

Analisis yuridis peraturan menteri pekerjaan umum dan perumahan rakyat nomor: 11/PRT/M/2019 tentang sistem perjanjian pendahuluan jual beli rumah terhadap kepemilikan hunian = Juridical analysis of regulation of the minister of public works and public housing number: 11/PRT/M/2019 concerning the system preliminary agreement to buy and sell houses against house ownership.

Pardede, Dickson Marusaha, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20501505&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Perjanjian pendahuluan jual beli ("PPJB") rumah di masyarakat dibuat manakala kesepakatan jual beli telah tercapai namun masih ada syarat yang belum terpenuhi dalam jual beli tersebut sehingga transaksi belum dapat dilaksanakan. PPJB dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan merupakan perjanjian tidak bernama sehingga para pihak bebas menuangkan kehendaknya sesuai kesepakatan. Perkembangan dunia properti dewasa ini sering kali menimbulkan ketidakseimbangan dalam pembuatan PPJB karena penjualan properti dikuasai oleh perusahaan besar sedangkan pembeli adalah pihak perorangan. Karenanya perlu dibuat suatu peraturan yang menjaga kepastian hukum sekaligus memberikan perlindungan hak dan kewajiban bagi para pihak dalam pembuatan PPJB sehingga Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah Terhadap Kepemilikan Hunian diharapkan dapat menjadi jawaban atas kebutuhan tersebut. Penulisan tesis ini menggunakan bentuk penelitian hukum yuridis normatif dengan metode kualitatif untuk menganalisis data dan tipe penelitian deskriptif analitis. Dari peraturan tersebut diketahui bahwa pembuatan PPJB harus dibuat dihadapan notaris setelah dipenuhinya syarat pembuatan PPJB sehingga diharapkan terjadi keseimbangan kedudukan para pihak. Kemudian perihal pembatalan jual beli baik karena kelalaian pengembang maupun karena pembatalan sepihak dari pembeli, maka sebagian besar uang yang telah dibayarkan harus dikembalikan. Hal tersebut sebaiknya ditinjau kembali agar tidak memberatkan bagi pihak penjual. Dalam peraturan tersebut juga tidak memberikan sanksi manakala pembuatan PPJB tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan tersebut sehingga dalam penerapannya tidak ada sanksi yang secara tegas mengharuskan pengimplementasian peraturan tersebut dalam pembuatan PPJB.

<hr>

Preliminary sale and purchase agreements ("PPJB") of houses in the community are made when a purchase agreement has been reached, but there are still conditions that have not been fulfilled in the sale and purchase so that the transaction cannot be carried out. PPJB is made based on the principle of freedom of contract and is an anonymous agreement so that the parties are free to pour their wishes according to the agreement. The development of the property world today often creates an imbalance in making PPJB because property sales are controlled by large companies while the buyer is an individual party. Therefore it is necessary to make a regulation that maintains legal certainty while providing protection of rights and obligations for the parties in making PPJB so that the Minister of Public Works and Housing Regulation Number: 11/PRT/M/2019 concerning the System of Preliminary Agreement on Buying and Selling Homes for Housing Ownership is expected to be able be the answer to these needs. Writing this thesis uses a form of normative legal research with qualitative methods to analyze data and analytical descriptive research

types. From this regulation, it is known that the making of the PPJB must be made before a notary after fulfilling the conditions for making the PPJB so that it is expected that there will be a balanced position of the parties. Then regarding the cancellation of the sale and purchase either due to negligence of the developer or due to the unilateral cancellation of the buyer, then most of the money that has been paid must be returned. This should be reviewed again so as not to burden the seller. The regulation also does not provide sanctions when the making of the PPJB does not meet the provisions in the regulation so that in its implementation there is no sanction that explicitly requires the implementation of these regulations in making the PPJB.