

Kekuatan mengikat perjanjian pemesanan sebagai perjanjian pengikatan jual beli di bawah tangan atas satuan rumah susun berdasarkan Pasal 42 dan 43 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang rumah susun = The binding effect of a booking agreement as underhand binding sale and purchase agreement of condominium unit pursuant to Article 42 and 43 Law Number 20 of 2011 on condominium

Seto Darminto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20423004&lokasi=lokal>

Abstrak

Dalam Pasal 43 ayat 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) disebutkan proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat di hadapan notaris, akan tetapi saat ini banyak ditemukan PPJB yang dibuat dibawah tangan. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui kekuatan mengikat dan perlindungan hukum dalam Perjanjian Pemesanan sebagai PPJB di bawah tangan atas satuan rumah susun berdasarkan Pasal 42 dan 43 UURS. Penelitian ini adalah penelitian Penelitian ini adalah penelitian kualitatif yang berbentuk yuridis-normatif.

Hasil penelitian menyatakan bahwa sebagai perjanjian di bawah tangan, Perjanjian Pemesanan tetap mengikat para pihak layaknya undang-undang berdasarkan asas pacta sunt servanda. Namun demikian perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti yang dimiliki oleh akta otentik (notariil). PPJB, Peraturan Perundang-undangan dan yurisprudensi telah cukup memberikan perlindungan hukum bagi pembeli diantaranya berupa ketentuan kewajiban pembuatan akta jual beli nantinya sebagai bentuk realisasi dari klausula peralihan hak yang tercantum dalam PPJB. Akan tetapi, menjadi lebih baik jika PPJB tersebut dibuat dalam bentuk akta otentik dihadapan notaris seperti yang disarankan oleh UURS.

.....In article 43 paragraph 1 Law Number 20 of 2011 on Condominium stated that the buying and selling process of condominium units before the construction is completed can be done through the Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a notary, but currently found that PPJB is made as underhand agreement. This study aims to know the binding effect and legal protection in Booking Agreement, as underhand PPJB, of condominium unit pursuant to article 42 and 43 UURS. This is a qualitative and judicial normative research.

The result of this study is Booking Agreement, as an underhand PPJB, still binds the parties as law pursuant to pacta sunt servanda principle, eventhough it does not have a perfect power of evidence. PPJB, law, and jurisprudence have provided sufficient legal protection for the purchaser, such as the obligation to make a Purchase Deed (AJB) before a Land Deed Official (PPAT) later as a realization of right transfer clause contained in PPJB. However, it would be better if PPJB could be made in authentic deed as suggested by UURS.