

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI TANAH DAN BANGUNAN MELALUI PPJB BAWAH TANGAN (Studi Kasus PT. X di Ambarketawang)

Oleh:

M Abdurrahman Surya¹, Taufiq El-Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang membeli secara lunas, apabila pengembang (*developer*) tidak memenuhi tanggung jawab yang telah tertulis dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dibawah tangan dan untuk mengetahui bentuk perjanjian antara pihak bank dan pembeli apabila jaminan berupa PPJB bawah tangan, serta kewajiban pengembang terhadap bank. Hal dikarenakan sertifikat dalam proses pemecahan maka pengembang memberikan jaminan berupa PPJB sebagai jaminan telah terjadinya transaksi. Namun PPJB bukanlah sebagai bukti untuk pengurusan peralihan Hak Atas Tanah dan PPJB tidak dapat untuk dibebani Hak Tanggungan.

Jenis penelitian ini yaitu normatif empiris dengan menggunakan wawancara guna mendapatkan data dalam penelitian ini. Metode yang digunakan pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan jual beli kawasan permukiman dengan PPJB bawah tangan, sedangkan pendekatan empiris dengan cara terjun langsung ke lapangan digunakan untuk mengumpulkan data empiris yang ada dimasyarakat mengenai bentuk pelaksanaan jual beli kawasan permukiman dengan PPJB bawah tangan dan dengan menghubungkan norma hukum yang berlaku dengan menetapkan responden berdasarkan kriteria yang ditetapkan. Responden dalam penelitian ini melibatkan Pengembang, Notaris, Bank, dengan Narasumber Bank serta Akademisi Fakultas Hukum UGM.

Hasil penelitian ini menyatakan bahwa kekuatan hukum dari Akta yang dibuat dibawah tangan jika diakui oleh pihak-pihak yang menandatangani, maka kekuatan pembuktiannya setara dengan akta autentik dan kekuatan pembuktian atas hal tersebut bergantung kepada lawan. Terhadap perlindungan bagi bank, maka perjanjian kerjasama yang dibuat oleh bank merupakan dasar dari upaya hukum yang dibuat dan memuat jaminan pengembang yaitu *buyback guarantee*.

Kata kunci: Jual Beli, PPJB, Bank, Pengembang

¹ Samirono, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

² Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada

LEGAL PROTECTION OF LAND AND BUILDINGS BUYERS THROUGH PRIVATE DEED
(PPJB) (Case Study of PT. X in Ambarketawang)

By ;
M Abdurrahman Surya³, Taufiq El-Rahman⁴

ABSTARACT

This study aims to determine and analysis the form of legal protection for consumers who buy in full, if the developer, does not fulfill the responsibilities that have been written in the Sale and Purchase Agreement (PPJB) and to find out the form of agreement between the bank and the buyer if collateral in the form of PPJB, as well as the obligation of the developer to the bank. It is because the certificate is in the process of solving the developer provides a guarantee in the form of PPJB as a guarantee of the occurrence of the transaction. However, PPJB is not proof of the management of the transfer of Land Rights and PPJB cannot be burdened with Underwriting Rights.

This type of research is normative empirical using interviews to obtain data in this study. The method used by the juridical approach is used to analyze various laws and regulations related to the sale and purchase of residential areas with PPJB, while the empirical approach by plunging directly into the field is used to collect empirical data in the community regarding the implementation of residential area sale and PPJB and by connecting the applicable legal norms by assigning respondents based on established criteria. Respondents in this study involved Developers, Notaries, Banks, with Bank and Academics from the UGM Faculty of Law as Resource Persons.

The results of this study state that the legal strength of the Private Deed if recognized by the signing parties, then the power of proof is equivalent to the authentic deed and the strength of proof of that depends on the opponent. With regard to protection for banks, the cooperation agreement made by the bank is the basis of legal remedies made and contains the developer guarantee, namely a buyback guarantee.

Keywords: Purchase, PPJB, Bank, Developer

³ Samirono, Kec. Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta

⁴ Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada