

ABSTRAK

PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL-BELI (PPJB) RUMAH DITINJAU DARI KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA DAN UNDANG-UNDANG NO. 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN (Studi Kasus Pada Perumahan Griya Lestari Indah)

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia. Perumahan berkaitan erat dengan tanah dan bangunan yang disebut dengan properti. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan terhadap rumah akan meningkat dan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan. Oleh karena itu, muncul pembangunan perumahan. Pemenuhan kebutuhan akan rumah membuat terciptanya perusahaan pembangunan perumahan yang disebut dengan developer. Pembangunan perumahan ini menjadi bisnis di bidang properti yang sangat menjanjikan. Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, developer tidak dapat melakukan perjanjian pendahuluan Jual Beli (PPJB) sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) ; dan hal yang diperjanjikan.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, oleh karena metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan berupa data sekunder atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan-bahan hukum. Penelitian normatif tersebut dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, seperti: peraturan perundang-undangan, teori-teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka. Berdasarkan hasil penelitian mengenai syarat-syarat sah perjanjian pendahuluan jual beli dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dapat disimpulkan bahwa sebelum lahirnya undang-undang tersebut, developer bertanggung jawab untuk menyerahkan objek perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan dan mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun apartemen dan sesudah lahirnya undang-undang tersebut, developer harus memenuhi persyaratan pembuatan perjanjian pendahuluan jual beli terlebih dahulu sebelum melakukan pengikatan dengan konsumen untuk menjamin kepastian hukum dan kepentingan konsumen, serta perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) adalah setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Apabila dinyatakan tidak berhasil, maka gugatan dapat ditempuh melalui pengadilan.

Kata Kunci : Developer, Pembeli, Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB)