

ABSTRAK

ANALISIS KEKUATAN MENGIKAT DAN PERLINDUNGAN HUKUM PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)

(Studi di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya)

Oleh:

RUFINA PRAMUDITA

Umumnya dalam transaksi jual-beli suatu perumahan seringkali pelaku usaha menggunakan PPJB sebagai perjanjian pendahuluannya sebelum dibuatnya AJB. Dalam praktiknya, PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta autentik maupun akta di bawah tangan. Hal ini dapat menimbulkan persoalan terkait kekuatan mengikat PPJB tersebut dalam keseimbangan kontrak dan bagaimana kekuatan pembuktiannya bagi para pihak serta perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.

Penelitian ini menggunakan metode perpaduan normatif-empiris. Tipe penelitian adalah penelitian hukum deskriptif-analisis. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan analisis. Dalam penelitian ini menggunakan data primer, sekunder, dan tersier. Dengan teknik pengolahan data melalui: identifikasi, editing, interpretasi data, dan penarikan kesimpulan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB di Perumahan Mutiara Bekasi Jaya memiliki kekuatan mengikat sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata dan berlandaskan asas *pacta sunt servanda* Pasal 1338 KUH Perdata. Namun, dalam praktiknya PPJB berbentuk perjanjian baku yang disusun sepihak oleh pengembang dan dibuat di bawah tangan, sehingga menimbulkan ketidakseimbangan posisi tawar serta memiliki kekuatan pembuktian terbatas. Karena PPJB bersifat *obligatoir* dan belum memindahkan hak kebendaan, perlindungan hukum para pihak mengacu pada KUH Perdata, UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dan PP No. 12 Tahun 2021 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Kata kunci: Akta Di Bawah Tangan, Hak Perorangan, *Obligatoir*, Perjanjian Baku, PPJB.

ABSTRACT

ANALYSIS OF THE BINDING FORCE AND LEGAL PROTECTION OF THE PARTIES IN SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENTS (PPJB)

(Study at Mutiara Bekasi Jaya Housing)

By:

RUFINA PRAMUDITA

Generally, in residential sale and purchase transactions, business actors often use PPJB as a preliminary agreement before the execution of the Deed of Sale and Purchase (AJB). In practice, PPJB can be made in the form of an authentic deed or a private deed. This can raise issues regarding the binding force of the PPJB in terms of contract balance and its evidentiary strength for the parties, as well as legal protection for the parties involved in such agreements.

This research employs a mixed normative-empirical method. The research type is descriptive-analytical legal research. The approaches used are statutory approach, conceptual approach, and analytical approach. This research utilizes primary, secondary, and tertiary data. Data processing techniques include: identification, editing, data interpretation, and conclusion drawing.

The results indicate that the PPJB at Mutiara Bekasi Jaya Housing has binding legal force insofar as it fulfills the validity requirements of an agreement under Article 1320 of the Indonesian Civil Code and is based on the principle of pacta sunt servanda as stipulated in Article 1338 of the Civil Code. However, in practice, the PPJB takes the form of a standard contract drafted unilaterally by the developer and executed as a private deed, thereby creating an imbalance in bargaining positions and possessing limited evidentiary value. Since the PPJB is obligatoir in nature and does not transfer proprietary rights, legal protection for the parties refers to the Civil Code, Law No. 8 of 1999 on Consumer Protection, and Government Regulation No. 12 of 2021 on the Implementation of Housing and Settlement Areas.

Keywords: Private Deed, Personal Rights, Obligatory, Standard Agreement, PPJB.