

**KEABSAHAN AKTA PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL
BELI (PPJB) APARTEMEN YANG BELUM MEMENUHI
PERSYARATAN MENURUT UNDANG-UNDANG NO 20
TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

Oleh:

Adantyo Satya Gilang Marandrarta*, Antari Innaka Turingsih**

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang dibuat oleh para pihak bersepakat sedangkan persyaratan untuk dibuatnya Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) pada UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun masih belum terpenuhi dan mengetahui upaya notaris untuk bertanggungjawab atas Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yang telah dibuat tersebut.

Penelitian hukum ini menggunakan pendekatan normatif. Pendekatan pada penelitian secara normatif adalah dengan penelitian kepustakaan (*library research*) yang bertujuan untuk mengumpulkan data sekunder yang didapat dari bahan kepustakaan. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif. Penelitian ini dilengkapi dengan narasumber 2 orang Notaris di Yogyakarta, Pejabat pada Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen menjadi tidak sah walaupun para pihak bersepakat, karena hal tersebut bertentangan dengan ketentuan UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Tanggungjawab notaris terhadap Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) Apartemen yang telah dibuat dan tidak sesuai dengan persyaratan UU No. 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun adalah secara perdata yakni notaris dapat dikenakan ganti kerugian atas terdegradasinya akta notaris yang telah dibuatnya, serta tanggungjawab administrasi yang memberikan notaris sanksi sesuai Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris atas ketidak hati-hatiannya dalam membuat akta.

Kata kunci : keabsahan, perjanjian, jual beli apartemen, perjanjian pendahuluan jual beli

* Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

** Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

**LEGALITY OF SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT
(PPJB) THAT UNFULFILLED THE REQUIREMENTS ACCORDING TO
LAW NO 20 OF 2011 CONCERNING FLATS**

By:

*Adantyo Satya Gilang Marandrarta**, *Antari Innaka Turingsih***

ABSTRACT

This research aims to find out and analyze the validity of Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) Apartment made by each parties while the requirements for making Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) in Law No. 20 of 2011 concerning Flats are not fulfilled and to find out the efforts of notaries to be responsible for the PPJB deed that has been made.

This legal research uses a normative approach. The approach to normative research is with library research which aims to collect secondary data obtained from library materials. This research is descriptive research. This research is complemented by resource persons 2 Notaries in Yogyakarta and Officials at the National Land Agency of Sleman Regency.

The results show that Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) Apartment (PPJB) is invalid even though the parties agree, because the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) Apartment contract are not in accordance with Law No. 20 of 2011 concerning Flat Houses. The notary's responsibility for the PPJB of the apartment that has been made and is not in accordance with the requirements of Law No. 20 of 2011 concerning Flat Houses is civil, namely the notary can be subject to compensation for the degradation of the notarial deed he has made, as well as administrative responsibility that gives the notary a sanction in accordance with Article 85 of the Flat Law.

Keywords : *legality, agreement ,apartement sales and purchases, sales and purchases agreement*

* Mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

** Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta