

Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun sebagai Upaya Hukum atas Izin AMDAL yang belum Terbit (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3870 K/Pdt/2022) = Cancellation of Flats Preliminary Sales and Purchase Agreement as Legal Remedies for Unissued EIA Permit (Supreme Court Decision Number 3870 K/Pdt/2022)

Maggie Felicia Soelishthio, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920538897&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Izin AMDAL yang belum Terbit menyebabkan pembatalan PPJB Rusun baik yang dibuat di hadapan Notaris maupun di bawah tangan. Rumusan masalah adalah implikasi hukum pembatalan PPJB Rusun berdasarkan hukum pertanahan Indonesia. Penelitian ini juga menjawab mengenai analisis pertimbangan hakim atas pembatalan PPJB Rusun sebagai upaya hukum atas Izin AMDAL yang belum terbit berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 3870 K/Pdt/2022. Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal dengan menganalisis data sekunder dengan menggunakan bahan hukum kepustakaan terkait transaksi jual beli, PPJB, dan Rusun. Hasil Penelitian ini menjelaskan implikasi hukum pembatalan PPJB Rusun berdasarkan hukum pertanahan Indonesia dan kesesuaian kasus posisi, amar putusan, serta pertimbangan-pertimbangan hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 3870 K/Pdt/2022 yang ditelusuri berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rusun, Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT SLD memenuhi persyaratan administratif untuk kepentingan konstruksi pembangunan Rusun Komersial CL. Namun, tidak memenuhi persyaratan teknis dan persyaratan ekologis, khususnya kepemilikan izin AMDAL. Dalam hal terdapat permohonan permintaan pembuatan PPJB atas bangunan Rusun yang konstruksi pembangunannya belum mencapai minimum keterbangunan sebesar 20% (dua puluh persen) dan persyaratan lainnya, Notaris dapat menolak permintaan tersebut karena belum memenuhi persyaratan-persyaratan sesuai UU Rusun.

.....Unissued EIA permit leads to the cancellation of flat sales and purchase agreement made either in front of a Notary or privately. The core problem lies in the legal implications of canceling these SPAs in accordance with Indonesian land law. This research delves into the analysis of the judge's considerations regarding the cancellation of flat SPAs as a legal remedy for the absence of an EIA permit, as per Supreme Court Decision 3870 K/Pdt/2022. Employing a doctrinal research approach, this study scrutinizes court verdicts by examining legal materials related to real estate transactions, SPAs, and flats. The findings of this research shed light on the legal repercussions of canceling flat SPA under Indonesian law. The study also assesses the congruence of the case, the verdict, and the judge's considerations in Supreme Court Decision No. 3870 K/Pdt/2022. This analysis is rooted in Law No. 20 of 2011 concerning Flats, Government Regulation No. 13 of 2021 regarding the Implementation of Flats, and the Civil Code. PT SLD has met the administrative requirements for constructing CL Commercial Flats but falls short in terms of meeting the technical and ecological requirements, notably the possession of an EIA permit. If there is a request to create an SPA for a flat building that hasn't yet achieved the minimum buildability threshold of 20% (twenty percent and other requirements, the Notary is within their rights to reject the request due to non-compliance

with the Flat Law.