

KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN PADA APARTEMEN X DI KABUPATEN SLEMAN

oleh:

Billy Dicko Stepanus Harefa¹, Ninik Darmini²

INTISARI

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli dalam jual beli Unit Apartemen yang dilakukan melalui PPJB setelah berlakunya Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dan kesesuaian isi/muatan PPJB Unit Apartemen X dengan Permen PUPR No.11/PRT/M/2019.

Jenis penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, sedangkan sifatnya adalah deskriptif, jenis data penelitian ini adalah data primer yang diperoleh melalui penelitian lapangan secara langsung dengan beberapa responden, selanjutnya analisis data secara kualitatif dengan metode logika induktif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli yang diberikan Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dapat mencegah dari tindakan *developer* yang tidak beritikad baik dalam jual beli Unit Apartemen yang dilakukan melalui PPJB. Akan tetapi Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dirasa masih ada kekurangan dalam memberikan perlindungan hukum bagi pembeli Unit Apartemen dikarenakan tidak ditemukannya ketentuan mengenai akibat hukum atas adanya pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan yang tertuang dalam Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. Ditemukan adanya isi dalam PPJB Unit Apartemen X yang ditandatangani setelah berlakunya Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, yang tidak sesuai dengan ketentuan Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. Pasal 15 ayat (1) PPJB Unit Apartemen X mengenai pembatalan tidak sesuai dengan Pasal 13 ayat (2) Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dan Pasal 18 ayat (1) huruf c UUPK. Akibat hukum atas adanya pelanggaran tersebut yaitu PPJB Unit Apartemen X tetap berlaku dan mengikat bagi para pihak, akan tetapi Pasal 15 ayat (1) pada PPJB Unit Apartemen X yang ditandatangani sebelum maupun setelah berlakunya Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 dinyatakan batal demi hukum berdasarkan Pasal 18 ayat (3) UUPK.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Apartemen, Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, Perlindungan Hukum

¹ Mahasiswa, Sidanegara Indah Blok 1/40A, Cilacap Tengah, Cilacap, Jawa Tengah.

² Dosen, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

JURIDICAL REVIEW OF THE X APARTMENT UNIT SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT IN SLEMAN DISTRICT

by:

Billy Dicko Stepanus Harefa³, Ninik Darmini⁴

ABSTRACT

The purpose of this research is to know and analyze legal protection for buyers in the sale and purchase of Apartment Unit made by Sales and Purchase Binding Agreement (PPJB) after enactment of Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 and the conformity of the contents of PPJB X Apartment Unit with Permen PUPR No.11/PRT/M/2019.

This type of research is empirical juridical research, while the nature of the research is descriptive. The type of research data is primary data obtained through direct field research with several respondents, then qualitative data analysis uses the method of inductive logic.

Based on the research results, it can be concluded that the legal protections for buyers provided by Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 can prevent from the actions of sellers who have bad faith in sale and purchase of Apartment Units made by PPJB. However, Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 is still considered to have shortcomings in providing legal protection for Apartment Unit buyers because there are no provisions regarding the legal consequences of violating the provisions contained in Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. It was found that the contents of X Apartment Unit PPJB were signed after the enactment of Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, were not in accordance with the provisions of Permen PUPR No.11/PRT/M/2019. Article 15 paragraph (1) of X Apartment Unit PPJB regarding cancellation is not in accordance with Article 13 paragraph (2) of Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 and Article 18 paragraph (1) letter c of UUPK. The legal consequence of this violation is that X Apartment Unit PPJB remains valid and binding on the parties, but Article 15 paragraph (1) of PPJB X Apartment Unit were signed before or after enactment of Permen PUPR No.11/PRT/M/2019 is declared null and void based on Article 18 paragraph (3) of UUPK.

Keywords: Sales And Purchase Binding Agreement, Apartment, Permen PUPR No.11/PRT/M/2019, Legal Protection

³ Students, Sidanegara Indah Blok 1/40A, Cilacap Tengah, Cilacap, Jawa Tengah.

⁴ Lecturer, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.