

# TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBELUM DAN SAAT PROSES PEMBANGUNAN SATUAN RUMAH SUSUN

Junnytte Juliana Pinca, Rusdianto Sesung

Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

\*Corresponding Author:  
Email: [junnytte.ns@gmail.com](mailto:junnytte.ns@gmail.com)

---

## Abstract.

*Residence is a constitutional right of citizens whose fulfillment is carried out by the Government. The purpose of creating the right to live in addition to fulfilling basic rights is also a means of investment, land use planning and increasing welfare through flats to get flats there are several things that must be passed, one of which is PPJB. The fundamental aspect that is violated in the application of the PPJB for apartment units is the authority of the PPAT which should be regulated in house norms and the PPJB can potentially harm prospective buyers, if the development actors are not transparent regarding the status of land rights that are built by the apartment. The formulation of the problem in this study is the validity of the PPJB before and during the process of building flats and the arrangement that PPJB should have regarding the sale and purchase of flats. The results of the research in this writing are the PPJB phenomenon as a preliminary agreement to purchase legal flats due to the fulfillment of article 1320 of the Civil Code, but there has not been a transfer of rights over the flat unit and the PPJB arrangement regarding the sale and purchase of flats is to return the PPAT's function and authority and apply sanctions to the perpetrators of development when they do not show the status of land rights the flats are built onto prospective buyers.*

*Keywords: flats, agreement, development*

---

## PENDAHULUAN

Ketersediaan lahan atau ruang merupakan hak konstitusional warga negara sebagaimana diatur dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Lebih lanjut selain hak dasar untuk tempat tinggal juga terdapat lingkungan yang baik, sehat dan kondusif. Oleh karenanya Pemerintah wajib menyediakan hak untuk tempat tinggal, lingkungan dan jaminan atas kelangsungan tempat tinggal tersebut yang memiliki aspek kesehatan dan sejahtera.

Salah satu wujud nyata pemenuhan hak tersebut adalah dengan adanya bangunan Gedung vertikal yang dinamakan rumah susun. Jika diartikan menurut definisinya rumah susun berarti bangunan gedung bertingkat yang dibangun pada suatu lingkungan yang terdiri dari satuan-satuan yang masing-masing dapat

dimiliki.<sup>1</sup> Sedangkan dalam pengertian sederhana sebagaimana dalam Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Selanjutnya disebut UU Perumahan dan Kawasan Permukiman) menyebutkan rumah adalah bangunan Gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, cerminan keluarga serta asset masa depan keluarga.<sup>2</sup>

Pembangunan dan penyediaan rumah susun lebih khusus diperuntukkan bagi Kawasan perkotaan yang didasari adanya fenomena mengenai meningkatnya jumlah penduduk yang mengakibatkan ketimpangan antara kebutuhan tempat tinggal dengan tata ruang pertanahan. Oleh karenanya mayoritas masyarakat baik yang berpenghasilan rata-rata sekalipun belum tentu dapat membeli rumah secara konvensional karena tingginya harga tanah dan bangunan.<sup>3</sup>

Asas dalam ketersediaan dan peruntukan tata ruang pertanahan menyebutkan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial dan mempunyai hubungan yang bersifat abadi dengan manusia. Oleh sebab itu semua pembanguann perumahan dan/atau gedung apapun selalu melibatkan Pemerintah sebagai otoritas yang mempunyai tanggung jawab untuk mengelola tata ruang pertanahan. Jika dilihat dalam UU Perumahan dan Kawasan Pemukiman terdapat tujuan untuk penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui adanya pemukiman yang sesuai dengan tata ruang terutama masyarakat berpenghasilan rendah.<sup>4</sup> Sedangkan dalam UU Rumah Susun menyebutkan bahwa adanya pembangunan rumah susun bertujuan untuk efektifitas dan efisiensi pemanfaatan tata ruang atas tanah sehingga dapat mempunyai fungsi sosial.<sup>5</sup>

Disebutkan bahwa dalam pengadaan dan penyelenggaraan rumah susun untuk ketersediaan hunian yang layak dan lingkungan yang sejahtera, Negara mempunyai tanggung jawab dalam hal penyelenggaraannya dan secara khusus pembinaan rumah susun didelegasikan kepada pemerintah. Maksud delegasi tersebut tentu mengacu pada prinsip desentralisasi dimana letak rumah susun tersebut mencakup kewajiban pembinaan dalam hal ini Pemerintah Daerah.<sup>6</sup>

Secara umum pelaksanaan rumah susun yang diselenggarakan oleh Pemerintah diperuntukkan bagi masyarakat luas yang meliputi rumah susun umum, khusus dan negara. Ketiganya mempunyai jenis dan karakteristik berbeda dimana dalam hal pengadaan rumah susun harus dapat dipastikan sasaran pemasaran dan pemberian alas hak harus memberikan kepastian hukum.

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>2</sup> Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

<sup>3</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hal. 86

<sup>4</sup> Pasal 3 huruf b Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

<sup>5</sup> Pasal 3 huruf b Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>6</sup> Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Mengapa aspek kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan ketersediaan rumah susun mempunyai peran sangat fundamental karena disebutkan sendiri sebagaimana dalam ketentuan Pasal 3 huruf b UU Rumah Susun, efisiensi dan efektifitas pemanfaatan tata ruang atas tanah merupakan tujuan pembangunan rumah susun. Oleh karenanya hal yang berkaitan dengan tanah bagi penyelenggaraan rumah susun harus tertata secara jelas mulai dari pengadaan, status tanah, penguasaan tanah, kepemilikan tanah oleh pelaku pembangunan dan yang paling penting adalah peralihan dalam jual beli satuan rumah susun harus mencerminkan keadilan, sederhana dan kepastian hukum terutama kepada calon pembeli.<sup>7</sup>

Secara fundamental, pembangunan rumah susun dapat dibangun diatas hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara dan hak pengelolaan.<sup>8</sup> Selain itu juga terdapat pemanfaatan terhadap benda-benda milik negara serta pemberian tanah wakaf juga dapat dipergunakan dan diperuntukkan untuk penyediaan rumah susun.

Pembangunan rumah susun yang menjadi tanggung jawab Negara sebagaimana dimaksud Pasal 15 ayat (1) UU Rumah Susun pada prinsipnya dapat dilakukan pemasaran kepada calon penghuni. Cara kepemilikan satuan rumah susun kemudian dapat berupa pembelian atau sewa. Tentu dalam proses pembangunan dan sebelum pembangunan yang disebut perencanaan, wajib mempertimbangkan dan mengacu pada prinsip penyediaan tanah yang berarti pelaku pembangunan wajib untuk memperhatikan status tanah yang akan dipakai untuk dibangun, siapa pemiliknya dan bagaimana proses peralihannya. Selain itu pelaku pembangunan dalam hal penyediaan tanah juga wajib mempertimbangkan hal mengenai pengadaan tanah apalagi jika berkaitan dengan kepentingan umum, pembangunan harus berpedoman bahwa kepentingan hukum pihak yang berhak atau akan diberikan hak harus dijamin untuk meningkatkan kesejahteraan dan kemakmuran.<sup>9</sup>

Berkaitan dengan tata cara kepemilikan dan penguasaan atas satuan rumah susun dalam proses pembangunan oleh pelaku pembangunan, selain harus dipastikan mengenai status hak atas tanah yang nantinya melekat rumah susun, dalam Pasal 42 ayat (3) dan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun memberikan opsi bahwa penjualan satuan rumah susun dapat dilakukan sebelum dan pada saat proses pembangunan dengan menggunakan instrument pengikatan perjanjian jual beli (Selanjutnya disebut PPJB). Dalam konteks literasi, PPJB didefinisikan sebagai perjanjian jual beli yang mengikat antara penjual dan pembeli sebatas

---

<sup>7</sup> Muhammad Yamin, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013, hal. 64

<sup>8</sup> Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

<sup>9</sup> Pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah bagi Kepentingan Umum

pada kesepakatan awal karena masih terdapat syarat-syarat perjanjian yang masih harus dipenuhi dan dalam PPJB belum ada peralihan hak.

Kedudukan PPJB yang diartikan objeknya atas tanah mempunyai dimensi beragam tergantung pada sifat perjanjian serta kegunaan perjanjian tersebut, khusus dalam hal jual beli atas bidang tanah yang melekat bangunan di atasnya, suatu perjanjian saja hanya menyatakan keabsahan suatu hubungan hukum dan belum terdapat peralihan hak atas tanah. Sedangkan dalam konsep peralihan benda tak bergerak dalam hal ini tanah namun tidak terbatas pada satuan rumah susun, maka belumlah cukup hanya dengan PPJB melainkan dalam akta jual beli yang melahirkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (Selanjutnya disebut SHMRS).

Tidak adanya jaminan bahwa ketika PPJB dibuat oleh pelaku pembangunan dengan calon pembeli dengan kesepakatan harga yang sudah diberikan secara lunas oleh pembeli tetapi kondisi pembangunan masih dalam proses, tentu pihak pembeli yang sudah memberikan pembayaran penuh belum dapat menikmati satuan rumah susun yang dimaksud serta apabila hanya memegang PPJB pembeli belum dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan SHMRS.

Pada prinsipnya, pelaku pembangunan satuan rumah susun wajib untuk memastikan penguasaan hak dan kepastian hak atas tanah khususnya bagi calon pembeli. Disebutkan dalam Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah (Selanjutnya disebut Permen PUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah) yaitu kewajiban untuk memberikan kepastian hukum dari pelaku pembangunan kepada calon pembeli yang akan diikat melalui PPJB adalah pembuktian adanya sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan atau atas nama pemilik tanah dengan mencantumkan kerjasama dengan pelaku pembangunan.<sup>10</sup>

Menjadi persoalan mengenai kepastian hukum khususnya bagi pembeli yang beritikad baik untuk melakukan jual beli, pelaku pembangunan sama sekali tidak menunjukkan pembuktian mengenai status hak atas tanah sebagaimana dalam Pasal 4 ayat (3) Permen PUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah padahal juga disebutkan secara jelas bahwa kewajiban pelaku pembangunan untuk memperlihatkan status hukum hak atas tanah pembangunan rumah susun melalui sertipikat hak atas tanah atas nama pelaku pembangunan yang dipelihatkan kepada calon pembeli sebelum dan pada saat penandatanganan PPJB sebagaimana dimaksud Pasal 10 ayat (2) Permen PUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

---

<sup>10</sup> Pasal 4 ayat (3) Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah

Terakhir bahwa apabila terjadi penandatanganan PPJB yang semula tidak dipelihatkan mengenai status hak atas tanah pembangunan rumah susun ternyata baik dalam UU Rumah Susun, PP Penyelenggaraan Rumah Susun serta Permen PUPR Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah tidak ada sanksi secara tegas mengenai pelanggaran atas kewajiban memperlihatkan status hukum tanah yang dibangun rumah susun oleh pelaku pembangunan. Atas potensi permasalahan ini berbanding lurus dengan adanya potensi wanprestasi oleh pelaku pembangunan dan menimbulkan keadaan yang tidak berimbang dimana calon pembeli sudah menyerahkan sebagian atau seluruh pembayaran satuan rumah susun.

## **METODE PENELITIAN**

### **Jenis Penelitian**

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara melakukan pengkajian perundang-undangan yang berlaku dan diterapkan terhadap suatu permasalahan hukum tertentu dan pendekatan kasus. Nama penelitian adalah penelitian hukum karena dalam penelitian hukum ini dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau sekunder saja. Kemudian objek dari penelitian ini adalah penelitian pada taraf harmonisasi hukum, untuk meneliti sampai sejauh mana hukum positif tertulis yang ada sinkronkan atau serasi satu sama lain.

### **Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian berfungsi untuk pemisah antara Analisa dengan dasar teori dan asas yang digunakan untuk menjawab permasalahan peneliti. Dalam pendekatan penelitian ini menggunakan pendekatan penelitian perundang-undangan dan pendekatan konsep.

### **Jenis dan Bahan Hukum**

Bahan hukum merupakan sumber pencarian daripada penelitian hukum. Penulis dapat mencari sumber penelitan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

### **Teknik Penelusuran Bahan Hukum**

Teknik penelusuran bahan hukum dalam penulisan ini dilakukan dengan studi kepustakaan terhadap bahan hukum baik itu bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder. Teknik penelusuran bahan hukum dilakukan dengan membaca, memahami, menelaah maupun mendengarkan kedua bahan hukum tersebut baik merupa media elektronik serta sarana internet.

### **Teknik Analisa Bahan Hukum**

Di dalam penelitian hukum, pengolahan atau teknik analisis bahan hukum berupa kegiatan untuk mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum yang sudah ditentukan. Dalam hal pengolahan bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan seleksi bahan hukum primer maupun sekunder, kemudian melakukan klasifikasi menurut penggolongan bahan hukum dan menyusun data hasil penelitian tersebut secara sistematis, dan dilakukan secara logis, yang berarti bahwa ada hubungan dan keterkaitan antara bahan hukum yang satu dengan bahan hukum yang lainnya untuk mendapatkan suatu gambaran umum terhadap hasil penelitian.<sup>11</sup>

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Sebelum dan Saat Proses Pembangunan Rumah Susun**

Konteks perjanjian jual beli terkait dengan obyek hak atas tanah menimbulkan banyak instrumen hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut, oleh karenanya dibutuhkan suatu prinsip kehati-hatian dan prinsip iktikad baik dari para pihak untuk melaksanakan isi daripada perjanjian tersebut.

Sebagaimana yang telah dijelaskan, makna jual beli tanah yang merupakan kebendaan hak bergerak adalah tunai dan terang, tetapi ada kalanya bahwa seiring berkembangnya zaman dan terbatasnya ketersediaan tanah, masyarakat tidak jarang untuk memilih tanah dan/atau bangunan dengan konsep perumahan dan/atau rumah susun. Selain adanya kebebasan untuk mengangsur dan/atau mencicil harga rumah tersebut, harga yang ditawarkan juga relatif terjangkau. Namun apabila membahas mengenai bagaimana kedudukannya apabila jual beli sebagaimana pembahasan terdahulu dengan jual beli yang terus berlangsung yang mana artinya selesainya perjanjian ditentukan oleh para pihak atau satu pihak saja. Secara normatif, kedudukan perjanjian demikian ini sah menurut hukum. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata yaitu;

*“Jual-beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah tercapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”.*<sup>12</sup>

adanya ketentuan pasal 1458 KUHPerdata tersebut menjadi dasar para pihak untuk menentukan hubungan hukum terlebih dahulu sebelum adanya peralihan secara fisik melalui Pengikatan Perjanjian Jual-Beli (PPJB).

Jadi PPJB merupakan suatu produk dari notaris itu sendiri dimana dasar pembuatan PPJB adalah karena salah satu atau beberapa syarat yang ditentukan di dalam proses keseluruhan jual beli beserta peralihan hak atas tanah belum dapat dipenuhi oleh para pihak. Namun jika mengacu pada kedudukan PPJB

---

<sup>11</sup> Mukti Fajar dkk, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2006, h. 181.

<sup>12</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

tersebut, ini merupakan suatu akta otentik sebagaimana dalam Pasal 1970 KUHPerdara yaitu;

*“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya”.*

PPJB adalah perjanjian pengikatan jual beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli dimana PPJB dibuat untuk melakukan pengikatan sementara sebelum pembuatan Akta Jual-Beli resmi di hadapan Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Secara umum, isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah merupakan kesepakatan penjual untuk mengikatkan diri akan menjual kepada pembeli dengan disertai pemberian tanda jadi atau uang muka berdasarkan kesepakatan. Perjanjian Pengikatan Jual Beli umumnya mengatur bahwa penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli, namun hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank, atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Dalam transaksi jual-beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT maka tanah sebagai objek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya Akta Jual Beli.<sup>13</sup>

Berkaitan dengan PPJB terkait dengan pembelian satuan rumah susun, menjadi permasalahan ketika pelaku pembangunan tidak memberikan kepastian mengenai status hak atas tanah kepada calon pembeli yang mengakibatkan PPJB tersebut dibuat dengan penyalahgunaan keadaan. Karena jual beli dengan sarana PPJB dibuat pada saat sebelum dan proses pembangunan rumah susun tersebut.

Jika ditinjau mengenai segi keabsahan perjanjian, instrumen PPJB merupakan suatu persesuaian kehendak antara pelaku pembangunan dan pembeli untuk melakukan jual beli unit satuan rumah susun dengan tanah bersama, benda bersama dan bagian bersama yang harapannya mendapatkan SHMRS. Tetapi jual beli demikian adalah jual beli terkait dengan kebendaan tak bergerak yang menurut sifatnya peralihannya harus dibuktikan dengan balik nama. Jadi PPJB jika dilihat dari syarat sahnya perjanjian yakni Pasal 1320 KUHPerdara adalah sah menurut hukum tetapi belum tercipta peralihan hak atas tanah dan bangunan khususnya satuan rumah susun. Kemudian jika jual beli hanya dengan PPJB, pembeli yang awalnya memiliki niat yang baik tidak dapat dikategorikan pembeli yang beritikad baik karena seorang pembeli yang beritikad baik yang mana akan

---

<sup>13</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, h. 76

diberikan perlindungan hukum adalah pembeli yang memenuhi syarat yakni jual beli tanah harus tunai dan terang, dibuat dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang dan terakhir dilakukan pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan.

### **Pengaturan yang Seharusnya Terkait Jual-Beli Satuan Rumah Susun**

Jual beli merupakan perbuatan antara dua pihak yang saling mempunyai kepentingan dimana salah satu pihak menyerahkan barang atau kebendaan sebagai objek jual serta terdapat pembayaran untuk objek tersebut. Dalam prinsip jual beli harus memenuhi kriteria yang diwajibkan menurut peraturan perundang-undangan. Hal mendasar sebagai asas jual beli khususnya kebendaan tak bergerak adalah asas tunai dan terang. Maksud dari asas ini ialah bahwa pembayaran sedapat mungkin harus tunai sehingga meminimalkan resiko penyerahan objek di kemudian hari serta terang berarti perbuatan jual beli hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang.

Hukum di Indonesia menganut sistem Eropa Kontinental yang merujuk pada sumber-sumber hukum peraturan perundang-undangan dan bukan putusan hakim. Sehingga hukum yang berlaku saat ini dinamakan hukum positif atau *ius constitutum*. Di samping itu norma hukum juga terdapat kaidah yang menjadi cita-cita di kemudian hari yang berfungsi sebagai hukum perbaikan atau setidaknya norma hukum yang jauh lebih baik pada saat sekarang. Norma hukum yang dicita-citakan disebut sebagai *ius constituendum*.

Penerapan hukum tidak semuanya dapat berjalan sebagaimana mestinya, terkadang penerapan hukum berjalan secara timpang atau bahkan tidak berjalan sama sekali. Indikator mengenai keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum sangat sulit dicapai apabila antara aparat penegak hukum dengan norma yang diatur tidak saling bersesuaian. Apabila sekalipun bersesuaian, salah satu tidak menjalankan fungsinya juga akan mempengaruhi penerapan hukum. Inilah yang dinamakan indikator berdasarkan efektifitas hukum.

Kaitan dengan penerapan PPJB sebagai pengikat dalam jual beli satuan rumah susun, merujuk pada ketentuan Pasal 43 ayat (1) UU Rumah Susun, delegasi untuk membuat PPJB diserahkan kepada notaris. Meskipun nantinya terdapat opsi mengenai kewajiban akta jual beli, tetapi terdapat pengaruh dan sistem pengaturan mengenai jual beli satuan rumah susun melalui PPJB. Ditinjau secara keabsahan memang PPJB adalah sah sebagai suatu perjanjian karena sudah memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPPerdata, namun belum adanya peralihan satuan rumah susun kepada pembeli.

Pada sisi yang lain secara norma disebutkan bahwa PPJB dapat dibuat oleh Notaris yang menurut hemat penulis bahwa klausula ini bertentangan dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disebut PP PPAT) yang



menyebutkan bahwa PPAT memiliki tugas pokok dalam hal pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>14</sup> Tetapi dalam UU Rumah Susun disebutkan bahwa jual beli satuan rumah susun dapat melalui PPJB yang dibuat oleh Notaris. Adanya pertentangan ini mengakibatkan berlakunya norma mengenai rumah susun menjadi terhambat akibat kewenangan berlebihan dan tidak adanya pembatasan secara restriktif.

Hukum yang dicita-citakan pada awalnya berangkat pada banyaknya permasalahan hukum yang ada kemudian para elemen masyarakat dan penegak hukum secara gotong royong memiliki kesadaran untuk melakukan perubahan dan perubahan tersebut berawal dari perubahan norma yang ada. Keadaan norma mengenai pengaturan PPJB dalam peralihan satuan rumah susun menurut hemat penulis berpotensi untuk melahirkan celah dimana dalam pengikatan jual beli harus berjalan secara seimbang antara pelaku pembangunan dengan calon pembeli, tetapi apabila terjadi keadaan dimana pelaku pembangunan tidak terbuka mengenai status hak atas tanah yang dibangun rumah susun kepada calon pembeli, maka sangat jelas kerugian yang akan dialami oleh calon pembeli.

Selanjutnya pengaturan yang tepat mengenai norma PPJB dalam peralihan rumah susun adalah dengan mengalihkannya kewenangan tersebut kepada PPAT sebagaimana dalam Pasal 2 ayat (1) PP PPAT. Hal ini sesuai dengan prinsip bahwa peralihan hak atas tanah wajib dilakukan dihadapan PPAT, sekalipun PPAT dapat merangkap sebagai Notaris, akan sangat relevan bilamana PPAT diberikan kewennagan khusus dalam hal pengikatan PPJB. Kemudian harus terdapat sanksi terhadap pelaku pembangunan terkait dengan tidak diperlihatkannya status hak atas tanah yang dibangun rumah susun kepada calon pembeli.

## **KESIMPULAN**

Kesimpulan yang dapat diberikan penulis terhadap penelitian ini adalah :

1. Keabsahan pengikatan perjanjian jual beli atas satuan rumah susun sebelum dan pada saat proses pembangunan rumah susun oleh pelaku pembangunan sah karena sesuai dengan syarat sahnya perjanjian sebagaimana dimaksud Pasal 1320 KUHPerduta tetapi belum dapat dilakukan penyerahan objek kebendaan tak bergerak yakni satuan rumah susun sehingga meskipun dengan adanya PPJB, pembeli belum dapat dikatakan sebagai pemilik yang sepenuhnya karena belum dapat menguasai SHMRS.
2. Pengaturan yang seharusnya terkait dengan jual beli rumah susun adalah mengembalikan fungsi PPAT sebagai pejabat umum yang ditunjuk

---

<sup>14</sup> Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

berdasarkan peraturan jabatan untuk melakukan peralihan hak atas tanah berikut benda dan/atau bangunan yang melekat di atasnya. Selanjutnya dalam hal ini PPJB semestinya hanya menerangkan mengenai status tanah dan tidak diperbolehkan adanya pembayaran seluruh pembelian satuan rumah susun.

## **SARAN**

Saran yang dapat diberikan oleh penulis terhadap penelitian ini yaitu seharusnya dilakukan revisi peraturan terkait UU Rumah Susun sehingga mengakomodir kewenangan PPAT dalam hal melakukan jual – beli atas satuan rumah susun sekalipun masih dalam tahap PPJB. Jika kewenangan untuk mengenali pemilik manfaat pada tiap pelaku usaha setelah melakukan pendirian usahanya di Notaris kemudian diberikan kewenangan untuk menganalisis dan menginformasikan mengenai data pelaku usaha tersebut, wajib untuk diatur lebih lanjut dalam peraturan jabatan Notaris.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 201

Muhammad Yamin, *Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, Mandar Maju, Bandung, 2013

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun