TESIS

PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

(*Studi Kasus Rumah Susun di Kota Padang*)

Diajukan Guna Memenuhi Persyaratan Untuk Memperoleh Gelar Strata 2 Magister Kenotariatan Pada Program Pasca Sarjana Universitas Andalas

Oleh :

LARA PUTRI GINA

1720122021

Pembimbingn :

Dr. Sukanda Husin, S.H., LLM

Dr. Azmi Fendri, S.H., M.H

PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG

2019

PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

RUMAH SUSUN

(*Studi Kasus Rumah Susun Di Kota Padang*)

(Lara Putri Gina, 1720122021, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Andalas, 102Halaman, 2019)

ABSTRAK

Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun guna menciptakan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dari pengembang yang tidak bertanggungjawab untuk memiliki salah satu hunian seperti rumah susun. Pada Pasal 43 Undang-Undang rumah susun menyebutkan bahwa terhadap proses jual beli rumah susun yang belum selesai dibangun dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat dibawah tangan atau dihadapan notaris, dengan syarat telah memenuhi persyaratan kepastian atas; a.Status kepemilikan tanah, b.Kepemilikan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), c.Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum, d.Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen), d.Hal yang diperjanjikan. Maka hal tersebut berdampak kepada profesi Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang sebagai pembuat akta otentik. Dalam menjalankan wewenangnya notaris harus tunduk dan patuh terhadap peraturan Perundang-Undangan yang berlaku agar dapat menghasilkan akta otentik yang sempurna. Selanjutnya yang menjadi isu hukum disini adalah apakah tolak ukur bagi notaris terhadap kepastian sudah terbangunnya bangunan sebesar 20% dalam pembuatan akta PPJB rumah susun, karena tidak adanya norma yang mengatur tentang itu. Rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu 1) Bagaimana pembuatan akta PPJB rumah susun? 2) Bagaimana proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun? 3) Bagaimana proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun?. Adapun teori yang digunakan dalam penelitian ini adalah teori tanggungjawab, teori kepastian hukum, dan teori keadilan. Metode yang digunakan dalam tesis ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, sumber data yaitu bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian yang diperoleh adalah dalam pembuatan akta PPJB terlebih dahulu notaris harus memintakan persyaratan yang dimintakan pasal 43 Undang-Undang rumah susun guna menjamin adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya. Selanjutnya dalam proses pendaftaran hak milik atas satuan rumah susun dilakukan oleh pihak pengembang ke kantor badan Pertanahan setempat dengan cara mengajukan permohonan terlebih dahulu. Untuk proses peralihan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli dilakukan dengan cara pembuatan akta jual beli oleh PPAT yang berwenang guna dijadikan sebagai bentuk dasar bukti terjadinya peralihan hak untuk proses balik nama pemgang hak milik atas satuan rumah susun.

Kata Kunci : Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Rumah Susun