

ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DIKAITKAN DENGAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 14 TAHUN 2016 TENTANG PENYELENGGARAAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN

Oleh:
Nico Tarigan* dan Ninik Darmini**

INTISARI

Kontrak Jual Beli (PPJB) adalah suatu dokumen sah untuk melakukan transaksi pembelian rumah dan disepakati bersama dalam bentuk kontrak antara pembeli dan penjual. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas kebebasan berkontrak dalam PPJB dan kesesuaiannya dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan bahan hukum primer, sekunder yang diperoleh dari kajian peraturan perundang-undangan dan dokumen lainnya yang didukung dengan dokumen asli PPJB. Analisis yang digunakan dalam penelitian ini merupakan analisis kualitatif sehingga dapat memberikan pemahaman terhadap hasil analisa.

Hasil penelitian ini memberikan temuan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur tentang syarat atau ketentuan sebagai batasan yang harus diterapkan atas dasar asas kebebasan berkontrak. Namun peraturan tersebut hanya dianggap sebagai ketentuan yang *optional* yang oleh developer, ketidakpahaman pembeli atau konsumen dalam menganalisa batas transaksi jual beli rumah menjadi kendala utama sehingga kerap terjadi PPJB menjadi tidak seimbang. Ditambah dengan tidak adanya pengawasan yang dilakukan oleh Pemerintah sebagai antisipasi adanya ketidakpastian hukum terhadap transaksi jual beli rumah. Kelemahan tersebut menjadi bagian penting penerapan kebebasan berkontrak tidak berjalan antara para pihak.

Kata Kunci : Perjanjian, PPJB, Kebebasan Berkontrak, Rumah Komersial

* Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum (Kampus Jakarta) Universitas Gadjah Mada

** Dosen Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada

THE PRINCIPLE FREEDOM OF CONTRACT IN THE SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) IS RELATED WITH REGULATION OF GOVERNMENT NUMBER 12 OF 2021 CONCERNING AMENDMENTS TO REGULATION OF GOVERNMENT NUMBER 14 OF 2016 CONCERNING THE IMPLEMENTATION OF HOUSING AND RESIDENTIAL AREAS

By:

Nico Tarigan* dan Ninik Darmini**

ABSTRACT

The Sale and Purchase Contract (PPJB) is a legal document to conduct a house purchase transaction and is mutually agreed upon in the form of contract between the buyer and seller. The purpose of this study is to determine and analyze the application of the principle of freedom of contract in the PPJB and its suitability with Government Regulation Number 12 of 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas.

This research uses normative juridical legal research methods using primary, secondary legal materials obtained from the study of laws and regulations and other documents supported by the original PPJB document. The analysis used in this research is a qualitative analysis so that it can provide an understanding of the results of the analysis.

The results of this study provide findings that Government Regulation Number 12 of 2021 concerning Amendments to Government Regulation Number 14 of 2016 concerning the Implementation of Housing and Settlement Areas regulates terms and conditions as restrictions that must be applied on the basis of the principal of freedom of contract. However, this regulation is only considered as an optional provisions by developers. The lack of understanding of buyers or consumers in analyzing the limits of house sale and purchase transactions is the main obstacle so that PPJB often becomes unbalanced. Coupled with the absence of supervision carried out by the Government in anticipation of legal uncertainty in house sale and purchase transactions. This weakness is an important part of the application of freedom of contract that does not run between the parties.

Keywords : Agreement, PPJB, Freedom of Contract, Commercial House

* Student of the Master of Law Study Program (Jakarta Campus), Gadjah Mada University.

** Lecturer, Master of Law Study Program, Gadjah Mada University.