

# Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang Di-waarmerking (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020) = The Validity of the Waarmerking Apartments Sale and Purchase Agreement (Study of the Decision of the Supreme Court Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020)

Tasya Aisyah Putri Saleh, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920539286&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

Tulisan ini menganalisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang di-waarmerking dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 dan peran serta tanggung jawab notaris atas perjanjian pengikatan jual beli satuan rumah susun yang dibuat dibawah tangan dan di-waarmerking. Tulisan ini disusun dengan menggunakan metode penelitian doktrinal. Dalam kasus pada penelitian ini, developer sudah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 8/Pdt.Sus-Pailit/2020 PN.Niaga.Smg dan karenanya seluruh harta milik developer masuk ke dalam boedel pailit termasuk unit satuan rumah susun yang telah dibayar lunas oleh para pembeli. Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 hakim menyatakan dengan adanya PPJB yang disertai surat keterangan lunas, maka unit satuan rumah susun sudah beralih menjadi milik pembeli dan karenanya dikeluarkan dari boedel pailit. Namun sesuai dengan aturan perundang-undangan, terhadap PPJB yang tidak memenuhi ketentuan Pasal 43 ayat (2) UU Rumah Susun jo. Pasal 1320 KUHPerdata dan Pasal 617 ayat (1) KUHPerdata adalah tidak sah dan batal demi hukum. Sehingga apabila developer tidak dapat melakukan pemenuhan prestasi yang diperjanjikan dalam PPJB, PPJB tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi pembeli untuk melakukan penuntutan pemenuhan prestasi. Namun, pembeli dapat mengajukan gugatan kepada developer karena melakukan perbuatan memperkaya diri tanpa adanya alasan yang sah. Sehingga developer wajib mengembalikan uang yang telah diberikan oleh pembeli dan developer dapat dikenakan sanksi pidana berdasarkan Pasal 110 UU Rumah Susun. Sedangkan notaris yang melakukan waarmerking terhadap PPJB tersebut tidak bisa dimintai pertanggungjawabannya.

.....This paper analyzes the validity of the Waarmerking Apartments Sale and Purchase Agreement concerning the Decision of the Supreme Court Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020 and the roles and responsibilities notary regarding the Waarmerking of Sale and Purchase Agreement for condominium. This paper is using doctrinal research methods. In the case of this research, the developer has been declared bankrupt based on the Commercial Court Decision at the Semarang District Court Number 8/Pdt.Sus-Pailit/2020 PN.Niaga.Smg and therefore all of the developer's assets are included in the bankruptcy court including the apartment units which have been full paid by the buyers. In the Decision of the Supreme Court Number 1347 K/Pdt.Sus-Pailit/2020, the judge stated that with the existence of a Sale and Purchase Agreement accompanied by a certificate of full payment, the apartment units have transferred into the ownership of the buyer and are therefore excluded from the bankruptcy court. However, in accordance with statutory regulations, Sale and Purchase Agreement that not comply with the provisions of Article 43 paragraph (2) of the Condominium Law jo. Article 1320 Code of Civil Law and Article 617 paragraph (1) Code of Civil Law are invalid and null and void by law. If the developer cannot fulfill the achievements promised in the Sale and Purchase Agreement, the Sale and Purchase Agreement cannot be used as a basis

for the buyer to sue for fulfillment of the achievements. However, buyers can file a lawsuit against the developer for committing acts of illicit enrichment. The developer is obliged to return the money given by the buyer and the developer may be subject to criminal sanctions based on Article 110 of the Condominium Law. Meanwhile, the notary who carried out the waarmarking of the Sale and Purchase Agreement cannot be held responsible.