

ABSTRAK

Jual beli yang obyeknya berupa tanah (dan bangunan rumah) di Indonesia tunduk dan mengacu pada Undang-Undang Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya. Jual beli menurut UUPA menganut asas yang dikenal dalam hukum adat yaitu terang dan tunai. Terang artinya jual beli tersebut harus dibuat secara tertulis dihadapan pejabat yang berwenang. Tunai artinya pada saat itu juga penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga jual belinya. Di dalam prakteknya banyak ditemui pengembang belum siap untuk menjual tanah dan rumah tersebut (masih dalam pembangunan), namun pengembang telah memasarkan rumah yang dibangunnya tersebut kepada masyarakat, sehingga syarat-syarat jual beli menurut Undang-Undang Pokok Agraria belum terpenuhi, maka kemudian mereka menerapkannya dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dengan berlandaskan asas-asas umum perjanjian, diantaranya asas kebebasan berkontrak. Untuk mengamankan kepentingan para pihak (terutama pembeli), maka pemerintah merasa perlu menggariskan pedoman Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut melalui Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah apakah Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dapat membatasi asas kebebasan berkontrak serta akibat hukumnya jika perjanjian pengikatatan jual beli rumah yang dibuat tidak mengikuti keputusan menteri tersebut dan

Apakah klausul dalam perjanjian pengikatan jual beli yang mewajibkan kepada pembeli untuk membangun sendiri rumah di atas tanah yang dibeli dari perusahaan pengembang perumahan bertentangan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah?

Metode penelitan ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa kedudukan KepMenPera nomor 09/KPTS/M/1995 tidak dapat membatasi asas kebebasan berkontrak termasuk dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah. Oleh karena itu jika suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah yang dibuat tidak mengikuti pedoman yang dimaksud dalam Kepmenpera tersebut, pada intinya tetap berlaku dan mengikat para pihak, sepanjang Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut telah memenuhi asas-asas hukum perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mewajibkan pembeli untuk membangun sendiri adalah bertentangan dan dilarang oleh peraturan perundang-undangan, sehingga dapat mempunyai akibat hukum bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut batal demi hukum.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, batas asas kebebasan berkontrak

ABSTRACT

Sale and purchase of the object in the form of land (and houses) in Indonesia is subject and refer to the Basic Law and its implementing regulations Agraria. Sale and purchase according to the Basic Agrarian Law adheres to the principle known in customary law that is light and cash. Bright meaning that the sale and purchase must be made in writing before the competent authority. Cash means that at that moment the seller delivers the goods and the buyer to pay the price of the purchase. In practice found many developers are not ready to sell the land and the house (still under construction), but the developer has been marketing the house he built to the public, so that the terms of the sale and purchase under the Act Agrarian not been met, then they apply in the form of the Sale and Purchase agreement which serves as the basis of a preliminary agreement with the general principles of the agreement, including the principle of freedom of contract. To safeguard the interests of the parties (especially buyers), the government felt the need to outline the guidelines for the Sale and Purchase Agreement through the Minister of Housing No. 09 / KPTS / M / 1995. Issues examined in this study is whether the Minister of Housing No. 09 / KPTS / M / 1995 on Guidelines for the Sale and Purchase Home may restrict the principle of freedom of contract and the legal consequences if the agreement pengikatatan made buying and selling homes do not follow the minister's decision and Is the binding clause in the sale and purchase agreement obligating the buyer to build their own houses on land purchased from the housing development company contrary to the Decree of the Minister of Housing No. 09 / KPTS / M / 1995 on Guidelines for the Sale and Purchase House? This research method is using a normative juridical approach of the law (statute approach) and the conceptual approach (conceptual approach). From the results of this study concluded that the position KepMenPera number 09 / KPTS / M / 1995 can not restrict the principle of freedom of contract was included in the binding sale and purchase agreement home. Therefore if a Sale and Purchase Agreement houses made not following the guidelines set forth in the Kepmenpera, the point remains valid and binding on the parties, all recall the Sale and Purchase Agreement are in compliance with the principles of contract law. Sale and Purchase Agreement which requires the buyer to build itself is contradictory and prohibited by the legislation, so that it can have legal consequences that the Sale and Purchase Agreement are null and void.

Keywords : Sale and Purchase Agreement, limits the principle of freedom of contract