

ABSTRAK

Berlatar belakang pada pembuatan PPJB yang dibuat secara sepihak oleh pengembang dalam pelaksanaan jual beli rumah susun, studi ini bertujuan untuk mengetahui keabsahan suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) apartemen di Kota Semarang, serta mengetahui bagaimana kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli maupun penjual apartemen dengan adanya PPJB. Keabsahan perjanjian jual beli apartemen dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara dan secara khusus diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui PPJB di hadapan Notaris.

Penelitian dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif karena penelitian ini dilakukan dengan bertitik fokus hanya pada norma-norma hukum yang terdapat di dalam peraturan-peraturan yang tertulis dan spesifikasinya dilakukan secara deskriptif analisis serta didukung oleh data selengkap mungkin. Sumber dan jenis data yang digunakan adalah data sekunder dengan bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan, dan data yang didapat akan dianalisis secara kualitatif artinya data diolah dan diberi penjelasan dengan ketentuan yang berlaku kemudian disimpulkan.

Hasil penelitian dan pembahasan pada studi ini menunjukkan bahwa objek penelitian yang dalam hal ini adalah PPJB Bellini Tower Apartemen Paltrow City Semarang telah memenuhi aspek syarat yang harus dipenuhi berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, yaitu berupa: status kepemilikan tanah; kepemilikan IMB; ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan hal yang diperjanjikan. PPJB berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang memiliki kekuatan hukum sehingga dapat menjamin hubungan hukum antara para pihak. Mengenai kekuatan hukum, PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna serta memiliki payung hukum yaitu UU No. 1 Tahun 2011, SEMA No. 4 Tahun 2016, dan Permen PUPR No. 11/PRT/M/2019. Pembuatan PPJB juga memberikan perlindungan hukum kepada para pihak yang terlibat dengan berdasarkan ketentuan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kesimpulan dari hasil penelitian ini adalah bahwa menurut pendapat penulis, PPJB tersebut adalah sah secara hukum dan dapat menjadi perjanjian yang mengikat pengembang dan pembeli Apartemen Paltrow City Semarang dikarenakan telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. PPJB yang dibuat secara sah secara hukum memiliki kekuatan hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Kata kunci : *PPJB, Perlindungan Hukum, Kekuatan Hukum.*