

ABSTRAK

Nama : Firyunus Santoso
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Untuk Membeli Kembali Dalam Pembiayaan Kredit Pemilikan Apartemen

Tesis ini membahas tentang perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) unit apartemen antara pengembang dengan masyarakat yang didalamnya terdapat hak untuk membeli kembali. Jual beli dengan obyek yaitu tanah telah diatur dalam Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok – Pokok Dasar Agraria (UUPA). Pada pasal 5 UUPA tercantum bahwa sumber dari UUPA adalah hukum adat yang tidak mengenal adanya hak untuk membeli kembali. Hal ini mengakibatkan PPJB yang dilakukan oleh pengembang dengan masyarakat dapat dibatalkan apabila terjadi sengketa. Dalam pembelian unit apartemen yang menggunakan pembiayaan bank tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan oleh karena sertifikat belum diatas namakan debitor, sehingga bank hanya mengandalkan jaminan dari pengembang untuk membeli kembali unit apartemen dan menggantikan posisi debitor yang wanprestasi. Posisi tersebut tentunya beresiko karena bank bukan berposisi sebagai kreditor preferen, selain itu jaminan untuk membeli kembali unit apartemen milik debitor oleh pengembang seharusnya bertentangan dengan UUPA. Penulisan tesis ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang menganalisa berbagai perundang – undangan terkait dengan hak untuk membeli kembali yaitu Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dan UUPA. Masalah yang diangkat dalam penulisan tesis ini adalah perjanjian pengikatan jual beli antara masyarakat sebagai pembeli dengan pengembang apartemen yang didalamnya terdapat hak untuk membeli kembali dikaitkan dengan hukum positif di Indonesia dan kedudukan bank dalam hal pembiayaan kredit pemilikan apartemen dengan dasar perjanjian pengikatan jual beli dan jaminan untuk membeli kembali.

Kata kunci : Perjanjian Pengikatan, Apartemen, Membeli Kembali

ABSTRACT

Name : Firyunus Santoso
Study Program : Master of Notary
Thesis Title : Sale and Purchase Agreement with the Right to Buy Back In Apartment Ownership Loan Financing

This thesis discusses binding sale and purchase agreement between the developer unit apartment community in which there are rights to buy back. The sale and purchase with an object – a land has been regulated in Agricultural Act No.5, 1960: Agrarian Basic Policy. In article 5 of that act stated that the source was the customary law which does not identify the right to buy back. This resulted in the binding of sale and purchase agreement carried out by the developer with the public can be canceled if there is a legal action. In purchasing the apartments which uses bank financing, it cannot be secured by mortgage because the certificate has not been named on the behalf of the debtor, so that the banks rely on assurances from developers to buy back the apartment units and replace the debtor defaults. The position is certainly at risk because the bank is not positioned as a preferred creditor, in addition the guarantee to buy back the apartments belonging to the debtor by the developer is contradictive with the Law. This thesis using normative juridical research method analyzes a variety of laws relating to the right to buy back the Book of Law - Civil Code (the Civil Code) and Agricultural Act. The issues raised in this thesis is a binding agreement of sale and purchase between people as buyers with developers of apartments in which there are rights to buy back associated with positive law in Indonesia and the position of the bank in financing apartment mortgage on the basis of binding agreement of sale and purchase and guarantee for repurchase.

Keywords: Binding Agreement, Apartments Buying Back