

# Kekuatan mengikat surat pesanan satuan rumah susun terhadap pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli ppjb studi kasus putusan nomor No. 51/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL = The legal binding of condominium purchase order letter on the implementation of sale and purchase agreement case study of south jakarta state court number 51/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL

Wita Jesiska, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20445022&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

**ABSTRAK**

Semakin maraknya pemasaran rumah susun yang masih belum dibangun atau masih dalam tahap pembangunan terutama yang belum mencapai keterbanguan minimal 20 menjadikan terhambatnya proses pemasaran jual beli satuan rumah susun antara pelaku pembangunan dengan konsumen melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB . Pemasaran satuan rumah susun tersebut dapat dilakukan berdasarkan pemesanan terlebih dahulu yaitu melalui Surat Pesanan Satuan Rumah Susun yang kemudian dilanjutkan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB . Skripsi ini membahas mengenai konsep Surat Pesanan Satuan Rumah Susun sebagai alternatif pelaksanaan penjualan satuan rumah susun oleh perusahaan pengembang. Pembahasan pertama adalah mengenai kekuatan mengikat surat pesanan terhadap pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun. Kedua membahas mengenai status kepemilikan satuan rumah susun dalam proses jual beli berdasarkan Surat Pesanan dan PPJB. Ketiga membahas mengenai kekuatan mengikat Surat Pesanan yang dilakukan antara Sdr. Ike Farida dan PT. Elite Prima Utama terkait dengan ada tidaknya wanprestasi oleh PT. Elite Prima Utama yang menjadi inti permasalahan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 51/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL. Dengan dilakukannya analisis berdasarkan metode penelitian yuridis normatif, Surat Pesanan Satuan Rumah Susun merupakan suatu bentuk perjanjian innominaat yang sifatnya baku dimana kewajiban yang lahir dari Surat Pesanan tersebut adalah pelaksanaan PPJB. Proses pelaksanaan jual beli satuan rumah susun melalui Surat Pesanan dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli belum mengalihkan hak atas kepemilikan Satuan Rumah Susun dari perusahaan pengembang kepada pembeli. Surat Pesanan yang dilakukan antara Sdr. Ike Farida dan PT. Elite Prima Utama dapat dikatakan sah dan mengikat sehingga PT. Elite Prima Utama telah wanprestasi dalam melaksanakan PPJB.

**ABSTRACT**

Proliferative marketing of the un built or under construction condominium which has not reached at least 20 of construction delays the implementation of making the Preliminary Sale and Purchase Agreement. The under construction condominiums were marketed by booking through Purchase Order Letter. This Purchase Order Letter is followed by the Preliminary Sale and Purchase Agreement in order to implement the Sale and Purchase Agreement of condominium unit. This thesis discusses about the concept of Purchasing Ordering Letter as an alternative sale of under construction condominium by the developer. First discussion describes the binding power of the Condominium Purchase Order Letter towards the implementation of Sale and Purchase Agreement. Second discussion describes the ownership right of condominium by buying and selling through Purchase Order Letter and Preliminary Sale and Purchase. Third discussion describes whether there is a breach of Purchase Order Letter which is made by Ike Farida and PT. Elite Prima Utama based on South Jakarta State Court No. 51 PDT.G 2015 PN.JKT.SEL. By using

normative legal research, this thesis also concludes that Purchase Order Letter is a form of innominate and standardized agreement. As an agreement, Purchase Order Letter creates legally binding obligation between two parties to implement the Preliminary Sale and Purchase Agreement of Condominium. The implementation process of buying and selling of Condominium unit through Purchase Order Letter and Preliminary Sale and Purchase Agreement have not transferred the Condominium Unit ownership rights of the developer to the buyer. The Purchase Order Letter between Ike Farida and PT. Elite Prima Hutama is valid and binding, so PT. Elite Prima Hutama has been in default or breach of contract by not implementing the Preliminary Sale and Purchase Agreement as agreed in the Purchase Order Letter.