

# Analisis terhadap peralihan perjanjian pengikatan jual beli atas unit Apartemen Green Pramuka yang belum bersertipikat dari pemilik pertama kepada pihak ketiga = Analysis of uncertified transition sale and purchase agreement of green pramuka apartemen from first to third parties

Mia Nuraini, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20423163&lokasi=lokal>

---

Abstrak

## <b>ABSTRAK</b>

Berkembang pesatnya perekonomian yang terjadi pada kota-kota besar terutama wilayah Ibu Kota Jakarta, menjadikan kota tersebut sebagai wilayah padat penduduk serta kurangnya lahan atau tata ruang untuk wilayah pemukiman yang layak bagi penduduk tersebut. Menyingkapi hal tersebut sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta memanfaatkan ruang dan tanah yang ada untuk dibangun Rumah Susun dengan tujuan untuk meningkatkan efisiensi dan efektivitas pemanfaatan ruang dan tanah, serta menyediakan ruang terbuka hijau di kawasan perkotaan. Dalam tulisan ini mengambil studi kasus mengenai Peralihan Pengikatan Perjanjian Jual Beli atas unit Apartemen Green Pramuka yang belum bersertipikat dari Pemilik Pertama kepada Pihak Ketiga. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa suatu Peralihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan dengan Addendum oleh Pemilik Pertama kepada Pihak Ketiga adalah kurang tepat karena addendum tersebut bertujuan untuk mengalihkan Hak dan Kewajiban dari Pemilik Pertama kepada Pihak Ketiga bukan menambahkan atau merubah ketentuan dalam perjanjian, pada dasarnya addendum tidak mengubah para pihak dalam perjanjian akan tetapi hanya menambahkan atau mengubah suatu ketentuan baru sehingga menghasilkan klausul-klausul baru dalam suatu perjanjian dengan demikian hal tersebut kurang tepat diterapkan dalam kasus yang dibahas oleh penulis. Oleh karena itu konstruksi hukum yang tepat dalam Peralihan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut yakni dilakukan dengan cara pembaharuan hutang atau Novasi Subjektif Aktif yang berdasarkan Pasal 1413 KUHPerdara menyatakan bahwa novasi subjektif aktif terjadi apabila kedudukan kreditor dalam perikatan yang lama diganti oleh pihak ketiga sebagai kreditor dalam perikatan yang baru dan mengakibatkan perikatan yang lama hapus demi hukum dan selanjutnya dibuat/dibentuk suatu perikatan baru antara kreditor baru dengan debitor.

---

## <i><b>ABSTRACT</b></i>

A rapidly growing economy which happens in a big city especially Jakarta, it becomes that city as a less densely populated cities and residential area. In accordance of article 3 statute 20,2011 about flats, the governments of capital city Jakarta using an empty space and land to build flats which is utilize rhe space and land effectively and efficiently. And also provide an open green area. In this thesis, writer takes a case about ?transitional agreement sale and purchase agreement of Green Pramuka apartment?which is uncertified from first to third parties. The approaching method of this research is juridical normative, and the data obtained from secondary data.

This research concluded that a transitional agreement sale and purchase agreement conducted with an addendum by the first to third parties is less precise because the aim of the addendum is to assign its rights and obligations not to add or change the terms. Basically addendum doesn't change the parties to the agreement but it will only add or change a new provision to produce new clause in an agreement so it less appropriate to be applied in the cases discussed by the writer. Therefore, the legal construction precise in the transitional agreement sale and purchase agreement by debt renewal or novation subjective sourced of article 1413 of civil code states that a novation subjective active occurs when the position of creditor in the long engagement is replaced by a third party as a creditor in the new engagement as a result a long engagement null and void and subsequently created a new engagement between the new creditors to debtors.