

ABSTRAK

Perkembangan bisnis properti semakin berkembang pesat seiring dengan kemajuan perekonomian Indonesia. Investor asing juga banyak yang tertarik menanamkan modal di sektor properti dalam negeri, dengan cara membeli produk property seperti Pabrik. Kebutuhan konsumen akan kepemilikan tanah beserta bangunan pabrik di atasnya dapat diperoleh dengan pemindahan hak antara lain dengan cara melakukan perjanjian transaksi jual beli. Dalam praktek jual-beli pabrik yang terjadi di PT.GRAHABUANA CIKARANG (“PT. GBC”), untuk memiliki pabrik tidak sedikit konsumen tidak selalu melakukan pembayaran secara tunai tetapi biasanya juga dilakukan dengan cara mencicil. Terhadap jual-beli yang dilakukan tidak secara Tunai dalam rangka kepemilikan Pabrik tersebut, dalam Prakteknya banyak Pihak Pengembang/Developer menerapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) baku yang di legalisasi Notaris sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB). Tentu saja terhadap penerapan PPJB tersebut juga memiliki tata cara pelaksanaan dan konsekuensi hukum tertentu.

Tujuan penelitian ini adalah penulis ingin mengkaji lebih lanjut mengenai pelaksanaan dan keabsahan PPJB Pabrik khususnya yang dibuat oleh PT. GBC di Kabupaten Bekasi serta perlindungan dan akibat hukumnya bagi para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini bersifat deskriptif-analitis dengan pendekatan yuridis-empiris, sedangkan pengumpulan data melalui data primer dan data sekunder. Selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Dari hasil penelitian dalam pelaksanaan praktek kesehariannya pelaksanaan PPJB di PT. GBC diawali dengan penandatanganan SKP (Surat Konfirmasi Pembelian) dan diakhiri dengan peralihan hak kepemilikan (*levering*) dihadapan Notaris/PPAT, pelaksanaan PPJB dilaksanakan dengan menggunakan kontrak baku dibawah tangan yang di legalisasi oleh pejabat umum (Notaris). Walaupun PPJB yang digunakan adalah kontrak baku yang dibuat dibawah tangan, namun PPJB tersebut tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu berdasarkan asas konsensualisme dan Pasal 1338 KUHPdata dimana perjanjian yang dibuat dan disepakati menjadi undang-undang bagi yang membuatnya. Terhadap PPJB kontrak baku PT. GBC yang dibuat dengan akta dibawah tangan yang di legalisasi Notaris maka perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap hak-hak para pihak apabila terjadi wanprestasi diantaranya adalah syarat-syarat yang sudah ditentukan dalam PPJB itu sendiri dan secara normatif Undang-Undang Perlindungan Konsumen dan KUHPdata.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli – Perlindungan Hukum – Akta di bawah tangan

ABSTRACT

The development property business is growing rapidly along with economic progress in Indonesia. Foreign investors are also many who are interested in investing in the property sector in the country, by purchasing products such as factory property. Consumer demand for ownership of land and factory buildings thereon can be obtained by the transfer of rights, among others, by way of an agreement of sale and purchase transactions in the practice of buying and selling factory that occurred in PT.GRAHABUANA CIKARANG ("PT. GBC"), to have a factory not least consumers do not always make the payment in cash but usually also carried out in installments. Against buying and selling is not conducted Cash for ownership of the factory, in practice many Party Developer / Developer applying the Sale and Purchase Agreement (SPA) in the legalization of raw Notary as a preliminary agreement before the execution of the Sale and Purchase Deed (AJB). Of course on the application of the CSPA also have procedures for implementation and specific legal consequences.

The purpose of this study is the author would like to examine further the implementation and validity mengenai CSPA Factories especially when made by PT. GBC in Bekasi and the protection and the legal consequences for the parties where one party is in default. The method used in this research is descriptive-analytic with juridical-empirical approach, while collecting data through primary data and secondary data. Furthermore, the data were analyzed qualitatively.

From the research results in the execution of their daily practice PPJB implementation in PT. GBC beginning with the signing of SKP (Purchase Confirmation Letter) and ends with the transfer of rights of ownership (Levering) Notary / PPAT, the implementation of the SPA carried out using standard contracts under hand on legalization by public officials (Notary). Although PPJB used is the standard contract made under hand, but the SPA is still a criminal offense that is based on the principle konsensualisme and Article 1338 of the Civil Code where agreements are made and approved into law to those who make it. Against the standard contract PPJB PT. GBC made by deed under Notary legalization hand on the legal protection that can be given to the rights of the parties in the event of default which are the conditions that have been specified in the SPA itself and normatively Consumer Protection Act and the Civil Code.