamaan Hukum**, bahwa subjek hukum yang mengadakan perjanjian mempunyai kedudukan, hak, dan kewajiban yang sama dalam hukum. Mereka tidak dibedakan antara satu sama lain, walaupun subjek hukum itu berbeda warna kulit, agama, dan ras.

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2011), hal. 93 – 94.

²⁰ R. Subekti, *Loc.Cit.*

²¹ Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, Pasal 1 (2).

²² Mariam Darus Badruzaman, dalam buku Salim H.S., 2011, *Hukum Kontrak* (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak), hal. 13-14.

3. **Asas Keseimbangan**, yaitu asas yang menghendaki kedua belah pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian. Kreditor mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitor, namun debitor memikul pula kewajiban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan iktikad baik. Dalam hal lain, bukan hanya sebatas pemenuhan kewajiban, namun juga berada keseimbangan posisi para pihak.
4. **Asas Kepastian Hukum**, Perjanjian sebagai figur hukum harus mengandung kepastian hukum. Kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikatnya perjanjian, yaitu sebagai undang-undang bagi yang membuatnya.
5. **Asas Moral**, asas moral ini terikat dalam perikatan wajar, yaitu suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak dapat menuntut hak baginya untuk menggugat prestasi dari pihak debitor. Hal ini terlihat dalam *zaakwarneming*, yaitu seseorang melakukan perbuatan dengan sukarela (moral).
6. **Asas Kepatutan**, yang tertuang dalam Pasal 1339 KUH Perdata. Asas ini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian.
7. **Asas Kebiasaan**, Asas ini dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang menurut kebiasaan lazim diikuti.
8. **Asas Perlindungan**, yang mengandung pengertian bahwa antara debitor dan kreditor harus dilindungi oleh hukum.

Adapun secara khusus PPJB termasuk dalam perikatan jual beli yang artinya adalah: *“suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”*.²³ Lebih luas lagi Prof. Wirjono mendefinisikan jual beli sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan - kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal atau akan tidak melakukan suatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁴

PPJB walaupun merupakan pendahuluan memiliki sifat konsensual dimana perjanjian atau kesepakatan sudah lahir sah saat tercapainya kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli mengenai unsur - unsur yang pokoknya yaitu barang dan harga. Sifat tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 KUHPer yang berbunyi: *“Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”*²⁵ Sehingga pengembang telah terikat dengan konsumen *vis a vis* terhadap hak dan kewajiban melalui PPJB dan tidak perlu menunggu obyeknya yaitu satuan rumah susun secara fisik tersedia.

Dalam hal pembatalan perjanjian, syarat batal dianggap melekat dalam perjanjian jual-beli jika terjadi kelalaian di salah satu pihak, namun demikian itu hanya dapat dimintakan melalui pengadilan.²⁶ Lebih lanjut, Pasal 1267 KUHPer menyatakan: *“Pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.”*

Dalam praktiknya terjadi pengeyampingan kedua Pasal tersebut. Akibatnya sebagaimana dijabarkan oleh Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja yaitu para pihak tidak

²³ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

²⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Asas – Asas Hukum Perjanjian*, hal. 17.

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 80.

²⁶ Kitab Undang – Undang Hukum Perdata, Pasal 1266.

dapat meniadakan atau menghilangkan hak-hak pihak ketiga yang telah terbit sehubungan dengan perjanjian yang mereka batalkan kembali tersebut (untuk ini lihat ketentuan Pasal 1340 jo. Pasal 1341 KUHPER). Yang dapat diiadakan dengan pembatalan tersebut hanyalah aQiat-akibat yang dapat terjadi di masa yang akan datang di antara para pihak.²⁷ Sehingga akibat hukum dari dikesampingkannya pasal-pasal tersebut, pembatalan perjanjian tidak mengembalikan ke keadaan semula, melainkan hanya membatalkan perikatan dan perjanjian antar-para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian.

Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur mengenai system pendahuluan jual beli rumah/satuan rumah susun yang akan berdampak pada praktik jual-beli, khususnya, satuan rumah susun antara pengembang dengan konsumen. Adapun secara struktur, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur persoalan pemasaran (Bab II Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019), dan PPJB (Bab III Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019).

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang dapat memberikan dampak hukum antara lain Pasal 8 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengenai Pemasaran yang mewajibkan pengembang bertanggung jawab terhadap informasi pemasaran yang disampaikan oleh agen pemasaran atau penjualan. Pasal 9 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur pembatalan pembelian dan pengembalian seluruh pembayaran oleh Pengembang dalam hal keterlambatan pelaksanaan akibat kelalaian Pengembang. Selain itu apabila bukan disebabkan oleh kelalaian Pengembang, maka Pengembang tetap harus mengembalikan seluruh pembayaran dengan potongan 10% dari total pembayaran yang diterima ditambah dengan pajak.

Selanjutnya, Pasal 7 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mewajibkan materi muatan PPJB mengatur tentang waktu serah terima bangunan dengan melengkapi dokumen Berita Acara Serah Terima dan Akta Jual Beli atau Sertipikat Hak Milik/Sertifikat Hak Milik Sarusun/sertipikat kepemilikan bangunan gedung sarusun. Dalam hal ini tampak Pemerintah bermaksud mendorong pelaksanaan akad AJB sebelum adanya serah terima bangunan. Kemudian, Pasal 12 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut juga mewajibkan tanda tangan PPJB antara Pengembang dengan konsumen dilakukan dihadapan pejabat Notaris.

B. Dampak Pengaturan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 terhadap Konsumen dan Pengembang

Penjualan SRS pada saat atau sebelum pembangunan rumah susun (*pre-project selling*) melalui PPJB harus memperhatikan masalah bahwa pengikatan jual beli tersebut termasuk lingkup hukum perjanjian sedangkan jual belinya termasuk lingkup hukum tanah nasional yang tertuang pada Undang-undang No. 5 tahun 1990 tentang peraturan dasar pokok-pokok agraria dikenal dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan pelaksanaannya khususnya dalam rangka jual beli SRS adalah diatur dalam pasal 10 (2) UU No. 16 tahun 1985 **ERI** Pasal 19 PP 10 tahun 1961²⁸ Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang menggantikan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tetap mengandung memiliki maksud untuk melindungi kedua belah pihak yang mengadakan perikatan.

Sebelum melihat dan menjelaskan mengenai dampak dari Permen PUPR No.

²⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, "Perikatan Pada Umumnya", (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hal. 138.

²⁸ Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, hal 195-196.

11/PRT/M/2019 secara substantive, maka dirasa perlu untuk menelaah pedoman pengikatan PPJB yang diatur dalam ketentuan utama dan lampiran Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Secara umum terdapat beberapa permasalahan sistematis diantaranya, adalah:

- a. Pedoman PPJB satuan rumah susun yang dimuat dalam Lampiran dari Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 **fjijb** dipatuhi oleh para pihak yang mengadakan PPJB satuan rumah susun. Pertanyaan pertama yang perlu diajukan adalah apakah mungkin kewajiban-kewajiban para pihak tersebut diatur dalam suatu lampiran peraturan tersebut mengingat adanya asas kebebasan berkontrak menurut ketentuan perundang-undangan (Pasal 1338 KUHPerdara) atau sejauh manakah Peraturan dapat membatasi adanya asas kebebasan berkontrak tersebut;
- b. Hal kedua yang perlu dikemukakan apakah pedoman ini dapat bersifat memaksa karena tidak ada pengaturan mengenai sanksi dari tidak dilaksanakannya pedoman ini oleh para pihak. Sedangkan mekanisme kontrol dari pedoman inipun tidak diciptakan oleh Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Lain halnya dengan akta jual beli atau akta hipotik mekanisme kontrol dilakukan dengan adanya kewajiban pendaftaran. Sehingga pihak instansi yang berwenang dapat melakukan kontrol; atau anggaran dasar suatu Perseroan Terbatas; apabila dibuat tidak sesuai dengan pedoman/kebijaksanaan yang digariskan.

Dalam konteks hubungan antara pengembang dengan pembeli, Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 dapat memberikan implikasi yang mempengaruhi hak dan kewajiban dari pengembang dan pembeli, yaitu:

a. Pembebanan Tanggung Jawab kepada Pengembang dalam Kegiatan Pemasaran.

Pasal 8 ayat (1) Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 menyatakan bahwa: “*Pelaku pembangunan dapat melakukan kerja sama dengan agen Pemasaran atau penjualan untuk melakukan Pemasaran*”. Lebih lanjut, Pasal 8 ayat (2) menyatakan bahwa: “*Pelaku pembangunan bertanggung jawab atas informasi Pemasaran dan penjelasan kepada calon pembeli yang disampaikan agen Pemasaran atau penjualan*”.

Berdasarkan ketentuan ayat (1) tersebut, pengembang dapat bekerja sama dengan agen pemasaran atau penjualan dalam melakukan pemasaran. Hal tersebut merupakan lazim dalam praktik pemasaran selama ini yang dilakukan oleh pengembang, dimana pengembang tentu memiliki kelengkapan yang terbatas dalam melakukan berbagai metode pemasaran. Agen pemasaran/penjualan dapat membantu pengembang dalam menghasilkan metode pemasaran yang efektif hingga ke calon pembeli.

Hubungan hukum antara keduanya dapat diuraikan antara lain pengembang sebagai pelaksana “*pembangunan rumah susun*” bertanggung jawab untuk memberikan informasi mengenai “*pembangunan rumah susun*”, dan agen pemasaran/penjualan bertanggung jawab sebagai penyambung informasi tersebut kepada calon pembeli termasuk melakukan komunikasi untuk meyakinkan calon pembeli dengan imbalan materiil dari pengembang. Hal ini berarti adanya hubungan kerjasama yang setara antara keduanya dan terdapat perbedaan tanggung jawab.

Namun kemudian kesetaraan tersebut tidak terefleksi dalam muatan dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang hanya menegaskan tanggung jawab hukum pengembang. Disatu sisi, ketentuan tersebut maupun selanjutnya tampak *silent* dalam tanggung jawab agen pemasaran. Sehingga tidak terlihat batasan tanggung jawab pengembang dengan agen pemasaran dalam hubungan kerjasama tersebut. Konsekuensinya pengembang dalam segala situasi wajib bertanggung jawab tanpa bisa mengalihkannya kepada agen pemasaran.

Ilustrasinya, apabila agen pemasaran/penjualan melakukan upaya pemasaran dengan menggunakan informasi yang dibuat-buat olehnya tanpa sepengetahuan maupun izin dari pengembang maka pengembang tetap harus bertanggung jawab. Hal tersebut tampak bertentangan dengan asas keseimbangan dalam perikatan.

Konsep keseimbangan sendiri begitu penting dalam kontrak, khususnya dalam perjanjian kerjasama untuk melakukan suatu pekerjaan, dalam hal ini adalah perjanjian antara penganQing dengan agen pemasaran untuk melakukan kegiatan pemasaran rumah susun. Makna keseimbangan adalah sebagaimana yang dimaknai dalam bahasa sehari-hari, kata seimbang (*even-wichf*) menunjuk pada pengertian suatu keadaan pembagian beban di kedua sisi berada dalam keadaan seimbang, di dalam konteks studi keseimbangan dimengerti sebagai keadaan hening atau keselarasan karena dari pelbagai gaya yang bekerja tidak satu pun mendominasi yang lainnya, atau karena tidak satu elemen menguasai lainnya.²⁹

Asas keseimbangan sendiri menjadi fondasi dari suatu kesepakatan dari perjanjian kerjasama yang dibuat dimana keduanya setara dalam perjanjian, yang artinya keduanya memiliki hak dan kewajiban serta tanggung jawab yang tidak sama, namun proporsional sesuai dengan perannya masing - masing.

Posisi pengembang dengan agen pemasaran dapat dimaknai sebagai posisi yang sama kuat dimana keduanya merupakan pihak yang menyepakati adanya perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 dan 1338 KUHPer. Sehingga secara sadar dan bebas keduanya memahami tanggung jawab masing-masing. Melalui ketentuan ini, pembebanan tanggung jawab terhadap pengembang terhadap perbuatan yang dilakukan oleh agen pemasaran/penjualan atas informasi yang disampaikan tentu mengabaikan aspek tersebut. Selain itu, ketentuan tersebut telah menempatkan pengembang dalam posisi yang lemah.

Secara faktual sangat dimungkinkan bahwa agen pemasaran/penjualan menyampaikan informasi yang salah yang tidak berasal dari pengembang maupun tanpa izin pengembang. Ketentuan tersebut seolah-olah membebaskan agen pemasaran dari tanggung jawab dari segala kemungkinan tindakan selama proses pemasaran.

Dalam implementasinya, agen pemasaran atau penjualan yang bekerja dengan target penjualan tidak jarang melakukan upaya apapun untuk mencapai target penjualan, salah satunya dengan memberikan informasi yang tidak tepat atau berlebihan kepada konsumen padahal pengembang belum tentu mengetahui dan menyetujui informasi tersebut. Hal ini tentu memberatkan pengembang, karena ketentuan tidak memberikan ruang mengenai tanggung jawab yang harus diemban oleh agen pemasaran/penjualan.

Dengan demikian, aturan Pasal 8 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 telah mengabaikan asas keseimbangan dalam hukum perjanjian yang menjadi salah satu asas utama yang terkandung dalam KUHPer.

b. Pengembaliiii Seluruh Pembayaran oleh Pengembang kepada Konsumen dalam hal pembatalan PPJB.

Pasal 9 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengatur pembatalan pembelian dan pengembalian seluruh pembayaran oleh Pengembang dalam hal keterlambatan pelaksanaan akibat kelalaian Pengembang. Selain itu apabila bukan disebabkan oleh kelalaian Pengembang, maka Pengembang tetap harus mengembalikan seluruh pembayaran dengan potongan 10% dari total pembayaran yang diterima ditambah

²⁹ Salim HS, *"Perkembangan Hukum Kontrak Innominaat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2005), hal. 47.

dengan pajak. Aturan tersebut juga akan mengenakan sanksi denda kepada Pengembang yang tidak mengembalikan pembayaran kepada konsumen. Disisi lain, aturan baru tersebut tidak mengatur kelalaian konsumen dalam pemenuhan kewajibannya.

Hal ini memperlihatkan aturan tidak memberikan keseimbangan dan keadilan bagi Pengembang dan konsumen. Ketentuan ini juga mengabaikan kondisi diluar kemampuan manusia yang menyebabkan keterlambatan Pembanguna (*Force Majeur*). Menyamaratakan situasi dengan penyelesaian yang harus dilakukan oleh Pengembang adalah tidak tepat. Selain itu, dari sisi finansial, pengembang akan mengalami kerugian yang besar. Ketentuan ini telah ada dari peraturan terdahulu yaitu Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 dan telah mengundang kritik.³⁰

c. Serah Terima Satuan Unit Rumah Susun kepada Konsumen

Selanjutnya, Pasal 7 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mewajibkan materi muatan PPJB mengatur tentang waktu serah terima bangunan dengan melengkapi dokumen Berita Acara Serah Terima dan Akta Jual Beli atau Sertipikat Hak Milik/Sertifikat Hak Milik Sarusun/sertipikat kepemilikan bangunan gedung sarusun. Dalam hal ini tampak Pemerintah bermaksud mendorong pelaksanaan akad AJB sebelum ada serah terima bangunan. Padahal dalam aturan sendiri, tidak diatur kapan akad AJB harus dilakukan.

Hal ini juga berarti, ketika Pengembang telah menetapkan jadwal serah terima, maka itu juga berarti suatu jadwal dimana AJB telah dilaksanakan secara tuntas. Ketentuan ini juga mengabaikan situasi lapangan dimana konsumen sering kali memilih tidak melakukan AJB demi menghindari pajak.

d. Syarat Mengadakan PPJB

Pasal 10 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mewajibkan PPJB dapat dilakukan setelah pengembang memenuhi persyaratan kepastian yang diantaranya adalah kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum. Untuk ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum sendiri dijelaskan dalam ayat (5) yaitu terbangunnya prasarana paling sedikit jalan dan saluran pembuangan air hujan/drainase.

Syarat tersebut akan memiliki masalah dalam praktiknya karena sebagaimana diketahui sebelumnya, pengembang dapat melakukan pemasaran saat akan dilangsungkan pembangunan yang artinya tindakan penjualan dan kesepakatan pun dapat terjadi saat dimulainya pemasaran. Dalam kondisi demikian itu, tentu pengembang setelah melakukan pemasaran harus segera mempersiapkan PPJB sebagaimana amanat dari Pasal 7, padahal pengurusan IMB dan juga pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum membutuhkan waktu yang tidak singkat.

Sehingga hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian bagi konsumen yang akan melangsungkan PPJB. Dalam kondisi ideal, tentu konsumen menginginkan dilakukannya PPJB setelah adanya kesepakatan dan pembayaran awal. Namun, dikarenakannya ada syarat kepemilikan IMB dan ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, maka konsumen dan pengembang harus menunggu setelah keduanya,

³⁰ *Ibid*, Hal. 200. Dalam buku tersebut, Prof. Arie Hutagalung mengkritik Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 yang mewajibkan penjualan perdana yang harus dilampiri dengan surat-surat izin diantaranya IMB. Hal tersebut dinilai menyulitkan pengembang karena proses pembuatan IMB memakan waktu yang sangat lama. Ditegaskan juga bahwa apabila IMB telah selesai, maka sulit bagi pengembang untuk mengubah gambar dalam rangka memenuhi pangsa pasar

disamping syarat lain, terpenuhi.

e. Kewajiban PPJB dalam bentuk Akta Notariil

Kemudian, Pasal 12 Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut juga mewajibkan tanda tangan PPJB antara Pengembang dengan konsumen dilakukan dihadapan pejabat Notaris. ketentuan ini tentu akan menambali biaya terhadap jual beli unit bangunan padahal PPJB itu sendiri bersifat sementara dimana akan digantikan dengan AJB.

Aturan ini juga memberatkan dari yang telah diatur oleh UU No. 20/2011 tidak diatur kewajiban PPJB dalam akta Notaris, namun PPJB dapat berbentuk surat dibawah tangan dengan legalisasi Notaris. Dalam implementasinya, pengembang membebaskan biaya terkait notaris tersebut kepada konsumen dimana dalam hal ini tentu juga akan memberatkan konsumen dari sisi finansialnya.

Dengan demikian, dengan adanya permasalahan-permasalahan tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa ternyata Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 sendiri dapat memberikan implikasi hukum yang merugikan baik bagi pengembang sebagai pelaku pembangunan yang membutuhkan kepastian hukum dan kepentingan finansial dalam kegiatan pembangunan rumah susun; dan konsumen sebagai pihak “lemah” dalam PPJB

C. Tinjauan terhadap Aspek Keadilan dari Pengaturan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 terhadap Konsumen dan Pengembang

Secara umum keadilan (*iustitid*) berasal dari kata “adil” yang berarti: tidak berat sebelah, tidak memihak, berpihak kepada yang benar, sepatutnya, tidak sewenang-wenang.³¹ Sehingga keadilan dalam hukum haruslah mempertimbangkan hukum yang hidup di masyarakat yang terdiri dari kebiasaan dan ketentuan hukum yang tidak tertulis.

Untuk dapat memahami secara utuh aspek keadilan dari Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut, maka perlu juga melihat bagaimana kepastian hukum dan kemanfaatan hukum berdasarkan teori hukum Gustav Radbruch dari Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut, mengingat keadilan dan kepastian hukum tidak berseberangan, melainkan justru bersandingan³² yang kemudian menghasilkan kemanfaatan.

a. Aspek Keadilan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019

Untuk menguji aspek tersebut dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 maka dapat diacu teori keadilan Radbruch yaitu keadilan dalam bentuk umum (*generalizability*) dimana norma hukum haruslah memiliki karakter umum yang membagi rata seluruh hak dan kewajiban bagi semuanya. Dalam kaitan ini, hubungan hukum antara pengembang dan pembeli melalui PPJB dalam pembelian SRS merupakan wadah bagi pembagian hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen dalam posisi yang setara. Dengan kata lain, kedua belah pihak haruslah tidak ada yang dirugikan.

Dalam melihat alokasi tersebut penting untuk melihat posisi pengembang maupun pembeli. Pengembang sebagai pelaku pembangunan terlihat memiliki posisi yang kuat karena menguasai kemampuan baik finansial maupun suatu barang yang merupakan bagian dari kebutuhan pokok. Sedangkan pembeli sebagai pihak yang memiliki kebebasan untuk menentukan pilihannya diposisikan sebagai pihak yang “lemah”

Berdasarkan posisi tersebut, melalui Peraturan Menteri PUPR No.

³¹ Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Kamus Besar Bahasa Indonesia (Balai Pustaka : Jakarta, 2001) hal. 517.

³² Sidharta, *Loc.cit.*, hal. 3

11/PRT/M/2019, Kementerian PUPR terlihat membebaskan restriksi dan kewajiban terhadap pengembang dengan menerapkan beberapa ketentuan seperti persyaratan untuk melakukan pemasaran dan melangsungkan PPJB, penentuan pelaksanaan kegiatan pemasaran dan pembebanan kewajiban atas kesalahan dari agen pemasaran/penjualan, kewajiban untuk bersikap transparan kepada calon pembeli, dan pengembalian uang pembayaran dalam hal pembatalan PPJB oleh pembeli. Namun, disamping adanya restriksi dan kewajiban terhadap pengembang. Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut terlihat tidak mengatur bagaimana kewajiban dari pembeli dalam kaitan hubungan hukumnya dengan pihak pengembang. Di sisi lain, ketentuan-ketentuan tersebut dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 berfungsi melindungi hak-hak konsumen dalam jual beli rumah susun.

Namun, jika hak dan kewajiban yang dibebankan oleh Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 terhadap pengembang dan konsumen disandingkan secara proporsional, maka terlihat aturan tersebut menimbulkan ketimpangan. Pertama, terkait dengan tanggung jawab penuh pengembang atas informasi yang disampaikan oleh agen pemasaran/penjualan, termasuk informasi yang tidak diketahui maupun disetujui oleh pengembang, merupakan bentuk ketidakseimbangan distribusi keadilan dimana pengembang mendapatkan tanggung jawab sepenuhnya, sedangkan pihak agen pemasaran/penjualan tidak dibebankan dengan kewajiban serupa.

Kedua, dalam hal pembatalan pembelian dan pengembalian seluruh pembayaran oleh Pengembang karena keterlambatan pelaksanaan akibat kelalaian Pengembang; dan apabila bukan disebabkan oleh kelalaian Pengembang, maka Pengembang tetap harus mengembalikan seluruh pembayaran dengan potongan 10% juga tidak mem perlihatkan aturan tidak memberikan keseimbangan dan keadilan bagi pengembang dan konsumen. Salah satu yang menjadi poin utama yang merefleksikan aspek keadilan bagi pengembang dan diabaikan dalam hal ini beban finansial, pengembang yang akan sangat besar.

Tentunya, aspek keadilan tersebut haruslah memperhatikan kepentingan-kepentingan yang terkait dengan para pihak. Namun, berdasarkan kewajiban dan restriksi yang dibebankan oleh Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut, terlihat terjadi ketidakseimbangan distribusi keadilan bagi pengembang. Lebih jauh, sebagaimana telah dianalisa, aturan tersebut tidak menentukan secara tegas kewajiban dari pihak lain selain pengembang yaitu agen pemasaran, kontraktor, dan konsumen. Dengan demikian, seakan - akan aturan tersebut semata-mata dibuat untuk membatasi gerak gerak dari pengembang sendiri.

Dengan demikian berdasarkan hasil uji dengan teori keadilan Radbruch yaitu keadilan dalam bentuk umum (*generalizability*) Maka terlihat Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 telah gagal dalam membagi rata hak dan kewajibannya kepada pengembang dengan konsumen, dan pengembang dengan pihak ketiga lainnya.

b. Aspek Kepastian Hukum dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019

Untuk dapat menguji aspek kepastian hukum dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 maka perlu dilihat indikator dalam teori Radbruch dimana suatu kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku.³³

Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 merupakan aturan pelaksanaan

³³ Nur Agus Susanto, *Loc.cit.*, hal. 219

dan turunan dari UU No. 20/2011, terutama turunan dari aspek jual beli rumah susun. Dalam kaitan ini, ketidakmerataan antara kewajiban yang dibebankan oleh Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 kepada pengembang dan konsumen sebagaimana telah dijabarkan dalam aspek keadilan sebelumnya akan berpotensi mengganggu aspek kepastian hukum dari Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019.

Disatu sisi, pengembang memiliki tuntunan perilaku yang ketat dalam aspek pemasaran, pengadaan PPJB dan pembatalan PPJB serta pengembalian dana kepada konsumen. Namun disisi lain, ketiadaan kewajiban bagi konsumen akan membuat perilaku konsumen tanpa adanya tuntunan. Sehingga dalam kaitan ini kepastian hukum berpotensi akan tidak terwujud.

Sebagaimana telah dianalisa sebelumnya, dalam hal pembatalan perjanjian yang berakibat pengembalian seluruh pembayaran kepada konsumen, dapat terjadi kemungkinan tindakan wanprestasi yang dilakukan oleh konsumen atau kepentingan pribadi yang memotivasi pembatalan perjanjian. Dalam hal kondisi tersebut tidak diatur atau suatu pemenuhan perjanjian harus dipatuhi oleh konsumen, maka yang terjadi adalah tindakan *arbitrary* konsumen dalam jual beli rumah susun dengan pengembang. Dalam hal demikian, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tidak memberikan kepastian hukum yang seharusnya bagi pengembang.

Sebagai kesimpulan, masyarakat tidak hanya ingin melihat keadilan diciptakan dalam masyarakat dari kepentingan-kepentingannya dilayani oleh hukum, melainkan juga menginginkan agar dalam masyarakat terdapat peraturan-peraturan yang menjamin kepastian dalam hubungan mereka satu dengan yang lain. Sekarang ini kita melihat bahwa hukum itu dituntut untuk memenuhi berbagai karya, oleh Gustav Radbruch ketiganya-tiganya disebut sebagai nilai-nilai dasar dari hukum. Ketiga nilai dasar adalah keadilan, kegunaan, dan kepastian hukum.³⁴

c. Aspek Kemanfaatan Hukum dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019

Prinsip kemanfaatan Radbruch berbicara soal tujuan yang memiliki *“absolute value”* seperti *‘individual human personalities, collective human personalities, and human artefacts’*. Dalam kaitan ini, Hukum yang memiliki nilai manfaat akan memberikan kontribusi optimal dalam tatanan kehidupan masyarakat. Tersedianya hukum namun tidak memiliki nilai manfaat bagi masyarakat secara luas, maka dapat dipastikan hanya akan menguntungkan pihak-pihak tertentu saja.³⁵

Ukuran tersebut dapat menjadi tolok ukur penting dalam menilai asas kemanfaatan dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019. Aktivitas PPJB antara pengembang dan konsumen merupakan aktivitas ekonomi yang tujuannya agar konsumen mendapatkan barang berupa SRS dan sebagai timbal balik, pengembang memperoleh uang pembayaran. Sehingga Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 harus mendukung terjadinya tujuan tersebut dengan memastikan hak dan kewajiban dari kedua belah pihak tersebut terpenuhi.

Akan tetapi, sebagaimana telah menjadi kekhawatiran dari kalangan pengembang sebagaimana pendapat dari ketua REI yang menyatakan bahwa aturan tersebut tidak memberikan keadilan untuk dua sisi, baik pengembang maupun pembeli³⁶; dan

³⁴ Satjipto Rahardjo, *“Ilmu Hukum”*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2006), hal. 182.

³⁵ Nur Agus Susanto, *Loc.cit.*, hal. 219

³⁶ Berita Satu, *“REI kritisi Peraturan Menteri PUPR tentang PPJB Rumah”*, tanggal 14 Agustus 2019.

Diakses pada tanggal 4 Januari 2020 di laman <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/reikritisi-peraturan->

pernyataan bahwa Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tersebut kontraproduktif dengan keinginan Pemerintah menjadikan sektor property khususnya perumahan sebagai lokomotif pertumbuhan ekonomi nasional³⁷ maka implementasi dari Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 berpotensi justru akan merugikan pengembang disamping keuntungan bagi konsumen.

Hal ini tentu bertentangan dengan asas kemanfaatan yang diteorikan oleh Radbruch dimana seharusnya terdapat kemanfaatan bagi masyarakat secara luas. Selain itu, berdasarkan permasalahan dalam aspek keadilan maupun kepastian hukum sebagaimana telah dibahas sebelumnya maka Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tidak akan menghasilkan asas kemanfaatan.

Berdasarkan hasil analisa teoritis tersebut, dapat disimpulkan bahwa Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, sesuai dengan indicator teoritis dari teori hukum Gustav Radbruch, memiliki permasalahan teoritis dari terutama aspek keadilan yang bersumber dari ketidakmerataan pembagian hak dan kewajiban antara pengembang dengan konsumen, disamping terdapat permasalahan kepastian hukum dalam penerapan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang pada akhirnya tidak menghasilkan kemanfaatan bagi masyarakat secara luas.

IV. PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan sebelumnya, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang merupakan amanat dari Undang-Undang No. 20 tahun 2011 dan menggantikan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 mengandung permasalahan hukum yang mempengaruhi keseimbangan hak dan kewajiban antara pengembang dan konsumen diantaranya dalam hal pengembang bertanggung jawab terhadap setiap informasi yang disampaikan oleh agen pemasaran tanpa adanya keadaan tertentu yang membebaskan pengembang dari tanggung jawab tersebut; pengembang harus mengembalikan seluruh pembayaran kepada konsumen dalam hal terjadi keterlambatan dan faktor lain selain kelalaian pengembang dimana mengabaikan keadaan *Force Majeur* kewajiban melakukan serah terima dengan melengkapi dokumen AJB dan SHMSRS yang mengabaikan kondisi factual; pemenuhan persyaratan kepastian sebelum melakukan PPJB dimana salah satu syaratnya yaitu ketersediaan fasilitas umum membutuhkan waktu yang cukup lama sehingga menimbulkan ketidakpastian di konsumen; dan kewajiban PPJB menggunakan akta notariil yang membebaskan konsumen;
2. Berdasarkan hasil uji dengan teori hukum milik Gustav Radbruch yaitu keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019, memiliki permasalahan teoritis dari terutama aspek keadilan yang bersumber dari ketidakmerataan pembagian hak dan kewajiban antara pengembang dengan konsumen, disamping terdapat permasalahan kepastian hukum dalam penerapan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yang pada akhirnya tidak menghasilkan kemanfaatan bagi masyarakat secara luas.

menpteri-pupr-tentang-ppjb-rumah

³⁷ *Ibid.*

B. Saran

Berdasarkan pembahasan dan kesimpulan di atas, berikut saran yang penulis dapat berikan berkaitan dengan implementasi dari pengaturan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 terkait sistem pendahuluan perjanjian jual beli rumah susun, sebagai berikut:

1. Secara teoritis Pemerintah perlu memberikan perspektif keadilan bagi pengembang maupun konsumen, serta memperhatikan aspek kepastian hukum dan kemanfaatannya dalam penyusunan kebijakan terkait rumah susun. Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 mengandung permasalahan teoritis yang dapat mengganggu keseimbangan hak dan kewajiban pengembang dan consume. Untuk itu, diperlukan perubahan aturan yang bersumber dari ketiga aspek tersebut.
2. Secara substantive dapat dipahami intensi dari Pemerintah dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 yaitu melindungi hak - hak konsumen yang pada praktiknya sering dilanggar oleh pengembang. Namun, sekiranya pengaturan Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tetap harus mempertimbangkan asas keadilan dan keseimbangan antara hak dan kewajiban pengembang dan konsumen. Pembebanan kewajiban yang *excessive* untuk melindungi konsumen sendiri merupakan kontraproduktif dimana akan mengganggu kelangsungan usaha para pengembang di tengah-tengah kebutuhan akan tempat tinggal yang mendesak.
3. Sekiranya Pemerintah dapat mempertimbangkan untuk melakukan revisi beberapa hal dalam Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 terutama terkait dengan pemasaran dimana terjadi pembagian tanggung jawab yang sama antara pengembang dengan agen pemasaran dimana agen pemasaran juga turut menjadi pihak yang bertanggung jawab kepada pihak konsumen dalam hal penyampaian informasi yang tidak benar yang diinisiasi sendiri oleh agen pemasaran tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pengembang. Selain itu, dalam hal terkait dengan pembatalan perjanjian dan pengembalian seluruh pembayaran, Pemerintah dapat mengatur antara lain kewajiban penerapan denda administratif kepada pengembang dalam hal terjadi keterlambatan penyelesaian pembangunan. Terkait hal tersebut, Pemerintah dapat menentukan besaran minimum denda yang berlaku dan apabila pengembang lalai dalam membayar denda maka Pemerintah dapat menerapkan sanksi tambahan yang dikenakan oleh Pemerintah kepada pengembang.
4. Sebaliknya, dalam hal terjadi pembatalan PPJB oleh konsumen yang bukan disebabkan oleh kelalaian dari pengembang, maka Pemerintah seharusnya menentukan bahwa pengembang tidak wajib mengembalikan seluruh pembayaran dengan potongan tertentu. Pemerintah dapat menetapkan kapan batas akhir dari konsumen dapat melakukan pembatalan. Hal ini untuk menjaga kepastian usaha dari pengembang dan melindungi konsumen yang loyal dan komitmen untuk menyelesaikan kewajibannya. Untuk besaran potongan dan syarat serta tatacara pembatalan yang berlaku maka sebaiknya Pemerintah mengembalikan hal tersebut kepada para pihak dalam PPJB dengan berasaskan kebebasan berkontrak.

Daftar Pustaka

Buku

Brotosusilo, Agus, et al., 1994, *Penuisian Hukum: Buku Pegangan Dosen*, Jakarta:Konsorsium Ilmu

- Hukum, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan. Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, 2001, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Balai PusEElA : Jakarta.
- H.S., Salim, 2011, *Hukum Kontrak (Teori & Teknik Penyusunan Kontrak)*, Jakarta: Sinar Grafika.
- H.S., Salim, 2005, *Perkembangan Hukum Kontrak innominaat di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika
- Hutagalung, Arie S., 2002, *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Jakarta: Universitas Indonesia
- Muljadi, Kartini, *et al*, 2003, *Perikatan Pada Umumnya*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada
- Marzuki, Peter Mahmud, 2005, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Marzuki, Peter Mahmud, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Prodjodikoro, Wirjono, 2000, *Asas - Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Mandar Maju
- R, Bogdan, *et al*, 1995, *Introduction to Qualitative Research Methods*, New York : John Wiley & Sons Inc.
- Rahardjo, Satjipto, 2006, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2008
- Soekanto Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, 2010, Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sumardjono, Maria S.W, 2005, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Sumardjono, Maria S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi &* Jakarta: Buku Kompas.
- Subekti, 1998, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan National*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Wijaya, Andika, *et al*, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT Grasindo.

Internet

- Antara News, *REI berharap Pemerintah meninjau beberapa butir peraturan PPJB*, <https://www.antarane.ws.com/berita/1031884/rei-berharap-pemerintah-meninjau-beberapa-butir-peraturan-ppjb>
- Badan Pusat Statistik, <https://www.bps.go.id/1inkTabelStatis/view/id/1537>
- Berita Satu, *REI kritisi Peraturan Menteri PUPR tentang PPJB Rumah*, <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/rei-kritisi-peraturan-menteri-pupr-tentang-ppjb-rumah>
- Berita Satu, *REI kritisi Peraturan Menteri PUPR tentang PPJB Rumah*, <https://www.beritasatu.com/ekonomi/569692/rei-kritisi-peraturan-menteri-pupr-tentang-ppjb-rumah>
- Direktorat Jenderal Penyediaan Perumahan (Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI, *Pengelolaan Datadn Informasi Perumahan Nos tonal*, https://simantu.pu.go.id/epel/edok/1b19a_3_Balian_Tayang_Pengelolaan_Datin.pdf

Peraturan Perundangan

- Indonesia, Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
- Indonesia, Kitab Undang - Undang Hukum Perdata
- Indonesia, Menteri Negara Perumahan Rakyat, Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan dual Beli Satuan Rumah Susun.
- Indonesia, Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri PUPR No. 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan dual Beli Rumah.