

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
PERUMAHAN YANG TIDAK TERLAKSANA  
SEBAGAIMANA MESTINYA**

**TESIS**

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan*



Disusun oleh :

**KASRAN HAREFA, SH**  
**NIM : 2020123006**

Dosen Pembimbing :

**Prof. Dr. Busyra Azheri, SH., MH**

**Dr. Hengki Andora, SH., LLM**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2023**

## ABSTRAK

### KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN YANG TIDAK TERLAKSANA SEBAGAIMANA MESTINYA

( Kasran Harefa, SH. Nim. 2020123006, Program Magister Kenotariatan, Pascasarjana Fakultas  
Hukum Universitas Andalas Padang )

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Pemukiman mensyaratkan bahwa jual beli perumahan yang di buat melalui PPJB dapat di lakukan oleh Developer setelah memenuhi beberapa persyaratan kepastian di antaranya : kondisi perumahan pada saat di pasarkan sedang dalam tahap proses pembangunan minimal telah mencapai 20%, dengan perjanjian yang di buat di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik. Namun PT.Mutiara Damai selaku developer perumahan Green Muslim di Kabupaten Agam telah melakukan PPJB perumahan dalam bentuk jual beli brosur/gambar rumah semata dengan objek bangunan rumah belum ada sama sekali serta perjanjiannya yang di buat bukan di hadapan notaris dalam bentuk standar kontrak. PPJB Perumahan yang demikian dapat berakibat batal demi hukum, sebab di buat di luar ketentuan sistem PPJB perumahan dalam PP Nomor 12 Tahun 2021. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui : Kekuatan hukum terhadap PPJB perumahan yang tidak terlaksana sebagaimana mestinya, serta Kedudukan PPJB tersebut dalam transaksi jual beli perumahan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Berdasarkan penelitian di simpulkan bahwa Kekuatan hukum terhadap PPJB perumahan yang di lakukan oleh PT.Mutiara Damai yang di buat bukan dihadapan notaris dalam bentuk standar kontrak adalah lemah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang sempurna seperti akta otentik yang di buat di hadapan notaris. Perjanjian yang demikian ini tetap sah karena tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Kelak apabila PPJB perumahan yang demikian ini di hadapkan kepengadilan dan karena sifatnya di bawah tangan, maka pembuktiannya pun relatif, artinya apabila PPJB perumahan ini di akui oleh para pihak keberadaanya maka PPJB tersebut mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang lengkap, sedangkan bagi pihak yang tidak mengakuinya maka kekuatan pembuktiannya di serahkan kepada pertimbangan hakim. Dan bagi mereka para pihak PT.Mutiara Damai dengan pembelinya yang melakukan PPJB di hadapan notaris dalam bentuk akta otentik maka kekuatan hukumnya sangat mengikat dan nilai pembuktiannya pun sempurna di depan pengadilan. Kedudukan PPJB dalam transaksi jual beli perumahan antara PT.Mutiara Damai dengan pembelinya : Pertama, yang dibuat bukan di hadapan notaris dalam bentuk standar kontrak sudah merupakan sebuah perjanjian namun kedudukannya sebatas pendahuluan kesepakatan dibawah tangan atau disebut sebagai Perjanjian Pendahuluan Jual Beli. Kedua, bagi mereka para pihak yang membuat PPJB di hadapan notaris maka kedudukannya adalah sebagai akta yang sifatnya otentik sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdara atau yang disebut sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disebut PPJB perumahan keduanya adalah perjanjian yang sah dan mengikat disebut juga sebagai perjanjian bersyarat tangguh yang menggantungkan sebuah peristiwa yang lebih utama yaitu peristiwa jual beli di hadapan PPAT.

**Kata Kunci :** Kekuatan Hukum, PPJB, Penyelenggaraan Perumahan, PP No.12 Tahun 2021, Tidak Terlaksana Sebagaimana Mestinya.

**ABSTRACT**  
**LEGAL STRENGTH OF HOUSING SALE PURCHASE AGREEMENTS**  
**THAT ARE NOT EXECUTED**  
**AS IT SHOULD BE**

( Kasran Harefa, SH. Nim. 2020123006, Master of Notary Program, Postgraduate Faculty Law  
Andalas University Padang )

Government Regulation Number 12 of 2021 concerning the Implementation of Housing and Residential Areas requires that the sale and purchase of housing made through PPJB can be carried out by the Developer after fulfilling several certainty requirements including: the condition of the housing at the time it is marketed is in the construction process stage and has reached at least 20 %, with an agreement made before a notary in the form of an authentic deed. However, PT. Mutiara Damai as the developer Green Muslim housing complex in Agam Regency has carried out housing PPJB in the form of buying and selling brochures/pictures of houses only with no house building object at all and the agreement was not made before a notary in the standard form of contract. Such Housing PPJB can result in being null and void, because it was made outside the provisions of the housing PPJB system in PP Number 12 of 2021. The aim of this research is to find out: The legal force of housing PPJB that is not implemented properly, as well as the position of the PPJB in housing sale and purchase transactions. This research uses normative juridical research methods. Based on the research, it can be concluded that the legal strength of the housing PPJB carried out by PT. Pearls of Peace that are not made before a notary in the standard form of a contract are weak and do not have perfect legal force like authentic deeds made before a notary. Such an agreement remains valid because it does not conflict with statutory provisions, morality and public order. In the future, if such a housing PPJB is brought before the court and because it is private, then the proof will be relative, meaning that if the existence of this housing PPJB is acknowledged by the parties then the PPJB has complete evidentiary legal force, whereas for parties who do not admit it then The strength of the evidence is left to the judge's consideration. And for them, PT. Mutiara Damai with buyers who carry out PPJB before a notary in the form of an authentic deed, the legal force is very binding and the evidentiary value is perfect before the court. The position of the PPJB in the housing sale and purchase transaction between PT. Mutiara Damai and the buyer: First, what is not made before a notary in the standard form of a contract is already an agreement but its position is limited to a preliminary agreement privately or referred to as a Preliminary Sale and Purchase Agreement. Second, for those parties who make a PPJB before a notary, its position is as an authentic deed in accordance with Article 1868 of the Civil Code or what is known as a Sale and Purchase Agreement. Preliminary Agreement of Sale and Purchase or Agreement of Sale and Purchase Binding called PPJB housing are both valid and binding agreements, also known as tough conditional agreements that depend on a more important event, namely the sale and purchase event before PPAT.

**Keywords:** Power of Law, PPJB, Implementation of Housing, PP No.12 of 2021, is not implemented as it should.