

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH
BERDASARKAN PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN
PERUMAHAN RAKYAT NOMOR 11/PRT/M/2019 TENTANG SISTEM
PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH**

Oleh : MUHAMMAD AFIF MA'RUF

Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Samarinda

ABSTRACT

PPJB which only contains standard clauses that usually benefit the seller, because the buyer's position is not free. Legal issues that occur and the facts that occur in the field is that developers often make fraud in terms of; use of green open space for building housing; does not provide an opportunity for consumers to study the deed of the Purchase Binding Agreement (PPJB).

The problem raised in this paper is how the legal protection of home buyers based on Ministerial Regulation (Permen) PUPR Number 11 / PRT / M / 2019 and What are the legal conditions that must be owned by home developers in selling their products based on Ministerial Regulation (Permen) PUPR Number 11 / PRT / M / 2019.

This type of research is Normative Juridical research that is conducted based on legal material and by collecting data, studying books in the library and legislation relating to this research.

The results of research Developer or developer of a legal entity that sells a single

house, a series of houses and flats that are sold to the community by cash or credit, in terms of credit a lot of problems arise in terms of payment, broken promises, and incompatible development. Regulation of the Minister of Public Works and Public Housing Number 11 / PRT / M / 2019 Concerning the Preliminary Agreement on Buying and Selling Houses is present to provide a sense of security for consumers and give a fair impact to both parties who are engaged in binding the sale and purchase of houses. based on PUPR Minister Regulation Number 11 / PRT / M / 2019 article 4 paragraph (1) "development actors conducting marketing as referred to in nature article 3 paragraph (1) and paragraph (2) must have at least: Certainty of spatial use; Certainty of rights to land; Certainty of status of land ownership Licensing for housing or apartment development; and Guarantee for the construction of housing or flats from the guarantor institution.

Keywords: PPJB, Developer, Consumer

ABSTRAK

PPJB yang hanya memuat klausula baku yang biasanya menguntungkan penjual, karena posisi pembeli yang tidak bebas. Isu hukum yang terjadi dan fakta yang terjadi di lapangan adalah bahwa *developer* sering membuat kecurangan dalam hal; pemakaian ruang terbuka hijau untuk pembangunan perumahan; tidak memberikan kesempatan konsumen untuk mempelajari akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Permasalahan yang diangkat dalam penulisan ini adalah Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dan Apa syarat hukum yang harus dimiliki *developer* rumah dalam menjual produknya berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019.

Jenis penelitian yang digunakan adalah Yuridis Normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan hukum dan dengan cara mengumpulkan data-data, mempelajari buku-buku pada perpustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan penelitian ini.

Hasil penelitian *Developer* atau pengembang perumahan yang berbadan

hukum yang menjual rumah tunggal, rumah deret dan susun yang dijual kepada masyarakat dengan cara *cash* atau pun kredit, dalam hal kredit banyak sekali masalah yang ditimbulkan dalam hal pembayaran, ingkar janji, dan tak sesuai pembangunan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah hadir guna untuk memberi rasa aman bagi konsumen dan memberikan dampak yang adil bagi kedua belah pihak yang sedang dalam melakukan pengikatan jual beli rumah. berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 pasal 4 ayat (1) “pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit : Kepastian peruntukan ruang; Kepastian hak atas tanah; Kepastian status penguasaan tanah Perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan Jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

Kata Kunci : *PPJB, Developer, Konsumen*

PENDAHULUAN

A. Alasan Pemilihan Judul

Undang-Undang dasar 1945 meletakkan dasar politik agraria nasional yang dimuat dalam pasal 33 ayat 3, yaitu “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Ketentuan ini bersifat imperatif, yaitu mengandung perintah kepada negara agar bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya, yang diletakkan dalam penguasaan negara itu dipergunakan untuk mewujudkan kemakmuran bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian, tujuan dari penguasaan oleh negara atas bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia. Sebagai salah satu bentuk ibadah sosial yang saling berhubungan dengan keagrariaan, maksudnya yaitu bahwa ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur hubungan-hubungan hukum dengan bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung didalamnya, yang dalam hal ini yaitu ialah tanah, yang mana juga tanah merupakan bagian dari Hukum Agraria.

Keberadaan Notaris, secara yuridis, Buku Keempat Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagai berikut:

- a. Bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- b. Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk autentik dan

dibawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang; di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 KUH Perdata).

Pentingnya profesi Notaris karena sifat dan hakikat dari pekerjaannya yang sangat berorientasi pada legalisasi atau perjanjian, yang menjadi dasar status harta benda, hak, dan kewajiban para pihak yang terlibat. Kehadiran Notaris diharapkan dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum dalam mengakomodir kepentingan hukum para pihak yang membutuhkan jasanya. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Notaris berpedoman pada pasal 15 dan pasal 16 Undang-undang Nomor 2 tahun 2014 jo Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Masyarakat membutuhkan jasa Notaris dalam membuat akta autentik terhadap perikatan yang lahir.

Dalam perkembangannya, perjanjian jual beli rumah yang dilakukan para pihak oleh Notaris menimbulkan hak dan kewajiban serta resiko bagi para pihak nantinya. Sebelum perjanjian itu disepakati, para pihak mengutarakan keinginan atau kehendaknya agar tujuan dari perjanjian jual beli rumah ini tercapai, agar ketika pelaksanaannya nanti segala hak dan kewajiban tersebut harus dipenuhi para pihak untuk saling melakukan pemenuhan masing-masing kehendak.

Perjanjian Jual Beli Rumah jika dilihat dari aturan hukum yang terbaru yaitu, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Republik Indonesia, mengeluarkan

Peraturan Menteri (permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah. Permen ini ditandatangani Menteri PUPR, M. Basuki Hadimuljono, pada 12 Juli 2019. Permen ini, di dalamnya mengatur tentang penjualan rumah atau rumah susun oleh pengembang pada masyarakat.

Beberapa prinsip perlindungan bagi pembeli rumah diatur dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 dalam pasal 12 ayat (1) “Calon pembeli berhak mempelajari PPJB sebelum ditandatangani paling kurang 7 (tujuh) hari kerja” dan pasal 13 ayat (1) “Dalam hal pembatalan pembelian Rumah setelah penandatanganan PPJB karena kelalaian pelaku pembangunan maka seluruh pembayaran yang telah diterima harus dikembalikan kepada pembeli”. Ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat selaku pembeli rumah, rumah susun dan atau rumah deret. Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menyebutkan bahwa hak pembeli paling sedikit memuat:

1. Memperoleh informasi yang benar, jujur, dan akurat mengenai Rumah;
2. Mengetahui syarat dan ketentuan dalam jual beli Rumah sebelum melakukan pembayaran atas harga Rumah;
3. Menerima serah terima Rumah pada jangka waktu sesuai dengan yang diperjanjikan;
4. Mengajukan klaim perbaikan atas kondisi fisik Rumah yang tidak sesuai dengan spesifikasi yang diperjanjikan;

5. Mendapat perlindungan hukum dari tindakan pelaku pembangunan yang beritikad buruk;
6. Melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum;
7. Hak untuk membentuk perhimpunan penghuni dan pemilik Sarusun dalam pembangunan Rumah Susun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
8. Hak lain yang diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-perundangan dan/atau sesuai kesepakatan

Berkaitan tentang prinsip-prinsip dan lampiran perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dari Peraturan Menteri (permen) di atas ada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang menjadi pendukung dari Peraturan Menteri di atas tertuang dalam pasal 1 Ayat (1) “Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan : Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen” dan pasal 2 “Perlindungan konsumen berasaskan manfaat, keadilan, keseimbangan, keamanan dan keselamatan konsumen, serta kepastian hukum.

B. Perumusan dan Pembatasan Masalah

Adapun Perumusan dan Pembatasan Masalah tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019?
2. Apa syarat hukum yang harus dimiliki *developer* rumah dalam

menjual produknya berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019?

C. Maksud dan Tujuan Penulisan

Dalam penelitian skripsi ini yang menjadi tujuan penulis sebagai berikut :

1. Guna memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Sarjana Strata I (S-1) Ilmu Hukum pada Universitas 17 Agustus Samarinda, sekaligus untuk menambah dan memperdalam ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam perlindungan hukum pembeli rumah.
2. Untuk menambah wawasan dan pengetahuan di bidang ilmu hukum khususnya mengenai perlindungan hukum pembeli rumah, serta di harapkan pula penelitian ini dapat menjadi wacana/referensi sebagai sumbangan pemikiran bagi para civitas akademika Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Samarinda.

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk Mengetahui perlindungan hukum pembeli rumah berdasarkan Peraturan Menteri (Permen) PUPR Nomor 11/PRT/M/2019.
2. Untuk Mengetahui syarat hukum yang harus dimiliki *developer* rumah dalam menjual produknya.

KERANGKA TEORI

A. Teori Negara Hukum

Ensiklopedia Indonesia, istilah “Negara Hukum” (*Rechtstaat*) yang dilawankan dengan negara kekuasaan

(*machstaat*) dirumuskan sebagai berikut :

1. Negara Hukum (bahasa Belanda : *rechstaat*) : Negara bertujuan untuk meyelenggarakan ketertiban hukum, yakni tata tertib yang umumnya berdasarkan hukum yang terdapat pada rakyat. Negara hukum menjaga ketertiban hukum supaya jangan terganggu dan agar semuanya berjalan menurut hukum.
2. Negara Kekuasaan (bahasa Belanda : *machtsstaat*) : Negara yang bertujuan untuk memelihara dan mempertahankan kekuasaan semata-mata. Gumpłowics, antara lain mengajarkan bahwa negara itu tidak lain adalah “*Eine Organisation der Herrschaft über eine Majorität* (Organisasi dari kekuasaan golongan kecil atas golongan besar)”. Menurut pendapatnya, hukum berdasarkan ketaatan golongan yang lemah kepada golongan kuat.¹

Mutiara’s dalam buku Ilmu Tata Negara Umum, memberikan definisi sebagai berikut :

“Negara hukum ialah negara yang susunannya diatur dengan sebaik-baiknya dalam Undang-Undang sehingga segala kekuasaan dari alat-alat pemerintahannya didasarkan hukum. Rakyat tidak boleh bertindak sendiri-sendiri menurut semuanya yang bertentangan dengan hukum. Negara hukum itu ialah negara yang diperintahi bukan oleh orang-orang, tetapi oleh Undang-Undang (*state the not*

¹ Abdul Mukhtie Fadjar, 2016, *Sejarah Elemen dan Tipe Negara Hukum*, Setara Press : Malang, hal. 5-6.

governed by men, but by laws). Karena itu, di dalam negara hukum, hak-hak rakyat dijamin sepenuhnya oleh negara dan terhadap negara, sebaliknya dengan tunduk dan taat kepada segala peraturan pemerintah dan Undang-Undang negara”².

Pengertian negara hukum dihubungkan dengan organisasi intern dan struktur negara yang diatur menurut hukum. Setiap tindak atau tingkah laku penguasa maupun rakyatnya harus berdasarkan hukum dan sekaligus dicantumkan tujuan negara hukum, yaitu menjamin hak-hak asasi rakyatnya. Hukum sebagai alat merupakan suatu peraturan yang dapat menghalang-halangi penguasa untuk bertindak sewenang-wenang. Tanpa berlakunya hukum di dalam masyarakat, akan timbul kekacauan dan kesewenang-wenangan. Hukum itu menghendaki keadilan untuk menciptakan perdamaian dan ketentraman dalam masyarakat. Hukum adalah hanya apa yang berarti untuk menjadikan keadilan. Sebab, hukum yang tidak adil menentang eksistensinya sendiri.³

B. Teori Efektivitas Hukum

Kata efektif berasal dari bahasa Inggris yaitu *effective* yang berarti berhasil atau sesuatu yang dilakukan berhasil dengan baik. Kamus ilmiah populer mendefinisikan efektivitas sebagai ketepatan penggunaan, hasil guna

atau menunjang tujuan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, efektif adalah sesuatu yang ada efeknya (akibatnya, pengaruhnya, kesannya) sejak dimulai berlakunya suatu Undang-Undang atau peraturan, sedangkan efektivitas itu sendiri adalah keadaan dimana dia diperankan untuk memantau.⁴

Jika dilihat dari sudut hukum, yang dimaksud dengan “dia” disini adalah pihak yang berwenang yaitu polisi. Kata efektifitas sendiri berasal dari kata efektif, yang berarti terjadi efek atau akibat yang dikehendaki dalam suatu perbuatan. Setiap pekerjaan yang efisien berarti efektif karena dilihat dari segi hasil tujuan yang hendak dicapai atau dikehendaki dari perbuatan itu. Pada dasarnya efektivitas merupakan tingkat keberhasilan dalam pencapaian tujuan. Efektivitas adalah pengukuran dalam arti tercapainya sasaran atau tujuan yang telah ditentukan sebelumnya. Dalam sosiologi hukum, hukum memiliki fungsi sebagai *a tool of social*

² *Ibid*, hal. 6.

³ *Ibid*, hal.24.

⁴ Kamus Besar Bahasa Indonesia, 2002, Penerbit Balai Pustaka, Hal. 284.

control yaitu upaya untuk mewujudkan kondisi seimbang di dalam masyarakat, yang bertujuan terciptanya suatu keadaan yang serasi antara stabilitas dan perubahan di dalam masyarakat. Selain itu hukum juga memiliki fungsi lain yaitu sebagai *a tool of social engineering* yang maksudnya adalah sebagai sarana pembaharuan dalam masyarakat. Hukum dapat berperan dalam mengubah pola pemikiran masyarakat dari pola pemikiran yang tradisional ke dalam pola pemikiran yang rasional atau modern. Efektivikasi hukum merupakan proses yang bertujuan agar supaya hukum berlaku efektif. Ketika kita ingin mengetahui sejauh mana efektivitas dari hukum, maka kita pertama-tama harus dapat mengukur sejauh mana hukum itu ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita akan mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita tetap masih dapat mempertanyakan lebih jauh derajat efektivitasnya karena seseorang

menaati atau tidak suatu aturan hukum tergantung pada kepentingannya. Sebagaimana yang telah diungkapkan sebelumnya, bahwa kepentingan itu ada bermacam-macam, di antaranya yang bersifat *compliance, identification, internalization*.⁵

Faktor-faktor yang mengukur ketaatan terhadap hukum secara umum antara lain :

- a. Relevansi aturan hukum secara umum, dengan kebutuhan hukum dari orang-orang yang menjadi target aturan hukum secara umum itu.
- b. Kejelasan rumusan dari substansi aturan hukum, sehingga mudah dipahami oleh target diberlakukannya aturan hukum.
- c. Sosialisasi yang optimal kepada seluruh target aturan hukum itu.
- d. Jika hukum yang dimaksud adalah perundang-undangan, maka seyogyanya aturannya bersifat melarang, dan jangan

⁵ Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, Penerbit Kencana, Jakarta, Hal. 375.

bersifat mengharuskan, sebab hukum yang bersifat melarang (prohibitor) lebih mudah dilaksanakan ketimbang hukum yang bersifat mengharuskan (mandatur).

- e. Sanksi yang diancam oleh aturan hukum itu harus dipadankan dengan sifat aturan hukum yang dilanggar tersebut.
- f. Berat ringannya sanksi yang diancam dalam aturan hukum harus proporsional dan memungkinkan untuk dilaksanakan.
- g. Kemungkinan bagi penegak hukum untuk memproses jika terjadi pelanggaran terhadap aturan hukum tersebut, adalah memang memungkinkan, karena tindakan yang diatur dan diancamkan sanksi, memang tindakan yang konkret, dapat dilihat, diamati, oleh karenanya memungkinkan untuk diproses dalam setiap tahapan (penyelidikan, penyidikan, penuntutan, dan penghukuman).
- h. Aturan hukum yang mengandung norma moral

berwujud larangan, relatif akan jauh lebih efektif ketimbang aturan hukum yang bertentangan dengan nilai moral yang dianut oleh orang-orang yang menjadi target diberlakukannya aturan tersebut.

- i. Efektif atau tidak efektifnya suatu aturan hukum secara umum, juga tergantung pada optimal dan profesional tidak aparat penegak hukum untuk menegakkan aturan hukum tersebut.
- j. Efektif atau tidaknya suatu aturan hukum secara umum, juga mensyaratkan adanya standar hidup sosio-ekonomi yang minimal di dalam masyarakat.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Rumah Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019

Hukum tercipta karena adanya kumpulan manusia yang disebut masyarakat. Setiap komunitas masyarakat ada individu yang

berbeda kepentingan dari setiap individu-individu lainnya, yang berusaha untuk memenuhi kepentingan pribadinya. Hukum mempunyai peranan yang sangat penting guna untuk mengatur dari setiap masyarakat atau individu yang berada di dalam ruang lingkup hukum itu sendiri. Hukum yang bersifat memaksa dan tegas ini diharapkan bisa mengatur dan selarasnya kepentingan bersama agar tidak saling mencederai sesama manusia, kelompok atau golongan tertentu.

Developer atau pengembang perumahan yang berbadan hukum yang menjual rumah tunggal, rumah deret dan susun yang dijual kepada masyarakat dengan cara *cash* atau pun kredit, dalam hal kredit banyak sekali masalah yang ditimbulkan dalam hal pembayaran, ingkar janji, dan tak sesuaiya pembangunan. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah hadir guna untuk memberi rasa aman bagi konsumen dan memberikan dampak yang adil bagi

kedua belah pihak yang sedang dalam melakukan pengikatan jual beli rumah. Peraturan ini hadir karena banyaknya masalah yang timbul dari pengikatan ini, Negara hadir dan peraturan ini menjadi bukti bahwa negara hadir untuk melindungi rakyat, khususnya dalam hal pembeli rumah atau konsumen yang rentan untuk dimanfaatkan pihak pengembang perumahan karena posisinya yang tidak menguntungkan karena statusnya sebagai pembeli yang tidak bisa mengatur dari pihak *developer* atau pengembang perumahan itu sendiri. Perbandingan terbalik dengan *developer* atau pengembang perumahan yang mempunyai *power* atau tenaga untuk mengatur konsumen.

Setelah adanya hubungan hukum antara dua belah pihak, maka terdapat hak dan kewajiban yang harus dipenuhi, hak dan kewajiban sudah tertulis dalam penelitian sebelumnya, yang intinya adalah kedua belah pihak harus melaksanakan kewajiban dari apa yang telah diperjanjikan di awal dengan mengacu pada Peraturan

Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M2019. Terjadinya perjanjian antara dua belah pihak menimbulkan hak dan kewajiban dari hal-hal tersebut dapat diperjelas dalam pasal 1338 KUH Perdata bahwa “semua persetujuan dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

“Hak atas keamanan dan keselamatan ini dimaksud untuk menjamin keamanan dan keselamatan konsumen dalam penggunaan barang dan/atau jasa yang diperoleh, sehingga konsumen dapat terhindar dari kerugian (fisik dan psikis) apabila mengkonsumsi suatu produk.”⁶

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah menjadi dasar perlindungan hukum bagi konsumen/pembeli rumah khususnya dalam pasal 5 ayat (1) “Informasi Pemasaran sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 3 ayat (3),

disampaikan pada masyarakat dengan paling sedikit :

- a. Nomor surat keterangan rencana kabupaten/kota;
- b. Nomor sertifikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau pemilik tanah yang dikerjasamakan dengan pelaku pembangunan;
- c. Surat dukungan dari bank/bukan bank;
- d. Nomor dan tanggal pengesahan untuk pelaku pembangunan berbadan hukum atau nomor identitas untuk pelaku pembangunan orang perseorangan serta identitas pemilik tanah yang melakukan kerjasama dengan pelaku pembangunan;
- e. Nomor dan tanggal penerbitan izin mendirikan bangunan induk atau izin mendirikan bangunan;
- f. Rencana tapak perumahan atau rumah susun;
- g. Spesifikasi bangunan dan denah rumah atau gambaran bangunan yang dipotong

⁶ Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, 2014, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Penerbit Rajawali Pers, Jakarta, Hal. 41

vertical dan memperlihatkan isi atau bagian dalam bangunan dan denah sarusun;

- h. Harga jual rumah atau sarusun
- i. Informasi yang jelas mengenai prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan; dan
- j. Informasi yang jelas mengenai bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk pembangunan rumah susun.”

Selanjutnya pasal 9 ayat (1) “dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagai mana dimaksud dalam pasal 7 ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun”. Pasal 9 ayat (2) “apabila calon pembeli membatalkan pembelian rumah tunggal, rumah deret atau rumah susun, sebagai mana maksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan

harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli. Pasal 9 ayat (4) “pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) disampaikan secara tertulis. Dan pasal 10 ayat (2) “status kepemilikan tanah sebagai mana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dibuktikan dengan sertifikat hak atas tanah yang diperlihatkan kepada calon pembeli pada saat penandatanganan PPJB.

B. Syarat Hukum Yang Harus Dimiliki *Developer* Rumah dalam Menjual Produknya Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019

Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) akan melakukan sosialisasi terkait diterbitkannya Peraturan Menteri (Permen) No 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah. Hal ini terkait dengan banyaknya keberatan dari pihak *developer*. “Aturan itu sudah mulai jalan, kalau ada pro kontra itu pasti ada, intinya permen itu melindungi konsumen dan juga tidak mengganggu bisnis

dari para developer”.⁷ kata Direktorat Jendral (Dirjen) Penyediaan Perumahan Kementerian (Hamid, PUPR) Khalawi Abdul di sela acara peluncuran buku “Sejarah Perumahan” di kantor PUPR. Setiap *developer* perumahan harus memenuhi persyaratan untuk menjadi *developer* atau pengembang perumahan yang baik, dan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 pasal 4 ayat (1) “pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit :

a. Kepastian peruntukan ruang.

“ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut, dan ruang udara termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan melihara kelangsungan hidupnya”.⁸ yang dimana

kepastian tempat atau peruntukan perumahan yang legal untuk pembangunan perumahan.

b. Kepastian hak atas tanah.

Mendaftarkan tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti yang sah dan legal dimata hukum mengenai hak atas tanah yang menjadi tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

c. Kepastian status penguasaan rumah.

Bahwa hak milik dalam UUPA adalah hak terkuat dan terpenuh yang dimiliki orang atas tanah sedangkan yang dimaksud hak dalam Undang-Undang rumah susun adalah hak milik atas rumah susun (HMRS), yakni kepemilikan yang terpisah dari tanah bersama, bagian bersama dan benda bersama. Dengan demikian, kepemilikan yang dimaksud adalah kepemilikan perseorangan yang didapat dari membeli satuan unit rumah susun (sarusun).

d. Perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun.

Pembangunan perumahan atau rumah susun dan

⁷ <https://investor.id/business/pupr-akan-sosialisasikan-permen-11-tahun-2019> akses tanggal 3 April 2020, 16:15

⁸ Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan Tata Guna Tanah*, Cet. I, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Hal. 23.

- lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah setempat sesuai dengan peruntukannya.
- e. Jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

Dengan adanya lembaga penjaminan tersebut maka ada jaminan perlindungan jika pengembang kemudian tidak membangun produk properti yang ditawarkan. Lembaga penjaminan pembangunan rumah tersebut untuk menjamin perlindungan rakyat sebagai konsumen.

Berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah meletakkan dasar-dasar untuk menjadi developer yang baik dengan berdasarkan peraturan menteri tersebut juga menjadi tolak ukur dari persyaratan minimal untuk menjadi *developer* atau pengembang perumahan yang baik.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. *Developer* atau pengembang perumahan yang berbadan hukum yang menjual rumah tunggal, rumah deret dan susun yang dijual kepada masyarakat dengan cara *cash* atau pun kredit, dalam hal kredit. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah hadir guna untuk memberi rasa aman bagi konsumen dan memberikan dampak yang adil bagi kedua belah pihak yang sedang dalam melakukan pengikatan jual beli rumah. Peraturan ini hadir karena banyaknya masalah yang timbul dari pengikatan ini. Negara hadir dan peraturan ini menjadi bukti bahwa negara hadir untuk melindungi rakyat, khususnya dalam hal pembeli rumah atau konsumen yang rentan untuk dimanfaatkan pihak pengembang perumahan karena posisinya yang tidak menguntungkan karena statusnya sebagai pembeli

yang tidak bisa mengatur dari pihak *developer* atau pengembang perumahan itu sendiri. Perbandingan terbalik dengan *developer* atau pengembang perumahan yang mempunyai *power* atau tenaga untuk mengatur konsumen.

2. Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) akan melakukan sosialisasi terkait diterbitkannya Peraturan Menteri (Permen) No 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual-Beli Rumah. Hal ini terkait dengan banyaknya keberatan dari pihak *developer*. “Aturan itu sudah mulai jalan, kalau ada pro kontra itu pasti ada, intinya permen itu melindungi konsumen dan juga tidak mengganggu bisnis dari para *developer*”.⁹ kata Direktorat Jendral (Dirjen) Penyediaan Perumahan Kementerian (Hamid, PUPR) Khalawi Abdul di sela acara peluncuran buku “Sejarah Perumahan” di kantor PUPR. Setiap *developer* perumahan

harus memenuhi persyaratan untuk menjadi *developer* atau pengembang perumahan yang baik, dan berdasarkan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 pasal 4 ayat (1) “pelaku pembangunan yang melakukan pemasaran sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) harus memiliki paling sedikit :

- a. Kepastian peruntukan ruang;
- b. Kepastian hak atas tanah;
- c. Kepastian status penguasaan tanah
- d. Perizinan pembangunan perumahan atau rumah susun; dan

Jaminan atas pembangunan perumahan atau rumah susun dari lembaga penjamin.

B. Saran

1. Pelaksanaan Peraturan Menteri ini dinilai kurang melakukan sosialisasi dalam bentuk uji publik terkait dengan peraturan yang ada, karena banyak dari masyarakat dikelas menengah kebawah belum mengetahui dari peraturan ini dan terjadi karena kurangnya sosialisasi kepada masyarakat

⁹ <https://investor.id/business/pupr-akan-sosialisasikan-permen-11-tahun-2019> akses tanggal 3 April 2020, 16:15

menengah kebawah. Masyarakat menengah kebawah terlalu sibuk untuk bekerja dibanding membaca berita tentang beberapa hal, buktinya di tahun 2019 terjadi kasus *developer* nakal dan yang menjadi korbanya adalah masyarakat menengah kebawah yang hanya sibuk bekerja.

2. Menurut penulis Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dirasa masih kurang mengakomodir, karena melihat dari sudut penataan ruang sesuai dengan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang, bahwasannya pasal 1 ayat 1

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku Bacaan Hukum

- Abdulkadir Muhammad, 2000,
Hukum Perdata Indonesia,
Cet. III, Penerbit PT Citra
Aditya Bakti, Bandung.
- Arba, 2017, *Hukum Tata Ruang dan
Tata Guna Tanah*, Cet. I,

Penerbit Sinar Grafika,
Jakarta.

Abdul Mukhtie Fadjar, 2016, *Sejarah
Elemen dan Tipe Negara
Hukum*, Setara Press, Malang.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum
Perdata.

Undang Undang dasar 1945.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum
dan Perumahan Rakyat
(PUPR) Republik Indonesia
Nomor 11/PRT/M/2019
Tentang Sistem Perjanjian
Pendahuluan Jual Beli
Rumah.

C. SUMBER LAIN

[https://asriman.com/tentang-
developer-properti-yang-
belum-banyak-dipahami-
orang/](https://asriman.com/tentang-developer-properti-yang-belum-banyak-dipahami-orang/) akses tanggal 29
Februari 2020, 12:44.

[https://asriman.com/ini-perijinan-
yang-wajib-anda-urus-untuk-
memulai-proyek-properti/](https://asriman.com/ini-perijinan-yang-wajib-anda-urus-untuk-memulai-proyek-properti/)
akses tanggal 1 Maret 2020,
14:55