

# Perjanjian Jual Beli Sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun ( Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara) = Preliminary Purchase Agreement as a Transfer Privilege of a Condominium Per Unit (Analysis of a Transfer Privilege of Condominium Per Unit in Apartment X, North Jakarta)

Stevanus Joseph Ferdinandus, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=127397&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tesis ini membahas mengenai penjualan satuan rumah susun atau apartemen yang dilakukan berdasarkan sistem off-plan, yaitu suatu sistem yang memungkinkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu atas satuan rumah susun sebelum pembangunannya selesai yang tertuang dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberi analisa mengenai besarnya risiko dan permasalahan yang dapat terjadi sebagai akibat dari pemasaran/penjualan satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan sistem pemasaran/penjualan secara off-plan, khususnya permasalahan yang terjadi pada penjualan satuan rumah susun di apartemen X, Jakarta Utara yang dilakukan dengan cara off-plan. Hasil penelitian menyarankan bahwa penjualan secara off-plan, dapat dilakukan dalam jual beli satuan rumah susun menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia karena sistem penjualan secara off-plan, sifatnya hanya sebagai perjanjian pendahuluan, yang berpedoman pada suatu Keputusan Menteri asalkan perjanjian pendahuluan tersebut jangan dijadikan dasar bagi pemindahan hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan karena dalam hal ini pemindahan haknya belum terjadi, oleh karenanya hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum tanah yang berlaku di Indonesia, khususnya tentang jual beli tanah. Oleh sebab itu, sebaiknya pengaturan dan maksud yang tercantum dalam Keputusan Menteri tersebut dimasukan ke dalam batang tubuh undang-undang yang mengatur mengenai rumah susun agar pengaturannya menjadi lebih tegas.

.....This thesis discusses about the selling of a condominium per unit or apartment which is done based on off-plan system that is a system that makes it possible of buying and selling with an advance order of a condominium per unit before it is being built and it is consisted in a Preliminary Purchase Agreement. This research is using normative method with qualitative approach, thus this research can obtain an analysis of how big are the risks and the problems possible to happen using the selling/marketing with an off-plan system of a condominium per unit, particularly problems that arise from selling a condominium per unit in apartment X, North Jakarta with an off-plan system. The result of this research suggested that an off-plan selling system could be done in a buying or selling of a condominium per unit in accordance with the land agreement in Indonesia, because an off-plan selling system is only an advance agreement based on Minister's Judgment, if only that advance agreement would not become a basic for a transfer privilege of a condominium per unit because in this case the transfer privilege has not been occurred, therefore this matter is in favor of the land agreement in Indonesia, particularly in buying and selling of the land. Consequently, a control and intentions in Minister's judgment is better off included in the body of constitution regarding a condominium so that the regulation is more determined.