

3-31-2021

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan)

Zipora .
ziporamaría@gmail.com

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



Part of the [Estates and Trusts Commons](#), and the [Housing Law Commons](#)

Recommended Citation

., Zipora (2021) "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan)," *Indonesian Notary*: Vol. 3, Article 43.

Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss1/43>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi (Studi Putusan-Putusan Pengadilan)

Cover Page Footnote

1 Mukadir Iskandar, Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah, cet. 1, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019), hlm. 197. 2 Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 43 ayat (1). 3 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek], diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. R., (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), Ps. 1338 ayat (1). 4 Indonesia, Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman, UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Ps. 42 ayat 1. 5 Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat, Peraturan Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah, Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019, Ps. 11 dan 12. 6 Indonesia, Undang-Undang Rumah Susun, Ps. 43 ayat 1.

KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN TERHADAP DEVELOPER YANG MELAKUKAN WANPRESTASI (STUDI PUTUSAN-PUTUSAN PENGADILAN)

Zipora, Abdul Salam

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai putusan-putusan pengadilan yang menentukan kekuatan hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun dalam hal *developer* melakukan wanprestasi berdasarkan studi putusan-putusan pengadilan. Mengingat adanya ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun) yang memberikan rumusannya bersifat fakultatif sehingga *developer* dapat membuat PPJB di bawah tangan. Diikuti dengan lahirnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Permen PUPR) Nomor 11 Tahun 2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah yang di dalamnya mengatur bahwa PPJB dibuat dan ditandatangani di hadapan Notaris. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini meliputi perspektif pengadilan memandang kekuatan hukum PPJB atas satuan rumah susun terhadap *developer* yang melakukan wanprestasi dan perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun dengan PPJB yang dimilikinya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan tipologi penelitian deskriptif analitis. Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa perspektif pengadilan menentukan PPJB sebagai perjanjian yang sah menurut hukum. perlindungan hukum yang didapatkan oleh pembeli satuan rumah susun terhadap *developer* yang wanprestasi dapat berupa ganti rugi, dapat pula berupa pemenuhan perjanjian apabila masih dimungkinkan dengan diikuti adanya pemberian denda keterlambatan dari *developer*.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun, Developer, Wanprestasi.

1. PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun (untuk selanjutnya disebut PPJB sarusun) yang telah dibuat antara konsumen dengan *developer*, seharusnya memberikan kedudukan dan kepastian hukum bagi konsumen rumah susun yang diperjual belikan oleh *developer*. Kedudukan dan kepastian hukum PPJB atas satuan rumah susun

dapat dibuat dengan mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut UU Rumah Susun) dan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (untuk selanjutnya disebut Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah). Dengan demikian, danya kedudukan dan kepastian hukum PPJB atas sarusun dapat memberikan perlindungan hukum yang melindungi kepentingan para pihak, baik kepentingan *developer* sebagai pembeli dan juga konsumen.

Meningkatnya kepadatan penduduk diiringi dengan semakin langkanya ketersediaan tanah di kota-kota besar di Indonesia akan kebutuhan perumahan dan permukiman. Tanah yang dipergunakan sebagai perumahan dan permukiman kian mengalami penurunan luas, namun berdampak pada tingginya harga tanah. Pembangunan rumah susun menjadi salah satu cara untuk menanggulangi kesulitan pembangunan perumahan dan permukiman. Hal ini dikarenakan rumah susun dibangun di atas satu bidang tanah, dan bangunan tersebut terdiri atas beberapa bidang, sehingga dapat dimiliki oleh banyak orang secara satuan.¹

Indonesia menunjukkan dukungannya dalam pembangunan rumah susun, dengan memberlakukan UU Rumah Susun sebagai pengganti dari undang-undang sebelumnya yaitu UU Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, karena dianggap sudah tidak relevan lagi dengan perkembangan hukum, kebutuhan setiap orang dan juga penyelenggaraan rumah susun. UU Rumah Susun menjadi landasan hukum dari pembangunan rumah susun hingga saat ini.

Akan tetapi, perumusan UU Rumah Susun dalam kaitannya mengenai pedoman pembuatan PPJB belum mengalami pembaruan dan masih mengacu pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut Kepmen PR tentang PPJB Sarusun). Hingga pada tahun 2019, diundangkan Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yang mencabut Kepmen PR tentang PPJB Sarusun tersebut.

Berdasarkan ketentuan dalam Pasal 42 UU Rumah Susun, *developer* dapat melakukan pemasaran dan jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dilakukan. Dengan disertai syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam UU Rumah Susun, diharapkan dapat mengoptimalkan pemasaran dan memberi daya tarik bagi masyarakat selaku konsumen. Konsumen yang hendak membeli sarusun yang mana

¹Mukadir Iskandar, *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*, cet. 1, (Jakarta: Bhuana Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019), hlm. 197.

pembangunannya belum selesai dilakukan, dapat membuat PPJB terlebih dahulu dengan *developer*.²

PPJB yang dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan, pada hakikatnya tidak diatur dalam KUH Perdata, akan tetapi PPJB dimungkinkan untuk dibuat dikarenakan adanya asas kebebasan berkontrak yang melekat dalam KUH Perdata, dan sebagaimana tercermin dalam ketentuan pada Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa, semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.³ Legalitas PPJB diawali dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (untuk selanjutnya disebut UU Perumahan dan Permukiman), dalam ketentuan Pasal 42 ayat (1) diatur bahwa rumah tinggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan diperbolehkan untuk dipasarkan dengan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁴ Pada tahun yang sama, diundangkan pula UU Rumah Susun, yang pada Pasal 42 dan 43 mengatur hal yang berkaitan dengan PPJB dalam jual beli satuan rumah susun. PPJB juga diatur dalam Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yang menjelaskan mengenai pengertian dari PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau sarusun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah, dalam hal ini termasuk juga sarusun yang dinyatakan dalam akta notaris.⁵

Hal yang menjadi menarik untuk dibahas berkaitan dengan jual beli sarusun antara *developer* dengan konsumen adalah terdapat celah dalam UU Rumah Susun tentang pembuatan PPJB sarusun, tepatnya pada ketentuan Pasal 43 ayat (1) yang menyebutkan bahwa: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris.”⁶ Mengingat dalam Kepmen PR tentang PPJB Sarusun, pada aspek hukum perikatan jual beli hanya menentukan bahwa rumah susun yang

²Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252, Ps. 43 ayat (1).

³Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [*Burgerlijk Wetboek*], diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. R., (Jakarta: Balai Pustaka, 2009), Ps. 1338 ayat (1).

⁴Indonesia, *Undang-Undang Perumahan dan Permukiman*, UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188, Ps. 42 ayat 1.

⁵Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat, *Peraturan Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah*, Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019, Ps. 11 dan 12.

⁶Indonesia, *Undang-Undang Rumah Susun*, Ps. 43 ayat 1.

belum terbangun dapat dipasarkan menggunakan sistem pemesanan dengan perikatan jual beli sarusun. Hingga diundangkannya Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yang dalam ketentuan Pasal 12 ayat (2) menegaskan bahwa: “PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang dibuat di hadapan notaris.”⁷ Ketentuan tersebut memberi kewajiban dalam pembuatan PPJB untuk dilakukan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu. Hal ini serupa dengan yang disampaikan oleh Khalawi Abdul Hamid selaku Direktur Jenderal Penyediaan Perumahan Kementerian PUPR, yang menyatakan bahwa adanya Permen PUPR ini memberikan dampak kepastian bagi calon pembeli atau konsumen. “Dikarenakan Permen PUPR di dalamnya mengatur syarat pemasaran, minimal informasi pemasaran dan kewajiban PPJB dalam bentuk notaris yang mana tidak diatur sebelumnya” tuturnya.⁸ Kata sebelumnya merujuk pada Kepmen PR Nomor 9 Tahun 1995 tentang PPJB Rumah dan Kepmen PR tentang PPJB Sarusun.

Ketentuan dalam kedua pasal nampaknya serupa namun adanya kata “dapat” pada Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun, menurut penulis dapat memberikan celah bagi *developer* untuk membuat PPJB tidak di hadapan notaris dan bukan menjadi suatu hal yang melanggar pasal tersebut. Adanya celah hukum yang terdapat dalam UU Rumah Susun hingga diundangkannya Permen PUPR, telah meletakkan konsumen pada posisi yang lemah. *Developer* dapat membuat PPJB secara di bawah tangan⁹, dengan mempersiapkan terlebih dahulu format PPJB tersebut. Terlebih lagi apabila konsumen yang telah menandatangani PPJB di bawah tangan, dikejutkan dengan mendapati *developer* melakukan wanprestasi. Beberapa kasus yang penulis temukan terkait adanya wanprestasi oleh debitur, dengan konsumen yang hanya memegang PPJB di bawah tangan, yang terjadi pada tahun 2017 antara lain: Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.SBY. Penulis juga menggunakan putusan di tahun 2019 guna mendukung temuan dalam penulisan ini yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst.

2. PEMBAHASAN

2.1. Kasus Posisi

2.1.1 Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby

Kasus ini bermula pada tanggal 4 November 2014, dimana telah terjadi jual beli 1 (satu) unit apartemen antara Penggugat dan Tergugat, dengan ditandatanganinya PPJB No. 012/XI/PB-2014). Objek jual beli atas apartemen tersebut berdiri di atas Tanah Hak Milik sebagaimana Sertipikat Hak Milik No. 2364 Kelurahan Sisir, Kecamatan Batu yang tercatat atas nama Drs. MMM, seluas 1.020 M² (seribu dua meter persegi).

Ketentuan pada Pasal 3 PPJB No. 012/XI/PB-2014, Tergugat menjamin bahwa objek jual beli adalah milik Tergugat yang dibuktikan dengan Akta PPJB No. 49 yang dibuat dihadapan BHD, SH, MH., Notaris di Kota Surabaya pada tanggal 17 April 2014 antara Tergugat pada saat itu dan Drs. MMM. Diikuti pula dengan adanya Akta Kuasa Untuk Menjual No. 50.

Apartemen seluas 24 M² (dua puluh empat meter persegi) tersebut disepakati dengan harga senilai Rp 942.500.000 (sembilan ratus empat puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan diskon ROI sebesar 16% (enam belas persen), sehingga harga nett menjadi Rp 791.700.000 (tujuh ratus sembilan puluh satu juta tujuh ratus ribu rupiah). Penggugat telah membayar uang muka sebesar 40% (empat puluh persen) yang kemudian akan dilanjutkan dengan pembayaran secara bertahap selama 24x (dua puluh empat kali).

Pasal 6 ayat 2 PPJB No. 012/XI/PB-2014, Tergugat berjanji akan menyerahkan unit apartemen tersebut pada Maret 2016. Namun pada 1 September 2015, Tergugat mengirimkan surat pemberitahuan bahwa ada kemunduran pembangunan, dan dijanjikan akan melakukan pembangunan pada November 2015. Sejak dikirimkannya surat pemberitahuan tersebut sampai pada akhir Maret 2016, belum terlihat adanya pembangunan oleh Tergugat. Karena merasa ditipu, maka Penggugat telah mengajukan tuntutan secara pidana bersama dengan beberapa konsumen lain yang merasa dirugikan terhadap Tergugat dan terbukti melakukan tindak pidana Pasal 378 KUHP tentang tindak pidana penipuan yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 3345/Pid.B/2017/PN.Sby pada 14 Februari 2017. Setelah tuntutan secara pidana tersebut diajukan dan PT. PB terbukti bersalah, IG mencoba mencari keberadaan PT. PB untuk meminta pertanggung jawaban, namun tidak mendapatkan hasil. Apabila dijumlah, maka kerugian yang dialami Para Penggugat adalah Rp 162.562.400 (seratus enam puluh dua juta lima ratus enam puluh dua ribu empat ratus rupiah).

2.1.2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

Bermula pada 19 Januari 2014, dimana telah terjadi jual beli 2 (dua) unit apartemen antara SM dan PT. HJ, yang diawali dengan adanya Surat Pemesanan Apartemen No. SP14010005 & SP14010006 tertanggal 19 Januari 2014, kemudian diikuti dengan pembuatan PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 & No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 tertanggal 3 Juni 2015. SM telah melakukan pembayaran atas *booking fee* serta angsuran pembayaran apartemen sebanyak 17x (tujuh belas kali) dalam rentang waktu antara Surat Pemesanan Apartemen dan PPJB selama 18 (delapan belas) bulan.

SM juga telah melakukan kewajibannya dengan membayar lunas harga jual beli untuk 2 (dua) unit apartemen dengan total Rp 1.815.064.000 (satu milyar delapan ratus lima belas juta enam puluh empat ribu rupiah) pada Januari 2016. Dalam kesepakatan yang telah

dibuat, PT. HJ berkewajiban untuk melakukan penyerahan atas kedua unit apartemen pada bulan Juni 2016, namun hingga gugatan ini dimasukkan PT. HJ tidak juga melakukan penyerahan terhadap Penggugat maupun merealisasikan AJB atas kedua unit apartemen.

Pasal 10 dalam PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 & No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015, secara jelas diatur bahwa dalam hal terjadi keterlambatan serah terima unit oleh PT. HJ, maka akan dikenakan denda 1‰ (satu permil) dari harga jual beli yang telah diterima oleh PT. HJ. Keterlambatan yang dilakukan oleh PT. HJ tidak dikomunikasikan secara baik kepada SM, sehingga pada tanggal 24 Mei 2017 SM melayangkan somasi kepada PT. HJ, namun PT. HJ berusaha menghindari dari kewajibannya kepada SM. Somasi kedua dilayangkan kembali oleh SM pada tanggal 5 Juni 2017, namun PT. HJ malah tidak memberikan tanggapan sama sekali.

2.1.3 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst

Bermula dengan adanya jual beli unit apartemen antara KW, CMT, DV, AS (untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai Para Penggugat) dengan PT. PK yang dituangkan dalam akta perjanjian jual beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PRI, SH dan IDP, SH, MKn, sedangkan GE belum menandatangani P4TB namun memiliki bukti pembayarannya.

Dalam perjanjian tersebut menyatakan bahwa serah terima unit apartemen akan dilakukan oleh PT. PK pada:

1. Untuk KW penyerahan akan dilakukan pada Desember 2015;
2. Untuk CMT yang membeli 2 unit, penyerahan akan dilakukan pada April 2017;
3. Untuk DV yang membeli 2 unit, penyerahan akan dilakukan pada Desember 2015;
4. Untuk AS penyerahan akan dilakukan pada Desember 2016;
5. Untuk GE penyerahan akan dilakukan pada tahun 2015.

Namun pada kenyataannya, PT. PK tidak kunjung melakukan serah terima sebagaimana yang dijanjikan kepada Para Penggugat. Meskipun telah ditanyai berulang kali oleh Para Penggugat mengenai kapan dilakukannya serah terima unit apartemen, namun PT. PK tidak dapat memberi kepastian tanggal dan juga realisasinya. Maka Para Penggugat melayangkan somasi sebanyak 3 (tiga) kali kepada PT. PK, yang ketiganya dilakukan sepanjang bulan September 2019.

2.2. Pertimbangan Hakim

2.2.1 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby

Fakta-fakta hukum yang ditemukan oleh Majelis Hakim, terlebih dahulu dengan menganalisa apakah berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1967 KUH Perdata, mengenai daluwarsa atas penagihan suatu piutang. Majelis Hakim juga menggunakan ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata mengenai bentuk prestasi.¹⁰ Mengingat ketidakhadiran PT. PB, menghilangkan kesempatannya untuk memberikan bantahan atas apa yang diajukan IG. Dengan demikian PT. PB dinyatakan melakukan wanprestasi oleh Majelis Hakim. PT. PB juga dihukum untuk membayar sejumlah uang sebagai bentuk ganti rugi yang dialami oleh IG, berdasarkan bukti transfer untuk pembayaran objek jual beli.

Pertimbangan yang Majelis Hakim gunakan dalam putusan ini adalah dengan memperhatikan daluwarsa dari penagihan suatu piutang sebelum mempertimbangkan kasus, berdasar dengan Pasal 1967 KUH Perdata. Selanjutnya, menentukan apakah Tergugat benar melakukan cidera janji dengan berdasar pada Pasal 1234 KUH Perdata. Seluruh pertimbangan oleh Majelis Hakim dikaitkan langsung dengan petitum yang dimohonkan oleh IG.

2.2.2 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel

Pertimbangan yang Majelis Hakim gunakan dalam putusan ini adalah dengan terlebih dulu menguraikan apakah terdapat hubungan hukum antara kedua belah pihak, yang kemudian dikaitkan dengan bukti-bukti yang diajukan serta memperhatikan jawaban PT. HJ atas dalil yang disampaikan oleh SM. Bermula dari melihat hubungan hukum dan kesesuaian yang ada, Majelis Hakim menemukan fakta hukum yang disandingkan dengan petitum SM. Majelis Hakim juga menggunakan Pasal 1238 dan Pasal 1246 KUH Perdata sebagai bagian untuk memutuskan kasus dalam putusan ini.

2.2.3 Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst

Menurut Majelis Hakim, adanya Akta P4TB tersebut telah memenuhi unsur perjanjian secara formil sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Selain itu juga

¹⁰ Prestasi adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu. Indonesia, *KUH Perdata.*, Ps. 1234.

Akta P4TB dibuat dan ditandatangani di hadapan PRI, SH dan IDP, SH, MKn yang adalah notaris selaku pejabat yang berwenang untuk itu. Dengan adanya Akta P4TB, mengartikan adanya perbuatan PT. PK yang telah ingkar janji atau wanprestasi, sementara Para Penggugat telah melakukan pembayaran lunas terhadap unit-unit apartemen yang dibeli.

2.2.4 Perbandingan Perspektif Pengadilan Mengenai Kekuatan Hukum PPJB Atas Rumah Susun Dalam Hal Developer Melakukan Wanprestasi

Perspektif pengadilan terhadap kekuatan hukum PPJB sarusun dalam hal developer melakukan wanprestasi berdasarkan studi putusan-putusan pengadilan, ditemukan bahwa baik sebelum diundangkannya Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya di tahun 2017, maupun setelah diundangkannya Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yaitu pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di tahun 2019, adalah memandang PPJB sebagai perjanjian yang sah menurut hukum.

Berdasarkan kedua putusan di tahun 2017 yang telah penulis uraikan di atas, diketahui bahwa Majelis Hakim memandang pembuatan PPJB di bawah tangan adalah sebagai suatu perjanjian yang sah menurut hukum. Dimana PPJB bawah tangan termasuk alat bukti tertulis berupa surat yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan di dalamnya. Ketentuan mengenai surat yang dibuat di bawah tangan diatur dalam ketentuan Pasal 1874-1880 KUH Perdata.

PPJB di bawah tangan dalam kekuatan pembuktiannya menurut ketentuan dalam Pasal 1876 KUH Perdata harus dibuktikan secara tegas dengan mengakui atau memungkiri tanda tangan yang tertera di dalam PPJB di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan. Kekuatan pembuktian tersebut dinamakan kekuatan pembuktian lahir dari surat di bawah tangan. Dengan mengakui kebenaran tanda tangan oleh yang bersangkutan, maka surat di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna.¹¹

Selanjutnya apabila melihat pelaksanaan Majelis Hakim dalam mengidentifikasi perspektif berdasarkan dalil-dalil yang diajukan oleh IG pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby, terutama mengenai PPJB di bawah tangan sebagaimana yang disampaikan, perlu dibuktikan lebih lanjut untuk mengetahui kekuatan pembuktian PPJB di bawah tangan yang telah dibuat dengan PT. PB. Akan tetapi dikarenakan PT. PB tidak memenuhi panggilan untuk hadir di persidangan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa PT. PB tidak membantah apa yang telah didalilkan oleh IG. Hal ini termasuk juga pembuatan PPJB No. 012/XI/PB-2014 pada 4 November 2014.

¹¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, cet. 1, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2013), hlm. 172.

Begitu pula yang terjadi pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Majelis Hakim masih perlu mengidentifikasi kebenaran dari pembuatan PPJB yang dibuat di bawah tangan antara SM dengan PT. HJ, dan ditemukan bahwa baik SM maupun PT. HJ telah membenarkan mereka masing-masing sebagai para pihak yang membuat PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015& No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 yang dibuat pada 19 Januari 2014. Meskipun PT. HJ membantah bahwa ia telah melakukan wanprestasi, namun dengan PT. HJ membenarkan adanya hubungan hukum antara PT. HJ dengan SM dikarenakan adanya jual beli unit apartemen yang dituangkan dalam PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015& No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015, telah memberikan kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap pembuatan PPJB No. 541/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015& No. 542/PPJB/HJ-PDLB/LGL/06/2015 untuk dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk mempertimbangkan petitum-petitum SM berikutnya.

Sedangkan terhadap Akta PPJB yang dibuat oleh Para Penggugat dengan PT. PK dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, telah mempunyai kekuatan yang mengikat sebagaimana kekuatan pembuktian lahir terhadap akta autentik.¹² Hal tersebut sebagaimana telah terurai dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim yang tidak memerlukan adanya keterangan dari Para Penggugat dan PT. PK mengenai kebenaran pembuatan Akta PPJB. Majelis Hakim dapat dengan mudah mengidentifikasi bahwa dibuatnya Akta PPJB antara Para Penggugat dan PT. PK merupakan perjanjian yang sah menurut hukum.

Akta PPJB dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, teridentifikasi sebagai perjanjian yang sah menurut hukum. Sebagaimana perjanjian yang telah memenuhi unsur formil sebagaimana tertuang dalam Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sahnya perjanjian. Demikian halnya jika dilihat berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah, akan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Penerapan dari ketentuan pasal tersebut merupakan cerminan dari adanya asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda* dalam hukum perjanjian.

Ditambah dengan melihat pada putusan tahun 2019 yang penulis uraikan, dasar kesepakatan jual beli unit apartemen dilakukan dengan dibuat dan ditandatanganinya Akta PPJB di hadapan Notaris PRI, SH dan IDP, SH, MKn. Menurut penulis, Akta PPJB yang

12 Adanya asas *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti bahwa suatu akta yang lahir sebagai akta autentik dan memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu akan berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, hingga terbukti sebaliknya. Dalam hal ini, akta autentik memiliki keistimewaan pada kekuatan pembuktian lahir. *Ibid.*, hlm. 171.

dibuat di hadapan notaris, dapat disebut sebagai akta autentik sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1868 KUH Perdata.¹³ Notaris dalam hal ini merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat suatu akta autentik sebagaimana ditegaskan dalam ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN.¹⁴

Menurut penulis, terhadap keberadaan Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah, memperkuat ketentuan yang diberikan oleh Pasal 43 UU Rumah Susun mengenai pelaksanaan jual beli sarusun yang didahului dengan pembuatan PPJB. Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah tidak bertentangan dengan apa yang telah ditentukan dalam UU Rumah Susun, karena apa yang ditentukan merupakan hal yang sama yaitu terkait dengan pembuatan PPJB.

Meskipun dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan¹⁵, pada hierarki peraturan perundang-undangan tidak terdapat Peraturan Menteri di dalamnya. Akan tetapi ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (1) UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa peraturan perundang-undangan selain yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 7 ayat (1) adalah juga termasuk Peraturan Menteri.¹⁶

13 Akta autentik adalah akta yang bentuknya telah ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berkuasa untuk itu yang sesuai dengan keberadaan akta itu dibuat. Indonesia, *KUH Perdata*, Ps. 1868.

14 Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Indonesia, *UU Jabatan Notaris*, Ps. 15 ayat 1.

15Tata urutan peraturan perundang-undangan di Indonesia terdiri atas: a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; b) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; c) Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; d) Peraturan Pemerintah; e) Peraturan Presiden; f) Peraturan Daerah Provinsi; dan g) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota. Indonesia, *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*, UU Nomor 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234. Ps. 7 ayat (1).

16 Mencakup peraturan yang ditetapkan oleh Majelis Permusyawaratan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Daerah, Mahkamah Agung, Mahkamah Konstitusi, Badan Pemeriksa Keuangan, Komisi Yudisial, Bank Indonesia, badan, lembaga atau komisi yang setingkat yang dibentuk Undang-Undang atau Pemerintah atas perintah Undang-Undang, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Gubernur, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/Kota, Bupati/Walikota, Kepala Desa atau yang setingkat. *Ibid.*, Ps. 8 ayat (1).

Perihal selanjutnya adalah melihat bagaimana kekuatan mengikat dari adanya Peraturan Menteri sebagaimana Permen PUPR terhadap UU Rumah susun. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 8 ayat (2) UU Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan, bahwa: “Peraturan Menteri mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan dapat diakui keberadaannya, sepanjang diperintahkan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi.”¹⁷ Pembentukan Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah, dibentuk atas delegasi pembentukan peraturan perundang-undangan di atasnya.¹⁸ Dalam hal ini mengacu pada ketentuan dalam Pasal 42 ayat (3) UU Perumahan dan Permukiman.¹⁹ Sedangkan terhadap UU Rumah Susun juga merupakan delegasi pembentukan peraturan perundang-undangan, mengacu pada ketentuan Pasal 42 ayat (1) UU Perumahan dan Permukiman.²⁰

Jika ditarik kesimpulan terhadap apa yang telah penulis jabarkan, diketahui bahwa UU Perumahan dan Permukiman adalah landasan pertama yang memberikan delegasi pembentukan perundang-undangan terhadap adanya UU Rumah Susun, dan dilengkapi dengan adanya Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah. Dengan demikian, Permen PUPR bukan bertentangan dengan ketentuan yang ada dalam UU Rumah Susun, namun memperjelas prosedur pembuatan PPJB. Pembuatan PPJB yang diwujudkan dengan akta autentik dapat membantu melindungi tidak hanya kepentingan konsumen, tetapi memberikan kedudukan yang seimbang antara hak dan kewajiban *developer* sebagai pembeli dan konsumen. Kedudukan yang seimbang antara pembeli dan konsumen dapat terjamin karena pembuatan PPJB di hadapan notaris, dimana notaris mengkonstantir keinginan para pihak dan bertindak dalam posisi netral. Keberadaan notaris yang berada pada posisi netral juga dapat memberikan penyuluhan hukum sebagaimana merupakan salah satu kewenangan notaris yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e. Penyuluhan hukum yang diberikan

¹⁷ Peraturan Menteri yang dibentuk berdasarkan kewenangan juga dapat diakui keberadaan dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, selain adanya delegasi dari Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi. *Ibid.*, Ps. 8 ayat (2).

¹⁸ Dikenal dua macam peraturan perundang-undangan jika dilihat dasar kewenangannya, yaitu peraturan perundangan yang dibentuk atas dasar: a) atribusi pembentukan peraturan perundang-undangan; dan b) delegasi pembentukan peraturan perundang-undangan. A. Hamid S. Attamimmi, *Ilmu Perundang-Undangan*, (Bandung: Grafika, 1990), hlm. 352.

¹⁹ Pasal tersebut menyatakan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai sistem perjanjian pendahuluan jual beli akan diatur dengan Peraturan Menteri. Indonesia, *UU Perumahan dan Permukiman*, Ps. 42 ayat (3).

²⁰ Rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. *Ibid.*, Ps. 42 ayat (1).

oleh notaris dapat membantu konsumen untuk mempelajari PPJB, seminggu sebelum ditandatanganinya PPJB di hadapan notaris.²¹

2.2.5 Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam PPJB Atas Rumah Susun Terhadap Developer Yang Melakukan Wanprestasi

Berdasarkan studi terhadap kasus dalam ketiga putusan yang penulis gunakan kemudian dianalisis berdasarkan bahan hukum yang berkaitan yaitu KUH Perdata, UU PK dan UU Rumah Susun, Jika dianalisis berdasarkan ketentuan dalam KUH Perdata, maka perbuatan Para Tergugat dalam kasus-kasus yang penulis jabarkan telah melanggar ketentuan dalam Pasal 1234 KUH Perdata, sebagaimana dalam hal ini berkaitan dengan perikatan untuk memberikan sesuatu. Selanjutnya ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1238 KUH Perdata, bahwa si berutang adalah lalai apabila telah diberikan kepadanya surat perintah atau akta yang sejenis itu dengan batasan waktu yang ditentukan. Untuk kelalaian Para Tergugat yang tidak memberikan sesuatu atas PPJB yang telah dibuat dengan Para Penggugat, maka berdasarkan Pasal 1239 KUH Perdata, Para Tergugat sebagai si berutang sebagai penyelesaian atas kewajibannya, memberikan ganti biaya, rugi dan bunga. Setelah mempertimbangkan hal-hal yang dimohonkan Para Penggugat, bantahan Tergugat (dalam kasus kedua; Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan) dan juga bukti-bukti yang dihadirkan dalam persidangan, Majelis Hakim memberikan perlindungan hukum bagi Para Penggugat yang telah mengalami kerugian atas wanprestasi yang dilakukan oleh Para Tergugat.

Berdasarkan Pasal 45 ayat 1 UUPK menyebutkan bahwa apabila terdapat konsumen yang dirugikan, maka ia dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan umum.²² Maka terhadap ketiga kasus yang penulis gunakan, langkah yang ditempuh oleh Penggugat atas kerugian dari Tergugat sudah sesuai. Menurut ketentuan dalam Pasal 7 UUPK, Para Tergugat dalam ketiga putusan tidaklah memenuhi kewajibannya dalam hal melakukan kegiatan usaha dengan itikad baik serta kurang memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur berkaitan dengan kondisi barang yang diperdagangkan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa dengan tidak terpenuhinya kewajiban Para Tergugat dalam ketiga kasus sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 UUPK, maka Para Tergugat juga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 16 UUPK. Pasal tersebut berkenaan dengan tidak ditepatinya suatu

²¹ Ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1) Permen PUPR menegaskan bahwa calon pembeli berhak mempelajari PPJB yang telah dijelaskan oleh developer pada waktu pemasaran, sebelum dilakukannya penandatanganan di hadapan notaris. Menteri Pekerjaan Rumah dan Perumahan Rakyat, *Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019*, Ps. 12 ayat 1.

²² Indonesia, *UU Perlindungan Konsumen*, Ps. 45 ayat 1.

kesepakatan atas waktu penyelesaian barang/jasa yang dijanjikan. Terbuktinya Para Tergugat tidak melakukan kewajiban dalam Pasal 7 UUPK, melanggar ketentuan dalam Pasal 16 UUPK, maka ketentuan dalam Pasal 19 UUPK merupakan bentuk ganti rugi yang dapat didapatkan oleh Para Penggugat dalam ketiga kasus yang penulis paparkan.

Apabila dilihat berdasarkan ketentuan dalam UU Rumah Susun, menurut penulis bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam UU Rumah Susun, menurut penulis kurang memberikan sanksi yang tegas terhadap pembuatan PPJB dalam jual beli sarusun. Keberadaan Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah yang dalam ketentuannya seolah mewajibkan pembuatan PPJB dalam bentuk akta autentik di hadapan Notaris, akan tetapi ternyata belum memuat sanksi yang tegas dalam hal pembuatan PPJB tidak dilakukan dalam bentuk akta autentik.

Dengan demikian berdasarkan studi terhadap ketiga putusan yang penulis gunakan, diperoleh temuan bahwa putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim dalam ketiga putusan yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, telah memberikan perlindungan hukum sebagaimana dilihat melalui ketentuan KUH Perdata dan UUPK.

Akan tetapi dalam UU Rumah Susun dan Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah, penulis berpendapat bahwa terdapat kekurangan dalam mengatur bentuk ganti kerugian seperti apa yang dapat diberikan oleh *developer* apabila terjadi wanprestasi dalam hal serah terima unit rumah susun/apartemen yang tidak kunjung dilakukan, sebagaimana terjadi pada ketiga kasus yang penulis gunakan. Setelah mengidentifikasi bentuk-bentuk perlindungan hukum yang sekiranya dapat dikaitkan dengan peraturan perundangan yang terkiat, diharapkan dapat membawa perbaikan terhadap regulasi yang berkenaan dengan rumah susun di Indonesia. Perbaikan yang diharapkan tidak hanya memihak pada sisi konsumen saja tetapi memihak kepada kedua belah pihak baik konsumen ataupun *developer* sebagai pelaku pembangunan rumah susun, agar mendapat perlindungan yang seimbang pula.

3. PENUTUP

3.1. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, maka dapat ditarik kesimpulan yaitu:

1. Perspektif pengadilan menentukan kekuatan hukum PPJB atas rumah susun terhadap *developer* yang melakukan wanprestasi berdasarkan ketiga putusan yaitu Putusan Pengadilan Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst sebagai perjanjian yang sah menurut hukum. Hal yang membedakan terdapat pada kekuatan pembuktian dari bentuk PPJB di bawah tangan (pada kasus posisi putusan di tahun 2017) dan bentuk PPJB dengan akta autentik (pada kasus posisi putusan di tahun 2019). PPJB sarusun yang dibuat dengan akta autentik di hadapan notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu, memberikan kedudukan yang seimbang terhadap hak dan kewajiban *developer* sebagai penjual dan konsumen. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah, yang dalam tata urutan perundangannya merupakan pelengkap dari UU Rumah Susun dan UU Perumahan Permukiman.

2. Perlindungan hukum yang diberikan bagi pembeli dalam PPJB atas rumah susun terhadap *developer* yang melakukan wanprestasi dalam Putusan Pengadilan Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.Sby, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst sudah memberikan perlindungan hukum jika dilihat berdasarkan KUH Perdata dan UUPK.

3.2. Saran

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh penulis, maka saran yang dapat diberikan oleh penulis yaitu:

1. Sebaiknya dalam pembuatan UU Rumah Susun dan Permen PUPR di masa yang akan datang, untuk mengatur sanksi yang jelas terhadap pembuatan PPJB apabila ke depannya masih berupa PPJB di bawah tangan, agar dapat memberikan konsekuensi yang tegas secara hukum dan memberikan keseimbangan bagi kedudukan para pihak yang membuatnya.
2. Sebaiknya PPJB yang telah disepakati oleh penjual dan pembeli untuk masa yang akan datang, dibuat di hadapan notaris agar dapat memberikan kekuatan hukum. Karena suatu perjanjian yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta autentik, yang juga dapat dijadikan sebagai alat bukti surat yang sempurna tanpa memerlukan pembuktian dari pihak-pihak yang membuatnya. Selain itu juga merupakan ketentuan yang diatur dalam Permen PUPR tentang Sistem PPJB Rumah.
3. Bagi para notaris ke depannya, sebaiknya memaksimalkan kewenangannya dalam memberikan penyuluhan hukum guna membantu calon pembeli ketika mempelajari PPJB sebelum menandatangani. Hal ini dimaksudkan agar calon pembeli sebagai orang awam, mendapatkan penyuluhan hukum terhadap hal-hal pokok apa saja yang sebaiknya diperhatikan untuk dapat memberikan kedudukan dan kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum yang sesuai.

4. Bagi para *developer* sebaiknya senantiasa menunjukkan adanya itikad baik sebagai pelaku usaha, terlebih apabila calon pembeli juga sudah menunjukkan itikad baiknya dengan melakukan pembayaran atas objek yang diperjual belikan. Itikad baik dapat ditunjukkan dengan membuat PPJB di hadapan Notaris.
5. Bagi para pembeli sebaiknya lebih cermat jika hendak membeli unit rumah susun, membaca dengan teliti apa yang dituangkan dalam PPJB yang akan ditandatangani, agar tidak menjadi bumerang di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-undangan

Indonesia. *Peraturan Pemerintah tentang Rumah Susun*. PP No 4 Tahun 1988, LN No. 7 Tahun 1988, TLN No. 3372.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Undang-Undang Perlindungan Konsumen*. UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3821.

_____. *Undang-Undang Jabatan Notaris*. UU No. 30 Tahun 2004 yang diubah dengan UU No. 2 Tahun 2014, LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

_____. *Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman*. UU No. 1 Tahun 2011, LN No. 7 Tahun 2011, TLN No. 5188.

_____. *Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-Undang*. UU Nomor 12 Tahun 2011, LN No. 82 Tahun 2011, TLN No. 5234.

_____. *Undang-Undang Rumah Susun*. UU No. 20 Tahun 2011, LN No. 108 Tahun 2011, TLN No. 5252.

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli*. Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]. diterjemahkan oleh R. Subekti dan Tjitrosudibio. R. Jakarta: Balai Pustaka, 2009.

B. Buku

Attamimmi, A. Hamid S. *Ilmu Perundang-Undang*. Bandung: Grafika, 1990.

Badruzaman, Mariam Darus. *Aneka Hukum Bisnis*. Bandung: Alumni, 2011.

_____, _____. Et al. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya

- Bakti, 2001.
- Barkatullah, Abdul Halim. *Hukum Perlindungan Konsumen: Kajian Teoretis dan Perkembangan Pemikiran*. Cet. 1. Bandung: Nusa Media, 2008.
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian Dan Penerapannya Di Bidang Kenotariatan*. Cet. 2. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010.
- Fuady, Munir. *Konsep Hukum Perdata*. Cet. 3. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2016.
- H.S, Salim dan Erlies Septiana Nurbani. *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- _____. *Hukum Kontrak; Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. 4. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Hernoko, Agus Yudho. *Hukum Perjanjian; Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2014.
- Iskandar, Mukadir. *Panduan Mengurus Sertifikat dan Penyelesaian Sengketa Tanah*. Cet. 1. Jakarta: Bhuna Ilmu Populer Kelompok Gramedia, 2019.
- Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*. Bandung: Mandar Maju, 2013.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Cet. 10. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015.
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni, 1990.

- Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja. *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Cet. 3. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pramono, Nindyo. *Hukum Komersil*. Jakarta: Pusat Penerbitan UT, 2003.
- Santoso, Djohari dan Achmad Ali. *Hukum Perjanjian Indonesia*. Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir Dari Perjanjian*. Cet. 1. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung; Putra Abardin, 1999.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Cet. 3. Jakarta: Grasindo, 2006.
- Sitorus, Oloan dan Nomadyawati. *Hak Atas Tanah dan Kondominium: Suatu Tinjauan Hukum*. Jakarta: Dasamedia Utama, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3. Jakarta: Universitas Indonesia, 2015.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Cet. 9. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- _____. *Hukum Perjanjian*. Cet. 11. Jakarta: Intermasa, 1987.
- Sumardjono, Maria S.W. *Alternatif Kebijakan Pengaturan Hak Atas Tanah beserta Bangunan Bagi Warga Negara Asing*. Cet. 1. Jakarta: Kompas, 2007.
- _____, _____. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas, 2009.
- Sunggono, Bambang. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2001.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Rumah Susun & Apartemen*. Cet. 1. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- Syahrani, H. Riduan. *Seluk-Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. Cet. 2. Bandung: Alumni, 2013.
- Syamsudin, A Qirom. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 1985.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani. *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

Pawana, Sekhar Chandra. "Konsepsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Milik Sebagai Sebuah Panjer." *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*. Hlm. 7-14.

Rani, Haneke. "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Yang Dianggap Sebagai Akta Pura-Pura Ditinjau Dari Kausa Perjanjian Terkait Dengan Pasal 1320 Juncto Pasal 1335 KUHPdata (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1031/Pdt.G/2018/PN.Dps)" *Indonesian Notary Vol 1*, No 004 (2019). Hlm. 1-19.

Zakia, Inaz. "Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Secara Angsuran Dan Tanggung Jawab Notaris Berdasarkan Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 884 PK/PDT/2018" *Indonesian Notary Vol 2*, No 002 (2020). Hlm. 1-21.

Aziizi, Syarifah Nurul. "Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik Dan Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyerahan Kembali Sertipikat Sebagai Objek Dalam Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 623/Pdt.G/2016/PN.Dps)" *Indonesian Notary Vol 2*, No 001 (2020). Hlm. 831-851.

Nafis, Yadzka. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Di Kota Solok (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1826 K/PDT/2014)" *Indonesian Notary Vol 2*, No 001 (2020). Hlm. 358-377.

D. Putusan

Putusan Pengadilan Negeri Surabaya No. 664/Pdt.G/2017/PN.SBY

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 390/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 728/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst.

E. Internet

Dwiwanto, Dodi. "PPJB dan Polemik Permen PUPR 11/2019, Seperti Apa Permasalahannya?" <https://artikel.rumah123.com/ppjb-dan-polemik-permen-pupr-11-2019-seperti-apa-permasalahannya-61094>. Diakses pada 1 Desember 2020.

Prabowo, Dani. "Selama Empat Tahun, OJK Terima 664 Aduan Terkait Properti." <https://properti.kompas.com/read/2017/05/17/143000721/selama.empat.tahun.ojk.t.e.rima.664.aduan.terkait.properti>. Diakses pada 22 Oktober 2020.

