

BAB IV PENUTUP

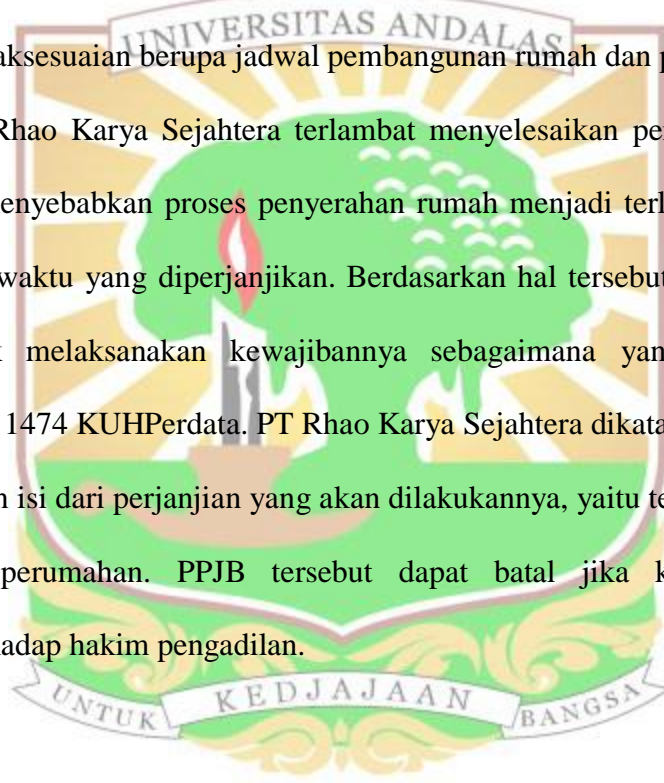
A. Kesimpulan

1. Pengaturan Hukum Positif mengenai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) di Indonesia telah di atur pada dasarnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dimana terkhususnya dalam Buku III KUH Perdata mengenai perjanjian jual beli. Singkatnya perjanjian jual beli diatur pada Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUH Perdata. Mengenai Pengaturan Hukum Secara Khusus, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019. Proses jual beli menggunakan struktur PPJB pada umumnya harus diikuti klausula perbuatan penyerahan, dalam hal ini penyerahan secara fisik maupun yuridis (*juridische levering*), di mana dalam penyerahan secara yuridis ini dilaksanakan dengan adanya penandatanganan dan pembuatan AJB di hadapan PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu, apabila dalam proses jual beli tersebut belum ada AJB, maka belum bisa dikatakan telah terjadi penyerahan secara yuridis, sehingga meskipun telah terjadi PPJB, maka penyerahan fisik dan yuridis belum terjadi. Dengan demikian, dari beberapa hal tersebut, dapat diketahui bahwa antara PPJB dengan perjanjian jual beli terdapat perbedaan yang mendasar, yakni terkait perpindahan barang atau objek, di mana dalam PPJB perpindahan atas barang atau objek baru terjadi dalam waktu yang akan datang, sedangkan dalam perpindahan atas barang atau objek dalam perjanjian jual beli terjadi pada saat itu juga (berpindah seketika dari pihak penjual kepada pihak pembeli).
2. Pelaksanaan jual beli perumahan pada PT. Rhao Karya Sejahtera ini secara umum diawali dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yaitu isi kesepakatan antara *developer*

untuk mengikat diri akan menjual kepada konsumen pembeli rumah, PPJB ini dibuat pada saat pembayaran belum lunas, tujuan dilakukan PPJB ini adalah agar rumah yang dipesan oleh konsumen tidak bisa dibeli atau diambil oleh pihak lain, PPJB ini merupakan pengikat sementara, selagi menunggu pembuatan AJB di hadapan (PPAT), PPJB ini akan menjadi bukti pelengkap yang legal dalam pembuatan AJB di hadapan PPAT. PPJB yang dibuat pada PT. Rhao Karya Sejahtera adalah dengan Perjanjian di bawah tangan tanpa disahkan melalui Notaris & PPAT. Pada PPJB yang digunakan oleh PT. Rhao Karya Sejahtera yaitu tidak menggunakan perjanjian baku (*standard contract*), PPJB yang dibuat yaitu tergantung oleh kedua belah pihak yang menganut asas kebebasan berkontrak dan isi perjanjian bisa dinegosiasikan dan disusun oleh kedua belah pihak tergantung kesanggupan konsumen. Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada PT. Rhao Karya Sejahtera dengan Konsumen bahwa dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Namun terdapat salah satu poin yang dilanggar dalam syarat perikatan yaitu hal yang diperjanjikan. Syarat penting dalam perjanjian timbal balik salah satunya adalah ingkar janji. Pasal 1266 KUHPerdata disebutkan bahwa Ingkar janji adalah syarat batal. Jika syarat batal itu terjadi, perjanjian tidak langsung batal dari segi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada hakim. Konsumen dapat melakukan Pembatalan PPJB kepada *developer* dengan syarat harus diajukan ke pengadilan setempat.

3. Berdasarkan hasil analisis terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada PT. Rhao Karya Sejahtera dengan konsumen pada dasarnya objek dalam perjanjian telah memenuhi salah satu syarat sah dalam perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerdata adalah kesepakatan antara dua pihak. Namun terdapat kata kata yang menimbulkan misinterpretasi dalam perjanjian tersebut. Dalam hal ini terdapat kata kata yang mengandung unsur ketidak

jelasan dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada PT. Rhao Karya Sejahtera dengan konsumen yaitu kata estimasi. Menurut Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdara, pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat di mengerti dan dipahami isinya. Selanjutnya pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada PT. Rhao Karya Sejahtera dengan konsumen terdapat masalah yang terus terjadi pada perjanjian jual beli rumah yaitu pembeli berada pada posisi yang sering dirugikan karena perbuatan *developer* perumahan yang tidak bertanggung jawab, salah satunya kasus mengenai ketidaksesuaian berupa jadwal pembangunan rumah dan penyerahan rumah yang terlambat. PT Rhao Karya Sejahtera terlambat menyelesaikan pembangunan perumahan yang dimana menyebabkan proses penyerahan rumah menjadi terlambat dan tidak sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan. Berdasarkan hal tersebut maka PT Rhao Karya Sejahtera tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara. PT Rhao Karya Sejahtera dikatakan wanprestasi karena tidak melakukan isi dari perjanjian yang akan dilakukannya, yaitu terlambat menyelesaikan pembangunan perumahan. PPJB tersebut dapat batal jika konsumen mengajukan pembatalan terhadap hakim pengadilan.



B. Saran

1. Saran kepada pengembang (*developer*) dan konsumen agar memahami apa peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia terkhususnya terhadap peraturan tentang perjanjian, agar tercapainya keadilan, kepastian hukum bagi pengembang dan konsumen yang bertindak dalam kegiatan jual beli rumah.
2. Saran kepada pengembang (*developer*) agar memberikan penjelasan dan informasi yang lebih rinci dan jelas terkait mekanisme Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)

perumahan PT. Rhao Karya Sejahtera, sebelum konsumen melakukan perjanjian jual beli rumah. Dalam proses perjanjian pendahuluan jual beli ini konsumen diberi arahan bagaimana proses perjanjian jual beli dengan baik ke *developer* dan apa saja ketentuan dari hak dan kewajiban konsumen dan *developer* serta memuat kata-kata yang jelas, mudah dipahami, tidak mengandung makna atau pengertian yang akan menyebabkan salah penafsiran, dan juga bagi para pihak dalam PPJB agar tidak terjadi missinterpretasi dalam memahami isi PPJB antara pengembang (*developer*) dengan konsumen.

3. Saran kepada *developer* dan konsumen dalam penyelesaian terhadap hak dan kewajiban masing-masing sesuai dengan isi perjanjian yang telah dibuat, disepakati dan ditandatangani dalam perjanjian pendahuluan jual beli pada PT. Rhao Karya Sejahtera ini adalah hendaknya kedua belah pihak taat pada syarat dan ketentuan, dengan memperhatikan dengan seksama mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga tidak terjadi kelalaian maupun kerugian, dan kenyamanan masing-masing pihak dapat terjaga. Saran untuk konsumen supaya terhindar dari kerugian tersebut yaitu dapat dilakukan sosialisasi yang disampaikan berupa bagaimana metode membeli rumah dengan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) supaya terhindar dari terlambatnya melakukan prestasi yang akan menimbulkan masalah wanprestasi, dan kepada *developer* sebagai pelaku usaha harus lebih teliti dalam mengecek keadaan rumah apabila sudah selesai dibangun apakah ada cacat tersembunyi atau tidak.