

## Perlindungan hukum bagi pembeli dalam penjualan satuan rumah susun secara pre-project selling : studi kasus apartemen dukuh golf (PT. Megacity Development)

Seto Darminto, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20292242&lokasi=lokal>

---

### Abstrak

Pemasaran Apartemen Dukuh Golf dilakukan dengan cara pre-project selling, dimana penjualan dilakukan ketika bangunan belum jadi dengan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Akan tetapi, pembangunan apartemen ini dihentikan dengan alasan terjadinya krisis ekonomi. Skripsi ini membahas mengenai perlindungan hukum bagi pembeli satuan rumah susun (sarusun) secara pre-project selling dengan studi kasus Apartemen Dukuh Golf. Hal-hal yang menjadi pokok permasalahan adalah pengaturan penjualan sarusun secara preproject selling dalam undang-undang (UU); perlindungan hukum bagi pembeli dalam PPJB Apartemen Dukuh Golf; dan upaya hukum yang dapat dilakukan pembeli untuk mendapatkan uangnya kembali jika developer gagal menyerahkan sarusun. Penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif dengan sumber data sekunder dan dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penjualan secara pre-project selling diperbolehkan dalam Pasal 42 UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman jo. Pasal 42 ayat (1) UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dengan tetap mengacu pada Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Sarusun. PPJB Apartemen Dukuh Golf tidak memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pembeli. Hal ini diindikasikan dengan disimpingnya ketentuan Kepmenpera No.11/KPTS/1994 serta dikesampingkannya Pasal 1266 KUHPperdata. Selain itu developer menganggap gagalnya pembangunan tersebut dikarenakan alasan force majeure dan risiko berada pada pembeli sesuai dengan Pasal 1460 KUHPperdata, padahal menurut Surat Edaran Mahkamah Agung No.3 Tahun 1963 pasal tersebut dinyatakan sudah tidak berlaku lagi. Dengan dikeluarkannya Putusan No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst yang dikuatkan dengan Putusan No. 853 K/Pdt.Sus/2010 menyatakan bahwa PT. Megacity development pailit, maka upaya hukum kepailitan dapat menjadi sarana bagi para kreditur untuk menagih piutang yang dimilikinya.

.....The Dukuh Golf Apartment has been marketed by pre-project selling, while the sale was made when the building has not been completed, by signing the Preliminary Sale of Property Agreement. But, the construction of the apartment was terminated because of economic crisis. This thesis discusses about the legal protection for condominium unit buyers by pre- project selling with case study of Dukuh Golf Apartment. The main issues of this thesis are the regulation of condominium units sales in pre-project selling by the law; legal protection for buyers in Dukuh Golf Preliminary Sale of Property Agreement; and the remedies which may be done by the buyers to get their money back if the developer fails to deliver the condominium units. This research is the juridical-normative research with secondary data sources and analyzed qualitatively.

The results showed that pre-project selling is allowed under Article 42 Law No. 1 Year 2011 regarding The Housing and Residential Area jo. Law No. 20 Year 2011 regarding Condominium while referring to Decree of Minister of People Residence No. 11/KPTS/1994 regarding the Guidance of Preliminary Binding of Sale and Purchase of Condominium. Dukuh Golf Apartment Preliminary Sale of Property Agreement does not

provide strong legal protection for the buyer. The indicator is the seller set aside the provisions and exclusions of Decree of Minister of People Residence No. 11/KPTS/1994 and Article 1266 Indonesian Civil Code. In addition, the developer considers the failure of development is due to reasons of force majeure and the risk is burdened on the buyer in accordance with Article 1460 Indonesian Civil Code, whereas according to the Supreme Court Circular Letter No. 3 Year 1963 declaring that article is no longer valid. With the issuance of Decision No. 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst reinforced by Decision No.853K/Pdt.Sus/2010 that PT. Megacity Development is declared bankrupt, the bankruptcy remedy can be a means for creditors to collect its receivables.