

## **URGENSI PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN MENURUT PERMEN PUPR NO. 11/PRT/M/2019**

Oleh:

**Denok Tri Ambiwidjayanti**

*Universitas Surabaya*

[ambiwidjayanti.denok@gmail.com](mailto:ambiwidjayanti.denok@gmail.com)

### **ABSTRAK**

Dalam mengoptimalkan pengaturan mengenai Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun berdasarkan Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Pasal 43, Pemerintah perlu menetapkan Peraturan Perundang – Undangan Pelaksanan. Peraturan tersebut adalah Permen PURP No. 11/PRT/2019 yang meliputi Pemasaran dan PPJB. Developer dapat melaksanakan pemasaran sebelum pembangunan sarusun dan segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan atau agen pemasaran mengikat sebagai Perjanjian pengikatan Jual Beli atau perjanjian Pendahuluan Jual Beli ( PPJB ). Menurut Pasal 12 ayat 2 Permen PURP no. 11/PRT/2019 yaitu “ PPJB ditandatangani oleh pembeli dan pelaku pembangunan yang di buat di hadapan notaris. Akta yang dibuat notaris adalah akta otentik yang mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat. Selama ini developer lebih banyak menggunakan akta di bawah tangan sehingga pihak pembeli merasa dirugikan. Dengan adanya peraturan tersebut pembeli lebih terlindungi haknya.

*Kata kunci : Peraturan menteri, PPJB dan Perlindungan Hukum*

### **A. PENDAHULUAN**

Kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan sangat besar seiring dengan besarnya jumlah penduduk, baik yang berasal dari pertumbuhan alamiah melalui kelahiran maupun urbanisasi. Selama ini pemenuhan akan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan dilakukan melalui pembangunan perumahan secara horisonal. Cara pemenuhan kebutuhan ini tidak dapat dilakukan secara terus menerus disebabkan oleh persediaan tanah di perkotaan yang sangat terbatas. Oleh karena itu , sudah saatnya pemenuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atau hunian di perkotaan ditempuh melalui pembangunan rumah susun. Siswono judohusodo menyatakan bahwa membangun rumah susun di kota besar adalah kecederungan masa depan yang tidak dapat dihindari , yang memang perlu di masyarakatkan dan perlu adanya penyesuaian pada budaya yang ada pada masyarakat indonesia. ( Santoso Urip, Hal 40 )

Pembangunan rumah susun di samping merupakan salah satu alternatif pemenuhan kebutuhan akan rumah sebagai tempat tinggal atas hunian bagi warga kota yang padat

penduduknya, juga merupakan pengembangan wilayah kota secara vertikal. Pembangunan rumah susun dapat diperuntukkan bagi masyarakat berpenghasilan atas, menengah dan rendah.

Pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Perseroan Terbatas atau Warga Negara Indonesia

Menurut Undang – Undang No. 1 Tahun 2011 Pasal 46 yaitu “ Ketentuan mengenai rumah susun diatur tersendiri dengan undang – undang “. undang - undang tersebut adalah Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ( selanjutnya disebut UU Rusun ). Pengertian Rumah Susun menurut UU Rusun Pasal 1 angka 1 yaitu Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian – bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan – satuan yang masing – masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ( disebut juga Rusun ).

Pada Rusun terdapat bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yaitu Satuan Rumah Susun (Sarusun). Menurut UU Rusun Pasal 1 ayat 3 pengertian Sarusun adalah Unit rumah susun yang tujuan utamanya digunakan secara terpisah dengan fungsi utama sebagai tempat hunian dan mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.

Menurut UU Rusun terdapat 4 (empat) jenis rumah susun yaitu :

1. Rumah Susun Umum

Rumah Susun umum adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah. (Pasal 1 angka 7)

2. Rumah Susun Khusus

Rumah Susun Khusus adalah Rumah Susun yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus. ( Pasal 1 angka 8 )

3. Rumah Susun Negara

Rumah Susun Negara adalah Rumah Susun yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian, sarana pembinaan keluarga, serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri. ( Pasal 1 angka 9)

4. Rumah Susun Komersial

Rumah Susun Komersial adalah rumah susun yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. (Pasal 1 angka 10)

Developer dapat melaksanakan pemasaran sebelum sarusun siap huni, dasar hukum adalah UU Rusun Pasal 42 ayat 1 dan Permen PURP No. 11/PRT/M/2019 Pasal 3 ayat 2 yaitu “ Pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran sebelum pembangunan Rusun dilaksanakan “. Dalam hal tersebut developer harus memuat informasi yang benar, jelas & menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi Fisik yang ada. Penyampaian informasi pemasaran dilakukan melalui media cetak dan elektronik.

Dalam pengoptimalkan pengaturan mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sarusun berdasarkan Pasal 43 dan melaksanakan ketentuan pasal 42 ayat 3 UU Rusun, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (selanjutnya disebut juga Permen PURP No. 11/PRT/M/2019)

Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum Rusun dilaksanakan, pelaku pembangunan harus memiliki :

a. Kepastian Peruntukan Ruang

Dibuktikan dengan Surat Keterangan Rencana Kabupaten / Kota ( SKRK ) yang sudah disetujui

b. Kepastian Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan

c. Kepastian Status Penguasaan Rumah Susun

Diberikan oleh pelaku pembangunan dengan menjamin dan menjelaskan mengenai bukti penguasaan yang akan diterbitkan dalam nama pemilik rumah yaitu SHM Sarusun atau SKBG Sarusun

d. Perijinan Pembangunan Rumah Susun

Dibuktikan dengan adanya Izin Mendirikan Bangunan Induk / IMB

e. Jaminan Atas Pembangunan Rumah Susun Dari Lembaga Penjamin

Dibuktikan pelaku pembangunan berupa surat dukungan bank atau bukan bank

Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan Sarusun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang di buat di hadapan Notaris, setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

a. Status kepemilikan tanah;

b. Kepemilikan IMB;

c. Ketersediaan prasarana , sarana dan utilitas umum;

d. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen ); dan

e. Hal yang diperjanjikan dengan adanya peraturan pelaksanaannya

Dalam Permen PURP No. 11/PRT/M/2019 pada Pasal 2 ayat 1 yaitu Ruang Lingkup Peraturan Menteri ini meliputi sistem PPJB yang terdiri atas Pemasaran dan PPJB. Sistem PPJB berlaku untuk rumah komersial milik yang berbentuk Rumah Tunggal, Rumah Deret, dan Rumah Susun.

Yang melaksanakan pembangunan Rusun disebut Pelaku pembangunan sarusun. pelaku pembangunan sarusun adalah setiap orang dan/atau pemerintah yang melakukan pembanguana perumahan dan pemukiman. Yang dimaksud orang adalah orang perorangan atau badan hukum. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan pemukiman. ( Urip, Hal 411)

Menurut Permen PURP 11/PRT/M/2019 Pasal 1 angka 3 Pemasaran adalah kegiatan yang direncanakan pelaku pembangunan untuk memperkenalkan, menawarkan, menentukan harga dan menyebar luaskan informasi tentang rumah atau perumahan dan satuan rumah susun yang dilakukan oleh pelaku pembangunan pada saat sebelum atau dalam proses penandatanganan PPJB.

Dengan adanya Permen PURP 11/PRT/M/2019 yang mengharuskan pihak developer untuk membuat PPJB di hadapan Notaris dan memberikan Perlindungan hukum pembeli Sarusun dalam PPJB tersebut.

#### **Rumusan masalah:**

Berdasarkan dari uraian di atas, maka rumusan masalahnya adalah :

1. Bagaimanakah pelaksanaan PPJB menurut Permen PURP No. 11/PRT/M/2019
2. Bagaimanakah perlindungan hukum bagi pembeli sarusun dalam PPJB

## **B. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **a. PPJB Sarusun Menurut Permen PURP No. 11/PRT/M/2019**

Pelaksanaan PPJB Sarusun sebelum atau pada saat pembangunan sering menimbulkan sengketa antara kedua belah pihak yaitu pembeli dan developer. Hal tersebut sering terjadi dalam Rusun Komersial atau sering disebut Apartemen. Berbagai masalah sering terjadi diantaranya luas tanah / bangunan bersama atau fasilitas umum tidak sesuai dengan yang dipromosikan. Dengan diterbitkannya Permen PURP No. 11/PRT/M/2019 pihak pembeli merasa terlindungi haknya karena dalam peraturan tersebut terdapat pasal – pasal yang menguntungkan sedangkan dari pihak pengembang merasa dirugikan karena adanya pasal yang memberatkan.

Salah satu upaya perlindungan hukum bagi pembeli Sarusun dalam Permen PURP No. 11/PRT/M/2019 adalah PPJB, sesuai Pasal 1 ayat 2 Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah dan 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.

Pelaksanaan jual beli sarusun yang dilakukan pada saat pemasaran adalah pemesanan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli, kemudian dituangkan dalam PPJB. PPJB mempunyai tujuan untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman serta calon pembeli Sarusun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait .

Pembayaran yang dilakukan oleh pembeli kepada developer pada saat pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga rumah. Developer harus menyampaikan informasi Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli mengenai:

- a. Jadwal Pelaksanaan Pembangunan;
- b. Jadwal penandatanganan PPJB dan Akta Jual Beli;
- c. Jadwal Serah Terima Rumah.

Dengan adanya Pasal 42 ayat 3 UU Rusun yaitu Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak. Sedangkan Pasal 11 ayat 1 Permen Purp yaitu PPJB dilakukan sebagai kesepakatan jual beli antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli pada tahap proses pembangunan Rumah.

Jual – beli (menurut BW) adalah Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli ) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. (Subekti, Hal 1)

Selama ini pihak developer membuat Akta PPJB di bawah tangan, akta di bawah tangan adalah surat perjanjian atau pernyataan yang dibuat oleh pihak – pihak secara bebas tanpa terikat dengan peraturan perundang – undangan termasuk / walaupun tidak bermaterai dan tanpa saksi atau disaksikan oleh pejabat yang berwenang untuk itu ( Prajitno, Hal 10). Akta di bawah

tangan diatur dalam KUH Perdata Pasal 1874 yaitu “ Yang dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum “.

Pembuatan PPJB di bawah tangan oleh developer bukan tanpa alasan, di lihat dari segi biaya lebih ekonomis dan klausul dalam PPJB di buat secara sepihak akan lebih menguntungkan pihak developer sebagai pembuat akta tersebut.

Dengan adanya Permen PURP No. 11/PRT/M/2019 Developer wajib membuat PPJB dalam bentuk akta Notaris. sesuai dengan pasal 12 Ayat 2 yaitu “ PPJB ditandatangani oleh calon pembeli dan pelaku pembangunan yang di buat dihadapan notaris “ . dalam hal tersebut pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum di tanda tangani paling kurang 7 hari kerja. Akta yang dibuat oleh Notaris merupakan Akta Otentik.

Akta Otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat – pejabat umum yang berwenang ( Andi Prajitno, Hal 13). Dalam KUH Perdata Pasal 1868 menjelaskan suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang – undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai – pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.

Pejabat – pejabat dimaksud adalah pejabat yang diangkat khusus untuk membuat akta otentik sebagai alat bukti hukum publik dan alat bukti hukum keperdataan yang ditentukan oleh undang – undang untuk itu. Akta otentik adalah akta yang sudah dijamin kebenaran dan kepastian dari isi maupun waktu pembuatan akta tersebut dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna (volledig bewijs – full) dari sisi :

1. Lahiriah, pejabat dan kewenangan sesuai dengan undang – undang
2. Formil tulisan kebenaran isi akta
3. Material, kepastian terhadap peristiwa yang tertuliskan dalam akta tersebut ( Andi Prajitno, Hal 14)

Akta autentik mempunyai kekuatan yang sempurna dan mengikat artinya ;

a. Sempurna

Bahwa untuk membuktikan akta itu sempurna / tidak, atau benar/tidak, cukup dibuktikan dengan akta itu sendiri, dengan akta lain tidak memerlukan pembuktian dengan alat bukti yang lainnya

b. Mengikat

Bahwa hakim harus menguji kebenaran isi akta autentik itu sendiri kecuali dapat dibuktikan sebaliknya ( Handri Raharjo, Hal 65)

Sebagaimana diatur dalam KUH Perdata Pasal 1870 yaitu “ Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Pejabat – pejabat umum ( openbaar Ambtenaar ) yang dimaksud yaitu :

1. Notaris
2. Juru Lelang / pejabat lelang (Vendue Master)
3. PPAT ( Pejabat Pembuat Akta Tanah )

Dalam Undang – Undang Jabatan Notaris No. 2 Tahun 2014 ( UUJN ) Pasal 1 angka 1 yang menjabarkan Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang – undang ini atau berdasarkan undang – undang lainnya.

PPJB mengikuti Aturan Buku III KUH Perdata yang memiliki sifat terbuka artinya isinya dapat ditentukan oleh para pihak dengan beberapa syarat yaitu tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan undang – undang, hal ini mengadung makna bahwa buku III KUH Perdata dapat diikuti oleh para pihak atau dapat juga para pihak menentukan lain / menyimpanginya dengan beberapa syarat namun hanya bersifat pelengkap saja yang dapat disimpanginya, karena di dalam ketentuan umum ada yang bersifat pelengkap dan pemaksa (yang bersifat pemaksa, misalnya Pasal 1320 KUH Perdata ).( Handri Raharjo, 2009)

Keuntungan para pihak mengikuti aturan buku III KUH Perdata yaitu :

1. Bila ada permasalahan di kemudian hari maka hakim tinggal memutuskan sesuai dengan aturan yang terdapat di buku III KUH Perdata dan bila salah satu pihak sudah memenuhinya maka salah satu pihak tersebut memiliki peluang menang lebih besar di banding pihak lain di dalam bersengketa melalui jalur pengadilan
2. Ada pedoman dalam melaksanakan suatu perjanjian

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata suatu perjanjian adalah “ Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih “. Penyempurnaan pengertian Perjanjian menurut Handri Raharjo adalah Suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan di antara mereka ( para pihak/subjek hukum ) saling mengikatkan dirinya sebagai

subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut menimbulkan akibat hukum.

Asas – asas hukum perjanjian

1. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas ini bermakna bahwa setiap orang bebas membuat perjanjian dengan siapa pun, apapun isinya, apapun bentuknya sejauh tidak melanggar undang – undang , ketertiban umum dan kesusilaan

2. Asas Konsensualisme

Perjanjian lahir atau terjadi dengan adanya kata sepakat ( KUH Perdata Pasal 1320 dan Pasal 1338). Hal ini di maksudkan untuk mewujudkan kemauan para pihak.

3. Asas Mengikatnya Suatu Perjanjian (Pacta Sunt Servanda)

Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang – undang bagi yang membuatnya KUH Perdata Pasal 1338 ayat 1

4. Asas Iktikad Baik (Togoe dentrow)

Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (KUH Perdata Pasal 1338 ayat 3)

5. Asas Kepribadian ( Personalitas )

Pada umumnya tidak seseorangpun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri

Syaratnya sahnya suatu perjanjian menurut KUH Perdata Pasal 1320 yaitu ;

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang.

Kata sepakat harus diberikan secara bebas, dalam arti tidak ada paksaan, penipuan dan kekhilafan atau disebut cacat kehendak (kehendak yang timbul tidak murni dari yang bersangkutan). Tiga unsur cacat kehendak ( Pasal 1321) yaitu :

1. Kekhilafan / Kekeliruan /Kesestan/Dwaling ( Pasal 1322)

Sesaat dianggap ada apabila pernyataan sesuai dengan kemauan tapi kemauan itu didasarkan atas gambaran yang keliru baik mengenai orangnya ( eror in persona) atau objeknya (in substantia)

2. Paksaan /Dwang ( Pasal 1323 - 1327)



Paksaan bukan karena kehendaknya sendiri, namun dipengaruhi oleh orang lain. Paksaan telah terjadi bila perbuatan itu sedemikian rupa sehingga dapat menakutkan seseorang yang berpikiran sehat dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaan terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata.

### 3. Penipuan / Bedraq (Pasal 1328)

Pihak yang menipu dengan daya akalnya menanamkan suatu gambaran yang keliru tentang orang atau objeknya sehingga pihak lain bergerak untuk menyepakati

Suatu perjanjian mempunyai akibat menurut KUH Perdata Pasal 1338 yaitu “ Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Apabila di lihat dari pasal – pasal di Permen PURP 11/PRT/M/2019 dan dikaitkan dengan PPJB maka terdapat Perjanjian Bersyarat. Perjanjian Bersyarat adalah perjanjian yang dilaksanakannya di gantungkan (afhangen) kepada sesuatu pada masa yang akan datang yang belum pasti terjadi.

Macam – macam syarat :

#### a. Syarat yang menunda perjanjian

Dalam hal ini perjanjian belum mempunyai kekuatan mengikat apapun diantara para pihak, sampai kejadian yang menjadi syarat benar – benar telah terjadi

#### b. Syarat yang mengakhiri atau memutuskan perjanjian atau ontbindende voorwaarden)

Pada syarat yang mengakhir persetujuan, berarti apabila syarat yang di perjanjikan telah terjadi dalam kenyataan , segera setelah syarat terjadi perjanjian dengan sendirinya “ berakhir “ dan keadaan kembali keadaan semula , seolah – olah antara pihak tidak pernah terjadi persetujuan.

Dalam peraturan tersebut jelas sekali dalam ketentuan peralihan bahwa PPJB yang masih dalam proses penyusunan, materi muatannya harus disesuaikan dengan ketentuan dalam Permen PURP 11/PRT/M/2019 yaitu :

#### a. Identitas para pihak

#### b. Uraian objek PPJB

#### c. Harga Rumah dan tata cara pembayaran

- d. Jaminan pelaku pembangunan
- e. Hak dan kewajiban para pihak
- f. Waktu serah terima bangunan
- g. Pemeliharaan bangunan
- h. Penggunaan bangunan
- i. Pengalihan hak
- j. Pembatalan dan berakhirnya PPJB
- k. Penyelesaian Sengketa

**c. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Sarusun Dalam Ppjb**

Dalam Undang – Undang Dasar 1945, tidak kita temukan suatu rumusan yang in expressis verbis menyebutkan atau merumuskan “ Negara Hukum “. Hanya penjelasan umum UUD 1945 yang mengatakan bahwa Indonesia negara berdasar atas hukum (rechtsstaat). Bagi Negara Republik Indonesia yang menjadi titik sentral adalah keserasian hubungan pemerintah dan rakyat berdasarkan asas kerukunan dalam hubungan antara pemerintah dan rakyat. Dari asas ini kan berkembang elemen lain dari Konsep Negara Hukum Pancasila yaitu terjalannya hubungan fungsional yang proporsional antara kekuasaan – kekuasaan negara, penyelesaian sengketa secara musyawarah sedangkan peradilan merupakan sarana terakhir dan tentang hak – hak asasi manusia tidaklah hanya mekan hak atau kewajiban tetapi terjalannya suatu keseimbangan antara hak dan kewajiban

Berdasarkan elemen – elemen tersebut, perlindungan hukum bagi rakyat terhadap pemerintah diarahkan kepada :

- a. Usaha – usaha untuk mencegah terjadinya sengketa atau sedapat mungkin mengurangi terjadinya sengketa dalam hubungan ini sarana perlindungan hukum yang preventif patut diutamakan dari pada sarana perlindungan hukum yang represif.
- b. Usaha - usaha untuk menyelesaikan sengketa (hukum) antara pemerintah dan rakyat dengan cara musyawarah.
- c. Penyelesaian sengketa melalui peradilan merupakan jalan terakhir, peradilan hendaklah merupakan ultimum remedium dan peradilan bukan forum konfrontasi sehingga peradilan haruslah mencerminkan suasana damai dan tentram - terutama melalui hukum acaranya (Philipus, Hal 90)

Perlindungan hukum adalah suatu upaya perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum, tentang apa – apa yang dapat dilakukannya untuk mempertahankan atau melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut (Wirjono Prodjodikoro, Hal 20 )

Berlakunya Undang – Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UU Perlindungan Konsumen ) di harapkan dapat melindungi kepentingan konsumen secara integratif dan komprehensif serta dapat diterapkan secara efektif di masyarakat. Piranti hukum yang melindungi konsumen tidak dimaksudkan untuk mematikan usaha para pelaku usaha, tetapi justru sebaliknya perlindungan konsumen dapat mendorong iklim berusaha yang sehat yang mendorong lahirnya perusahaan yang tangguh dalam menghadapi persaingan melalui penyediaan barang dan/atau jasa yang berkualitas.

Undang-undang tentang Perlindungan Konsumen ini dirumuskan dengan mengacu pada filosofi pembangunan nasional bahwa pembangunan nasional termasuk pembangunan hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen adalah dalam rangka membangun manusia Indonesia seutuhnya yang berlandaskan pada falsafah kenegaraan Republik Indonesia yaitu Dasar Negara Pancasila dan Konstitusi Negara Undang-Undang Dasar 1945.

Di dalam Undang – Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat 1 menjelaskan Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Sedangkan di ayat 2 menjelaskan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama berdasarkan 5 (lima) asas yang relevan dalam pembangunan nasional, yaitu:

1. Asas manfaat dimaksudkan untuk mengamanatkan bahwa segala upaya dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen harus memberikan manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan.
2. Asas keadilan dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat dapat diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas keseimbangan dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil ataupun spiritual.

4. Asas keamanan dan keselamatan konsumen dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan.
5. Asas kepastian hukum dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta negara menjamin kepastian hu

UU Perlindungan Konsumen mempunyai tujuan untuk :

- a. Meningkatkan kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri;
- b. Mengangkat harkat dan martabat konsumen dengan cara menghindarkannya dari eksekusi negatif pemakaian barang dan/atau jasa;
- c. Meningkatkan pemberdayaan konsumen dalam memilih, menentukan, dan menuntut hak-haknya sebagai konsumen;
- d. Menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi;
- e. Menumbuhkan kesadaran pelaku usaha mengenai pentingnya perlindungan konsumen sehingga tumbuh sikap yang jujur dan bertanggungjawab dalam berusaha;
- f. Meningkatkan kualitas barang dan/atau jasa yang menjamin kelangsungan usaha produksi barang dan/atau jasa, kesehatan, kenyamanan, keamanan, dan keselamatan konsumen

Permasalahan yang sering terjadi antara pihak developer dan konsumen adalah tidak sesuai klausul dalam PPJB yang biasa disebut Ingkar janji atau wanprestasi. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah mengajukan gugatan ganti kerugian atas dasar wanprestasi sesuai dengan UU Rusun .

Wanprestasi (prestasi buruk ) atau ingkar janji atau cidera janji dalam sebuah perjanjian adalah suatu keadaan yang menunjukkan debitur tidak berprestasi (tidak melaksanakan kewajibannya) dan dia dapat dipermasalahkan. Tidak dipenuhinya kewajiban dalam perjanjian karena 2 hal, yaitu : ( Handri Raharjo, Hal 82)

- a. Kesalahan debitur karena
  - Disengaja
  - Lalai
- b. Keadaan memaksa

Fungsi terpenting dari pada akta adalah sebagai alat bukti . sampai berapa jauhkan akta mempunyai kekuatan pembuktian. Tetapi pembuktian dari pada akta dibedakan antara (Sudikno mertokusumo, ) :

1. Kekuatan pembuktian lahir

Adalah kekuatan pembuktian yang didasarkan atas keadaan lahir, apa yang tampak pada lahirnya yaitu bahwa surat yang tampaknya (dari lahir) seperti akta, dianggap (mempunyai kekuatan) seperti akta sepanjang tidak terbukti sebaliknya.

2. Kekuatan pembuktian formil

Didasarkan atas benar tidaknya ada pertanyaan oleh yang bertanda tangan di bawah akta itu. Kekuatan pembuktian formil ini memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat dan para pihak menyatakan dan melakukan apa yang dimuat dalam akta.

3. Kekuatan pembuktian materil

Memberi kepastian tentang peristiwa bahwa pejabat atau para pihak menyatakan dan melakukan seperti yang dimuat dalam akta

Pembuktian adalah menyakinkan tentang kebenaran dalil (posita) yang dikemukakan oleh para pihak dalam persengketaan (baik oleh penggugat maupun tergugat).

Dalam penyelesaian sengketa sarusun diselesaikan melalui upaya musyawarah untuk mufakat. Sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang - undangan di bidang perumahan dan permukiman Pasal 105 UURS yaitu :

1. Penyelesaian sengketa di bidang rumah susun terlebih dahulu diupayakan berdasarkan musyawarah untuk mufakat.
2. Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan yang disepakati para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa.
3. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
4. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak menghilangkan tanggung jawab pidana.

Arbitrase ialah pemutusan suatu sengketa oleh seseorang atau beberapa orang yang ditunjuk oleh para pihak yang bersengketa sendiri, di luar hakim atau pengadilan. Putusan

arbitrase atau wasit itu oleh undang – undang diberikan kekuatan yang sama dengan suatu putusan badan pengadilan dalam tingkat terakhir dan dapat langsung di eksekusi atas perintah ketua pengadilan negeri (Subekti, Hal 182).

Pasal dalam Permen PURP 11/PRT/M/2019 Pemerintah lebih mengutamakan kepentingan konsumen dari pada developer, sehingga dari pihak developer merasa dirugikan. Hal ini jelas terlihat dari

1. Pasal 9 ayat 1 yaitu Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal pelaksanaan pembangunan, penandatanganan PPJB dan akta jual beli dan jadwal serah terima Rumah. Calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun.
2. Pasal 9 ayat 2 yaitu Apabila calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret atau Rumah Susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli.

### **C. PENUTUP**

#### **KESIMPULAN**

1. Sistem PPJB yang diatur dalam Permen Purp 11/PRT/M/2019 adalah suatu hal yang tepat. Dengan adanya peraturan pelaksanaan tentang PPJB dimana terdapat pasal yang mengharuskan pembuat PPJB di hadapan Notaris, yang menjadikan akta tersebut sebagai Akta Otentik
2. Urgensi dari PPJB adalah sebagai alat bukti dalam persidangan, PPJB merupakan bentuk perlindungan hukum dari para pihak. Di dalam PPJB terdapat Klausul yang dapat memberatkan atau meringankan para pihak yang mendatangi apabila terjadi suatu sengketa. Permasalahan yang terjadi dapat diselesaikan sesuai dengan Undang – undang Rusun.

#### **SARAN**

Dengan adanya Permen Purp 11/PRT/M/2019 di harapkan adanya kerjasama antara Pelaku pembangunan dan Pemerintah sehingga isi dari peraturan tersebut tidak saling memberatkan developer selaku pelaku pembangunan, apabila perlu diadakan perubahan tentang Peraturan tersebut diharapkan dalam pembuatan perlu menghadirkan perwakilan dari pelaku pembangunan sehingga adanya sinergi antara pemerintah dan pihak developer.

## DAFTAR PUSTAKA

### BUKU – BUKU

- A.A. Andi Prajitno, Kewenangan Notaris, Perwira Media Nusantara, Surabaya, 2018
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta, 1996
- Handri Raharjo, Hukum Perjanjian Di Indonesia, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009
- Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Di Indonesia, 1988
- Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1997
- Wirjono Prodjodikoro, Asas – Asas Hukum Perjanjian, 2011
- Urip Santoso, Hukum Perumahan, Kencana Prenada Media Group, Surabaya, 2014

### PERUNDANG – UNDANGAN

- Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)/ Burgerlijk Wetbook (BW)
- Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun , Lembar Negara Tahun 2011 No. 108, Tambahan Lembaran Negara 5252
- Undang – Undang No . 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen , Lembar Negara Tahun 1999 No 42
- Undang - Undang No. 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang – Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Lembar Negara Tahun 2014 No. 3. Tambahan Lembaran Negara No. 5491.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat RI No. 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli