

TESIS

**PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI
PENGEMBANG PADA PT. RIAU RUNGGO ABADI DI KOTA
PEKANBARU**



OLEH :

RICHA SONADA

1520123052

Pembimbing :

Dr. Azmi Fendri SH., M.Kn.

Dr. Jean Elvardi, SH., M.H

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2017

PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI PENGEMBANG PADA PT. RIAU RUNGGO ABADI DI KOTA PEKANBARU

**(Richa Sonada, 1520123052, Magister Kenotariatan Fakultas
Hukum Universitas Andalas, 91 Halaman, 2017)**

ABSTRAK

Perkembangan penduduk yang pesat dan perkembangan ekonomi yang tidak stabil berdampak pada sulitnya individu untuk dapat memiliki rumah. Permasalahan dimasyarakat mendapat respon positif dari para pengusaha yang bergerak dibidang perumahan. Masyarakat yang ingin memiliki rumah dapat melakukan perjanjian jual beli rumah dengan pihak pengembang (*developer*) dengan sistem pesan bangun, namun dalam sistem ini terdapat juga permasalahan atas kontruksi rumah yang telah dibangun sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dan permasalahan teknis lainnya. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam tesis ini adalah : Bagaimana proses terjadinya pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru, pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru, dan penyelesaian oleh para pihak jika terjadi wanprestasi terhadap pengikatan jual beli rumah melalui pengembang pada PT. Riau Runggo Abadi di Kota Pekanbaru. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah empiris, yaitu meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif. Metode pengumpulan dilakukan dengan *field research* (wawancara) dan *library research* (penelitian kepustakaan). Berdasarkan hasil penelitian penulis, pengikatan jual beli rumah melalui pengembang dilakukan dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara di bawah tangan antara konsumen dan pengembang. Pengembang juga memberikan jaminan kontruksi rumah dengan masa pemeliharaan bangunan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan. Setelah seluruh kewajiban konsumen selesai, maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) di hadapan pejabat yang berwenang, dalam hal ini PPAT. Pengembang dalam menjalankan perjanjian pengikatan jual beli berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam hal kontruksi bangunan terdapat permasalahan-permasalahan atas kontruksi bangunan yang dialami konsumen dan juga permasalahan lain. Adapun upaya yang ditempuh para pihak adalah dengan jalan musyawarah untuk mufakat.

Kata kunci : pengikatan, jual beli, rumah

BINDING OF HOME BUYING AND SELLING THROUGH A DEVELOPER AT PT RIAU RUNGGO ABADI IN PEKANBARU CITY

(Richa Sonada, 1520123052, Master of Notary, Faculty of Law, University of Andalas, 91 Pages, 2017)

ABSTRACT

Rapid population development and unstable economic development have an impact on the difficulty of individuals to own homes. Problems in the community gets a positive response from entrepreneurs engaged in housing. People who want to own a house can buy and sell the house with the developer with the message system wake up, but in this system there are also problems on the construction of houses that have been built in accordance with the agreement of both parties and other technical issues. Based on the description in above, then the problems that can be expressed in this thesis are: How the process of binding home buying and selling through a developer at PT. Riau Runggo Abadi in Pekanbaru City, the implementation of buying and selling house by developer at PT. Riau Runggo Abadi in Pekanbaru City, and settlement by the parties in case of wanprestasi against binding of buying and selling of house through developer at PT. Riau Runggo Abadi in Pekanbaru City. Method of approach used in this research is empirical, that is researching secondary data firstly to then continued by conducting research on primary data in field. Specification in this research is descriptive. The method of collection is done by field research (interview) and library research (bibliography research). Based on the results of the author's research, the binding of buying and selling the house through the developer is done by making the Sale and Purchase Agreement under the hands of the consumers and developers. The developer also provides a guarantee of construction of the house with the maintenance period of the building no later than 3 (three) months. After all consumer liabilities are settled, a Deed of Sale and Purchase is made in the presence of authorized official, in this case Land Titles Registrar. Developers in running binding sale and purchase agreements in accordance with the provisions of applicable legislation. But in terms of building construction there are problems on building construction experienced by consumers and also other problems. The effort taken by the parties is by way of deliberation to agree.

Keywords: binding, buying and selling, home