

Permasalahan hukum terhadap format akta perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun dalam praktek

Suryani, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=92525&lokasi=lokal>

Abstrak

Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang rumah susun, telah mengatur bahwa satuan rumah susun hanya dapat dijual jika telah mendapatkan izin layak huni dari pemerintah, akan tetapi untuk memudahkan developer mendapatkan dana selain dari perbankan, diperbolehkan melakukan penjualan sebelum rumah susun selesai dibangun, dalam pelaksanaannya dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun antara penjual (developer) dan pembeli dimana para pihak mengikatkan diri untuk melaksanakan jual beli pada saat tertentu yang diperjanjikan.

Mengingat besarnya resiko penjualan seperti ini, maka pemerintah membuat suatu pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun yang dimuat dalam bentuk lampiran suatu Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 1/Kpts11994, sejauh mana pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun ini dilaksanakan dalam praktek, dalam hal ini timbul suatu permasalahan yang memerlukan pembahasan, yakni: 1. Apakah format akta perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang sering digunakan sekarang ini telah mengatur hak dan kewajiban yang seimbang antara penjual dan pembeli; 2. Apakah perjanjian tersebut telah dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi calon pembeli?

Dari penelitian yang dilakukan, dengan menggunakan metode penelitian normatif dan kepustakaan, hasil penelitian bersifat deskriptif, analitis dan evaluatif dapat diambil kesimpulan bahwa perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang ditemukan dalam praktek sekarang ini tidak mengatur hak dan kewajiban yang seimbang antara penjual dan pembeli juga tidak menjamin kepastian hukum bagi pembeli.

Jadi disarankan agar pedoman yang selama ini hanya berbentuk lampiran Keputusan Menteri ditingkatkan menjadi peraturan pemerintah atau Undang-Undang dengan menambah ketentuan mengenai sanksi, serta dituntut peran notaris memperhatikan klausul-klausul penting dalam perjanjian, dan agar dibuat dalam bentuk akta notaris atau minimal dilegalisasi dihadapan notaris serta di daftarkan di departemen instansi terkait untuk lebih meningkatkan jaminan kepastian hukum bagi para pihak dalam perjanjian.