

ABSTRAK

Pada saat ini banyak Para pengembang/developer memasarkan dan menjual produk rumah dengan berbagai konsep. Salah satunya yaitu dengan konsep *pre project selling* yaitu menjual rumah dengan sistem pesan atau dengan kata lain secara indent yang mana maksudnya adalah sistem penjualan rumah dengan cara memesan terlebih dahulu atau dengan kata lain rumah yang menjadi objek jual beli belum dibangun atau didirikan. Sebagai calon pembeli/konsumen menunggu bangunan rumah yang dipesan, yang sedang diusahakan oleh produsen/pengusaha dalam hal Hubungan antara pihak pelaku usaha/developer dan konsumen dituangkan dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli yang ada pengaturannya per pasal. Penjualan dengan konsep ini diterapkan oleh salah satu pengembang di Semarang yaitu PT. Karyadeka Alam Lestari. Dalam praktek pihak pelaku usaha/developer di PT. Karyadeka Alam Lestari menerapkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) baku sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli sebenarnya dan penerapan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini tentu memiliki konsekuensi hukum serta tata cara pelaksanaannya.

Tujuan penelitian dan penulisan hukum ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual-beli rumah secara indent atau pesan bangun di Naraya Residence BSB, untuk mengetahui dan menganalisis mengenai cara penyelesaian bila terjadi wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli dengan secara indent atau pesan bangun tersebut, serta untuk mengetahui dan menganalisis akibat dan penyelesaiannya bila terjadi

perubahan harga sebelum rumah diserahkan sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan.

Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah berupa penelitian deskriptif analitis. Teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara purposive sampling. Pengumpulan data dilakukan dengan melalui data primer dan data sekunder. Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan analisis kualitatif.

Dari hasil penelitian, diketahui bahwa pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli di PT. Karyadeka Alam Lestari diawali dengan penandatanganan Surat Pemesanan Rumah (SPR) yang dimana SPR ini merupakan awal persetujuan sebelum ditandatanganinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh konsumen dan selanjutnya diakhiri dengan peralihan hak kepemilikan/*levering* dihadapan Notaris/PPAT. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di PT. Karyadeka Alam Lestari dilaksanakan dengan menggunakan kontrak baku yang kebanyakan dibuat tidak dihadapan pejabat umum atau dibawah tangan, namun PPJB ini tetap mempunyai kekuatan hukum yaitu berdasarkan Pasal 1338 KUH Perdata dan adanya asas-asas yang dianut dalam hukum perjanjian yaitu asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*. Demikian pula halnya mengenai wanprestasi dari salah satu pihak, maka penyelesaiannya diusahakan sebisa mungkin melalui jalur kekeluargaan. Serta dalam hal perubahan harga tidak berdampak terhadap harga rumah yang telah dipesan konsumen/pembeli. Jadi perubahan harga berlaku bagi

konsumen/calon pembeli baru yang akan memesan pada saat harga telah berubah/naik.

Kata Kunci : Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Sistem Indent