

**Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun dan Perlindungan Hukum Terhadap Calon Pembeli Yang Telah Melaksanakan Kewajibannya (Studi Kasus Putusan Nomor 880 K/Pdt/2022 Jo. Putusan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel) =
Cancellation of the Sale and Purchase Contract of Flats Units and Legal Protection of Prospective Buyers who have carried out their obligations (Case Study of Decision Number 880 K/Pdt/2022 Jo. Decision Number 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel)**

Beatrix Tanjung, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920520034&lokasi=lokal>

Abstrak

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas pembelian satuan rumah susun (sarusun) oleh Pengadilan seharusnya memberikan perlindungan hukum terhadap calon pembeli yang telah melaksanakan kewajibannya. Hal ini disebabkan, pembatalan PPJB oleh Pengadilan atas wanprestasi yang dilakukan calon pembeli terhadap kelalaian dalam melakukan pembayaran atas iuran pengelolaan sarusun mengakibatkan calon pembeli kehilangan haknya atas pembelian sarusun yang telah dibayarkannya. Adapun permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah mengenai dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim terhadap pembatalan PPJB sarusun; dan, perlindungan hukum terhadap calon pembeli yang sudah melaksanakan kewajibannya atas PPJB sarusun yang dibatalkan oleh Pengadilan yang dikaji berdasarkan Putusan. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian preskriptif. Hasil analisis adalah pembatalan PPJB tersebut didasarkan pada isi kesepakatan yang tertuang dalam PPJB dimana pertimbangan hukum Majelis Hakim menyatakan bahwa PPJB tersebut telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga PPJB tersebut wajib ditaati dan dilaksanakan para pihak. Padahal seharusnya Majelis Hakim dapat mempertimbangkan mengenai aturan yang berlaku pada saat PPJB tersebut dibuat selain mengacu pada KUHPerdata. Perlindungan Hukum terhadap calon pembeli yang sudah melaksanakan kewajibannya, antara lain; pemberian ganti rugi yang harus dilaksanakan PT AP selaku developer kepada Nyonya H dan PT AP seharusnya sudah tidak berhak lagi atas pengelolaan sarusun tersebut termasuk melakukan penuntutan atas biaya pengelolaan sarusun sebagaimana diatur dalam Pasal 69 PP 4/88. Adapun saran yang dapat diberikan berupa Majelis Hakim dalam memutuskan perkara pembatalan PPJB seharusnya lebih memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang telah melaksanakan kewajibannya. Pembeli sebaiknya ketika hendak membeli sarusun yang diikat dengan PPJB harus memahami, bahwa PPJB yang dibuat di hadapan notaris tersebut dapat menjadi dasar peralihan hak yuridis atas sarusun ketika seluruh syarat dalam PPJB terpenuhi.

.....PPJB's cancellation of the purchase of flats by the Court should provide legal protection for prospective buyers who have carried out their obligations. This is due to the cancellation of the PPJB by the Court for the default made by the prospective buyer for negligence in making payments for the management fees for the apartment causing the prospective buyer to lose his rights to purchase the apartment he has paid. The issues raised in this study are regarding the basis for the legal considerations of the Panel of Judges regarding the cancellation of the flat PPJB; and, legal protection for prospective buyers who have carried out their obligations on the PPJB flat which was canceled by the Court which was reviewed based on the

Decision. To answer these problems, normative legal research methods are used with the type of prescriptive research. The result of the analysis is that the cancellation of the PPJB is based on the contents of the agreement contained in the PPJB where the legal considerations of the Panel of Judges state that the PPJB has fulfilled the legal requirements of the agreement so that the PPJB must be obeyed and implemented by the parties. Even though the Panel of Judges should have considered the rules that were in effect at the time the PPJB was made besides referring to the Civil Code. Legal protection for prospective buyers who have carried out their obligations, including; compensation that must be carried out by PT AP as the developer to Mrs. H and PT AP should no longer have the right to manage the flat, including prosecuting costs for managing the flat as stipulated in Article 69 PP 4/88. As for the advice that can be given in the form of a panel of judges in deciding the case for the cancellation of the PPJB, it should provide more legal protection to parties who have carried out their obligations. Buyers should when they want to buy a flat that is tied to the PPJB must understand that the PPJB made before the notary can be the basis for the transfer of juridical rights to the flat when all the conditions in the PPJB are met.