

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PEMBANGUNAN  
PERUMAHAN DI KOTA BUKITTINGGI**

Tesis

*Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Guna  
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan*



Oleh :

**SOVIA OKTARIMA**  
NIM : 2220123004

**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ANDALAS  
PADANG  
2024**

**UNTUK KEDJAJAAN BANGSA**

## **PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTA BUKITTINGGI**

(Sovia Oktarima, 2220123004, Fakultas Hukum unand, 2024, 96 Halaman)  
Pembimbing : Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, SH.,MH Dr. Hengki Andora, SH., LLM

### **ABSTRAK**

Syarat wajib dalam pembelian rumah agar berkekuatan hukum antara lain adanya Akta Jual Beli (AJB). Developer perumahan tidak dapat melaksanakan AJB karena rumah yang dibangun belum ada, sehingga disiasati dengan cara melakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), untuk selanjutnya nanti dilakukan akad proses AJB dan pembuatan sertifikat tanah dan bangunannya. Dalam prakteknya PPJB yang dibuat tidak sesuai dengan KUHPerdara dan PP 12 tahun 2021 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Rumusan masalah dalam penelitian ini adalah mengapa Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan dan Kawasan Permukiman di Kota Bukittinggi? Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi? Mengapa pembeli belum memperoleh sertipikat atas hak milik atas rumah yang dibelinya kepada pengembang di Kota Bukittinggi?, metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris, teknik pengumpulan data dengan wawancara dan observasi, hasil dari penelitian ini adalah alasan Notaris membuat PPJB yang tidak sesuai dengan PP 12 tahun 2021 karena Notaris tidak mengetahui adanya aturan tersebut dan Notaris telah menganggap sah isi perjanjian tanpa memperhatikan syarat objektif suatu perjanjian. Bentuk perlindungan hukum bagi pembeli berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen di Kota Bukittinggi yakni pihak pembeli belum sepenuhnya mendapatkan uangnya kembali dan mendapatkan ganti rugi sesuai dengan nilai yang dirugikan oleh pihak Developer. Kenapa pihak pembeli belum mendapatkan sertipikat dikarenakan, pihak Sertipikat sendiri belum dipecah/masih induk, jika sudah lunas pembayarannya maka baru bisa dipecah dan pihak pembeli bisa mendapatkan Sertipikat. Jadi sertipikat tersebut dititipkan ke kantor Notaris, tindakan Notaris dalam menerima penyimpanan sertipikat hak atas tanah sebagai sikap netral Notaris terhadap para pihak untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

Kata Kunci : Notaris, PPJB, Pembangunan Perumahan

**TITLE: BINDING SALE AND PURCHASE AGREEMENT IN HOUSING DEVELOPMENT IN BUKITTINGGI CITY**

(Sovia Oktarima, 2220123004 INSTITUTION: Faculty of Law, Andalas University  
2024 PAGES: 96)

SUPERVISORS: Prof. Dr. Zefrizal Nurdin, SH.,MH Dr. Hengki Andora, SH., LLM

**ABSTRACT**

*One of the mandatory conditions for buying a house to have legal force is the existence of a Sale and Purchase Deed (AJB). Housing developers cannot carry out AJB because the house that is being built does not exist yet, so it is circumvented by making a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB), to be followed by the AJB process and the making of land and building certificates. However, in practice, the PPJB made does not comply with the Civil Code and PP 12 of 2021 Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning Housing and Residential Areas. The formulation of the problem in this study is why the Notary made a PPJB that did not comply with PP Number 12 of 2021 concerning Housing and Residential Areas in Bukittinggi City? What is the form of legal protection for buyers based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection in Bukittinggi City? Why have buyers not obtained certificates for ownership rights to the houses they bought from developers in Bukittinggi City? The method used in this study is Juridical Empirical, Data collection techniques with interviews and observations, the results of this study are The reason the notary made a PPJB that did not comply with PP 12 of 2021 because the notary did not know about the existence of the regulation and the notary had considered the contents of the agreement to be valid without paying attention to the objective conditions of an agreement. The form of legal protection for buyers based on Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection in Bukittinggi City, namely that buyers get their money back and get compensation in accordance with the value of the loss suffered by the Developer. Why the buyers have not received the Certificate because the Certificate itself has not been split/is still a parent, if the payment has been paid in full, then it can be split and the buyer can get the Certificate. So the certificate is deposited with the Notary's Office, the Notary's Act in accepting the storage of the land rights certificate as the Notary's neutral attitude towards the parties to guarantee legal certainty and protection.*

**KEYWORDS:** Notary, PPJB, Housing Development