

## TINJAUAN YURIDIS KONTRAK BAKU PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN/ APARTEMEN TAMAN MELATI SINDUADI DI KOTA YOGYAKARTA

### INTISARI

Sugiharti,<sup>1</sup>R.A. Antari InnakaTuringsih<sup>2</sup>

Penelitian yang berjudul “Tinjauan Yuridis Kontrak Baku Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen Taman Melati Sinduadi Di Kota Yogyakarta.” bertujuan untuk mengetahui dan mengkaji mengenai Kontrak baku Perjanjian Perikatan Jual Beli Rumah Susun/ Apartemen apakah sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Kepmenpera No.11 Tahun 1994 tentang pedoman perikatan jual beli rumah susun /apartemen.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan bahan pustaka atau data sekunder dengan penelitian hukum terhadap data primer, sekunder dan wawancara dengan narasumber guna memperkuat hasil data penelitian. Seluruh data yang diperoleh selanjutnya dianalisis dengan metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian menunjukkan bahwa alasan dibuatnya Perjanjian Perikatan Jual Beli dalam transaksi jual beli rumah susun/ apartemen adalah karena tidak atau belum terpenuhinya syarat materiil maupun syarat formil untuk dapat dilakukan Akta Jual Beli, bahwa jual beli satuan rumah susun/ apartemen yang belum selesai dibangun oleh pengembang, dilakukan dengan cara pemesanan terlebih dahulu dan dengan mengadakan perjanjian antara pengembang dan pemesan yang dituangkan dalam Perikatan Jual Beli (PPJB) dilakukan dalam bentuk kontrak baku, namun, pelaksanaan PPJB belum sepenuhnya mengikuti pedoman yang diatur dalam Kepmenpera No.11/1994, sehingga kedudukan hukum pemesan dalam hal ini lemah. Apabila pedoman yang ditetapkan dalam Kepmenpera No.11/1994 ini wajib dilaksanakan, maka tercapailah maksud Kepmenpera yang ingin melindungi para pihak dalam perjanjian ini, untuk itu diperlukan pengawasan yang ketat dari instansi yang berwenang untuk diterapkannya peraturan ini. Selain itu pedoman perjanjian perikatan jual beli perlu adanya pembaharuan hukum agar sesuai dengan perkembangan saat ini.

**Kata Kunci:** *Perjanjian, Kontrak Baku, Perjanjian Pengikatan Jual Beli*

---

<sup>1</sup> Mahasiswa Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

<sup>2</sup>Dosen Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

**A JURIDICIAL REVIEW OF STANDARD CONTRACT FOR  
APARTEMEN SALE AND PURCHASE AGREEMENT ON  
TAMAN MELATI SINDUADI APARTEMEN  
IN YOGYAKARTA CITY**

**ABSTRACT**

**Sugiharti,<sup>3</sup> R.A. Antari InnakaTuringsih<sup>4</sup>**

The research entitled “A Juridical Review of Standard Contract for Apartemen Sale and Purchase Agreement on Taman Melati Sinduadi Apartemen in Yogyakarta City” aims at identifying and examining whether the standart contract for apartemen sale and purchase agreement on Taman Melati Sinduadi Apartemen has complied with the prevailing regulation, namely the degree of the ministry of public housing number 11 of 1994 concerning guideline on apartemen sale and purchase agreement.

The research belongs to a normative legal research,i.e. a research conducted based on library materials or secondary data through a legal research on primary and secondary data and interview with resources persons in order to support the results of research data. All of the data obtained were analyzed using qualitative method.

The research results indicated that the sale and purchase agreement was made in the apartemen sale and purchase transaction because material requirements and formal requirements for a sale and purchase deed were not or had not been met. The sale and purchase of unfinished apartment unit was performed by reserving the unit in advance and making an agreement between developer and reserving party which was written in a sale and purchase agreement in the form of a standard contract. However, the sale and purchase agreement did not fully comply with the guideline required in the degree of the ministry of public housing number 11 of 1994, so the position of the customer in this case weak. If the guideline stipulated in the degree of the ministry of public housing number 11 of 1994 was obligatory, the purpose of the degree to protect parties involved in the agreement would be achieved. Therefore, it is necessary to exercise strict supervision from authorized institutions to implement this regulation. In addition, the guidelines of the sell and purchase agreement need legal renewal to be consistent with the current developments.

**Keywords:** *Agreement, Standard contract, Sale and Purchase Agreement*

---

<sup>3</sup>Student,Master of Notary, Faculty of Law, Universitas Gadjah Mada

<sup>4</sup>Faculty Member, Master of Notary, Faculty of Law,Universitas Gadjah Mada