

**PELAKSANAAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI SISTEM PESAN-
BANGUN PADA PT. PRATAMA GRIYA MAKMUR
KABUPATEN PASAMAN BARAT**

*Disusun dan Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Strata-2
Magister Kenotariatan Pada Program Pasca Sarjana
Universitas Andalas*



Oleh :

**BALDI PRAMANA
1620123008**

Pembimbing :

Dr. Busyra Azheri, S.H., M.H

Dr. Delfiyanti, S.H., M.H

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS ANDALAS**

PADANG

2018

PELAKSANAAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH MELALUI SISTEM PESAN BANGUN PADA PT. PRATAMA GRIYA MAKMUR KABUPATEN PASAMAN BARAT
(BALDI PRAMANA, 1620123008, Pasca Sarjana Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Andalas 2018)

Abstrak

Pengertian rumah diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, keberadaannya yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat menyebabkan tidak setiap orang bisa dengan mudah memilikinya, maka pemerintah memberikan peluang usaha kepada pihak swasta untuk terlibat dalam penyediaan rumah bagi masyarakat. Strategi pemasaran rumah yang saat ini sedang banyak digunakan, yaitu penjualan rumah dalam bentuk gambar (*pre project selling*). Transaksi tersebut dituangkan dalam bentuk Pengikatan Jual Beli (PJB) yang pada prakteknya menimbulkan berbagai masalah baik ditinjau dari isi PJB dan kualitas hasil pekerjaan dengan gambar rumah dalam brosur/ teknis bangunan tidak sama. Adapun terkait dengan isi PJB adalah upaya pengembang untuk menerobos aturan hukum dan perundang-undangan cara direktur perusahaan bertindak untuk dan atas nama pribadi dan bukan selaku direktur perusahaan, konsumen diwajibkan membayar harga kelebihan tanah yang sebelumnya tidak diperjanjikan dan terpikirkan, uang tanda jadi (*downpayment*) yang semula bertambah besar dari harga yang ditawarkan pada brosur, konstruksi rumah tidak sesuai dengan spesifikasi dan standar umum, keterlambatan penyerahan sertifikat, masalah fasum, dan sebagainya, sejatinya hal ini menjadi tanggung jawab pengembang jika dikaji dari perundang-undang utamanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan atau peraturan teknis lainnya. Dari uraian diatas menarik diteliti permasalahan pelaksanaan pengikatan jual beli rumah melalui sistem pesan bangun pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat antara lain 1). Bagaimanakah pelaksanaan pengikatan jual beli rumah antara konsumen dengan pengembang melalui sistem pesan bangun. 2). Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap konsumen dalam transaksi jual beli rumah melalui sistem pesan-bangun yang berdasarkan PJB pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat. Untuk membahas permasalahan penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis empiris. Dengan menggunakan data yuridis empiris yaitu dengan menggunakan data sekunder dengan melakukan penelitian lapangan dan wawancara atau tanya jawab secara langsung dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan dan isi PJB yang disepakati. Hasil penelitian menunjukkan pelaksanaan dan perlindungan hukum bagi konsumen dalam jual beli rumah melalui sistem pesan bangun pada PT. Pratama Griya Makmur Kabupaten Pasaman Barat selama ini dilakukan dengan menerobos aturan, yaitu pihak yang mewakili perusahaan dalam membuat PJB adalah pribadi direktur, bertindak untuk dan atas nama pribadi, didalam PJB spesifikasi bangunan tidak dicantumkan, sanksi pembatalan perjanjian, hak dan kewajiban para pihak tidak dicantumkan secara implisit.

Kata Kunci : Pelaksanaan, Pengikatan Jual Beli, Pesan Bangun

IMPLEMENTATION OF BINDING BUYING HOUSE THROUGH THE BUILDING MESSAGE SYSTEM IN PT. PRATAMA GRIYA MAKMUR PASAMAN BARAT DISTRICT

(BALDI PRAMANA, 1620123008, Post-Graduate Faculty of Law Notary Program Andalas University 2018)

Abstract

The definition of housing is regulated in Article 1 paragraph (1) of Law Number 1 of 2011 concerning Housing and Settlement Areas, its existence which is very important for life causes not everyone can easily have, the government provides business opportunities for the private sector to be involved in providing home to the community. The home marketing strategy that is currently being widely used, namely home sales in the form of images (pre project selling). The transaction is outlined in the form of Bonds for Sale and Purchase (PJB) which in practice raises various problems both in terms of the content of PJB and the quality of the results of work with pictures of houses in the brochure / technical building is not the same. As for the contents of PJB, it is the effort of the developer to break the law and legislation on how the company director acts for and on behalf of himself and not as the director of the company, consumers are obliged to pay excess land prices that were not previously agreed and thought, downpayment originally increased from the price offered on browsers, house construction was not in accordance with general specifications and standards, delays in submission of certificates, public relations issues, etc., in fact this was the responsibility of the developer if it was reviewed from the main legislation Law Number 1 Year 2011 concerning Housing and Settlement Areas and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection and / or other technical regulations. From the description above, it is interesting to examine the problem of implementing the binding of home buying and selling through a built-in message system at PT. Pratama Griya Makmur Regency of West Pasaman, among others 1). How is the implementation of the binding of buying and selling houses between consumers and developers through a built-in message system. 2). What is the legal protection of consumers in a home sale and purchase transaction through a message-build system based on PJB at PT. Pratama Griya Makmur, West Pasaman Regency. To discuss this research problem the author uses an empirical juridical approach. By using juridical empirical data that is by using secondary data by conducting field research and interviews or question and answer directly related to the legislation and the contents of the agreed PJB. The results of the study show the implementation and legal protection for consumers in buying and selling houses through a built-in message system at PT. Pratama Griya Makmur, West Pasaman Regency has been carried out by breaking through rules, namely parties representing companies in making PJB are directors, acting for and on behalf of themselves, in PJB the building specifications are not included, sanctions for cancellation of agreements, rights and obligations of parties are not included implicitly.

Keywords: Implementation, Binding of Sale and Purchase, Build Message