

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perjanjian pengikatan jual beli menurut Herlien Budiono adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Perjanjian pengikatan jual beli ini diatur dalam Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa rumah deret dan/atau rumah tunggal yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perjanjian tersebut diakui sebagai perjanjian yang mempunyai kekuatan hukum dan dapat digunakan sebagai alat bukti baik di dalam maupun di luar pengadilan. Setelah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016, terjadi perubahan atas pengaturan Perjanjian pengikatan jual beli dimana perjanjian pengikatan jual beli wajib dilakukan di hadapan notaris.

Sebagai contoh pada praktiknya, dalam pengadaan perumahan di Tangerang, Banten salah satu pengembang yaitu PT Metropolitan Karyadeka Development yang dalam hal ini diwakilkan oleh Anhar Sudrajat sebagai wakil yang sah dengan kedudukan sebagai direksi dari perusahaan tersebut melakukan perjanjian jual beli rumah yang dibangunnya memakai perjanjian pengikatan jual beli bersifat baku yang tidak dibuat di hadapan notaris, yang mana konsumen atau pembeli hanya perlu menyetujui seluruh isi dan ketentuannya. Hal ini menimbulkan suatu masalah karena meskipun perjanjian pengikatan jual beli ini sering digunakan, tetapi belum diatur secara jelas di dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan hak atas tanah.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan berdasarkan peraturan pemerintah nomor 12 tahun 2021 (Kasus perjanjian pengikatan jual beli No.002/MKT/MKD/VI/2021 PT Metropolitan Karyadeka Development pada tanggal 14 Juni 2021)?
2. Bagaimana Konsekuensi hukum bagi para pihak yang masih mempraktikkan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan setelah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021?

1.3 Metode Penelitian

1.3.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah tipe penelitian hukum normatif. Menurut Soerjono Soekanto, penelitian hukum normatif merupakan penelitian terhadap sistematis hukum.

1.3.2 Bahan Hukum Penelitian

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini merupakan data sekunder. Data ini meliputi:

1. Bahan Hukum Primer

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgelijk Wetboek*

Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman *Jo* Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 tahun 2016

2. Bahan Hukum Sekunder

Dalam penelitian ini, menggunakan buku dan literatur yang berhubungan dengan materi yang berkaitan sebagai referensi penulisan yang berhubungan dengan masalah perjanjian pengikatan jual beli.

1.3.3 Analisa Bahan Hukum

Dalam penelitian ini, penulis menerapkan teknik analisis bahan kualitatif, yaitu penelitian yang memfokuskan pada bahan hukum yang didapatkan dari berbagai sumber, seperti buku, jurnal, serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan masalah yang diteliti

1.4 Kerangka Teori

1.4.1 Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum menurut Lili Rasjidi dan I.B Wya Putra dapat berfungsi untuk mewujudkan perlindungan yang tidak hanya bersifat adaptif dan fleksibel melainkan bisa bersifat prediktif dan antisipatif. Sunaryati Hartono berpendapat bahwa hukum sangat dibutuhkan bagi mereka yang lemah dan belum kuat baik secara sosial, ekonomi dan politik dalam memperoleh keadilan sosial dalam masyarakat.

Sedangkan Satjipto Rahardjo mendefinisikan perlindungan hukum sebagai suatu upaya untuk memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan oleh orang lain, serta perlindungan itu diberikan kepada semua masyarakat, agar bisa menikmati semua hak yang diberikan oleh hukum.

1.4.2 Kepastian Hukum

Sudikno Mertokusomo berpendapat atau mendefinisikan bahwa kepastian hukum merupakan sebuah penjamin bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang terbaik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang atau yang berkuasa, sehingga hukum itu mempunyai memiliki aspek yuridis yang dapat memberikan jaminan adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai peraturan yang harus ditaati oleh masyarakat.