

KEABSAHAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN SETELAH BERLAKUNYA PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 12 TAHUN 2021 (STUDI KASUS JUAL-BELI RUMAH SUSUN X DI SLEMAN)

Rifqi Anwar Hafid¹;Taufiq El Rahman²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun (PPJB sarusun) yang dibuat di bawah tangan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 dalam jual-beli rumah susun X di Sleman, serta untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap pembeli dalam pembuatan PPJB sarusun tersebut.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif-empiris dan bersifat deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara terhadap responden dan narasumber dengan menggunakan alat berupa pedoman wawancara. Sementara itu, studi kepustakaan dilakukan untuk memperoleh data sekunder berupa bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Data hasil penelitian dianalisis dan disajikan secara deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB sarusun yang dibuat di bawah tangan setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 dalam jual-beli rumah susun X di Sleman adalah sah karena telah memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Ketentuan bentuk PPJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan ketentuan fakultatif yang bersifat sebagai pelengkap sehingga penerapannya diserahkan kembali kepada kesepakatan para pihak dalam perjanjian berdasarkan asas konsensualisme dan kebebasan berkontrak yang mencakup kebebasan menentukan bentuk perjanjian. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 telah cukup memberikan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam pembuatan PPJB sarusun karena telah mengakomodasi hak-hak pembeli yang harus dilindungi, tetapi tidak mengatur mengenai akibat hukum atau sanksi atas tidak dilakukannya ketentuan-ketentuan terkait pembuatan PPJB yang tertutang didalamnya. Pada praktiknya, ketentuan perlindungan hukum terhadap pembeli dalam Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 belum diimplementasikan secara penuh dan sempurna dalam pembuatan PPJB sarusun X di Sleman.

Kata Kunci : Keabsahan Perjanjian, PPJB Sarusun, Akta di Bawah Tangan, Perlindungan Hukum

¹ Mahasiswa Strata Satu (S-1) pada Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta (rifqianwar2020@mail.ugm.ac.id).

² Dosen pada Departemen Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.

VALIDITY OF BINDING AGREEMENTS FOR SALE AND PURCHASE OF FLAT UNITS MADE UNDER HANDS AFTER THE EFFECTIVENESS OF GOVERNMENT REGULATION NUMBER 12 OF 2021 (CASE STUDY OF SALE AND PURCHASE OF X APARTMENTS IN SLEMAN)

Rifqi Anwar Hafid¹;Taufiq El Rahman²

ABSTRACT

This legal research aims to determine and analyze the validity of the binding agreement for the sale and purchase (BASP) of flat units made privately after the enactment of Government Regulation Number 12 of 2021 in the sale and purchase of X flats in Sleman, as well as to determine and analyze legal protection for buyers in making a BASP of the that flat unit.

This research is normative-empirical juridical research and is descriptive in nature. The data used is primary data and secondary data. Primary data was obtained through interviews with respondents and resource persons using tools in the form of interview guides. Meanwhile, a literature study was carried out to obtain secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials and tertiary legal materials. The research data were analyzed and presented in a qualitative descriptive manner.

The research results show that the BASP of flat units made by privately deed after the enactment of Government Regulation Number 12 of 2021 in the sale and purchase of flats X in Sleman is valid because it has fulfilled the legality requirements as regulated in Article 1320 of the Civil Code so that it is binding on the parties in accordance with Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code. The provisions on the form of the BASP of flat units made before a notary are facultative provisions which are non-binding in nature so that the application of the provisions on the form of the BASP of flat units is left to the agreement of the parties based on the principle of consensualism and freedom of contract which includes the freedom to determine the form of the agreement. Government Regulation Number 12 of 2021 has provided legal protection for buyers in making BASP of flat unit because it has accommodates the buyers' rights that must be protected, but does not regulate the legal consequences or sanctions for failure to comply with the provisions related to making BASP contained therein. In practice, the legal protection provisions for buyers in Government Regulation Number 12 of 2021 have not been fully and perfectly implemented in making the BASP for the X flat in Sleman.

Keywords: Validity of Agreement, BASP of Flat Units, Deed under Hand, Legal Protection

¹ Undergraduate student at Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.

² Lecturer of Department of Civil Law, Faculty of Law, Gadjah Mada University, Yogyakarta.