

SKRIPSI
PELAKSANAAN PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH ANTARA
KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG PADA PERUMAHAN RHAO KARYA
SEJAHTERA KOTO LALANG BANDAR BUAT

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Universitas Andalas*

OLEH :

ATHA FARRAS MUBARAK

1910113124

PROGRAM KEKHUSUSAN : HUKUM PERDATA (PK I)



Pembimbing :

Dr. Rembrandt, S.H., M.Pd

Dr.Yussy Adelina Mannas, S.H., M.H

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2023

No.Reg : 25/PK-I/IV/2023

ABSTRAK

Pembelian rumah dengan sistem Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dari *developer* perumahan/penyelenggara pembangunan perumahan diatur dalam Pasal 42 Undang Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, yaitu pada ayat (1) dijelaskan bahwa Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Selanjutnya pada ayat (2) Perjanjian pendahuluan jual beli dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas status pemilikan tanah, hal yang diperjanjikan, kepemilikan izin mendirikan bangunan induk, ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini mencakup 3 hal, yang merupakan tujuan penulisan skripsi ini. Pertama adalah Bagaimana pengaturan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan menurut hukum positif di Indonesia, kemudian bagaimana pelaksanaan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) perumahan konsumen dengan pengembang, serta apa akibat hukum yang terjadi terhadap perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang – undang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis empiris dengan menggunakan bahan hukum primer (hasil wawancara di *developer* perumahan PT. Rhao Karya Sejahtera), bahan hukum sekunder (peraturan perundang-undangan), dan bahan hukum tersier (kamus hukum). Hasil penelitian ini menunjukkan pengaturan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) menurut hukum positif di Indonesia telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 Tahun 2019. Selanjutnya Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli perumahan konsumen dengan pengembang (*developer*) sesuai dengan peraturan yang berlaku dan 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. Selanjutnya akibat hukum yang terjadi terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang tidak sesuai dengan syarat undang- undang pada pengembang (*developer*) dengan konsumen pada perjanjiannya sesuai dengan syarat undang-undang, namun terdapat kata kata yang menimbulkan missinterpretasi dalam perjanjian tersebut. Menurut Pasal 1342 sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdata, pada dasarnya perjanjian yang dibuat oleh para pihak haruslah dapat di mengerti dan dipahami isinya. Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada PT. Rhao Karya Sejahtera dengan konsumen terdapat Permasalahan yang kerap muncul dalam perjanjian jual beli rumah adalah dimana pembeli berada pada posisi yang sering dirugikan karena perbuatan *developer* perumahan yang tidak bertanggung jawab, salah satunya kasus yang menyangkut ketidaksesuaian berupa jadwal pembangunan rumah dan penyerahan rumah yang molor. Berdasarkan hal tersebut maka PT Rhao Karya Sejahtera tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1474 KUHPerdata, yaitu menyerahkan dan menanggungnya.

Kata Kunci : Rumah, Jual Beli, AJB, PPJB