

Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Dalam Hal Pengembang Dipailitkan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Medan No. 9/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Niaga Mdn)” = Legal Protection for Buyers of Apartment Units in a Privately Made Sale and Purchase Agreement in the Event the Developer is Bankrupt (Case Study of Medan Commercial Court Decision No. 9/Pdt.Sus-PKPU/2018/PN Niaga Mdn)”

Bryan Imanuel, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=9999920536963&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Kebutuhan akan tempat tinggal merupakan kebutuhan penting bagi semua orang. Dengan meningkatnya pertumbuhan penduduk dan terbatasnya ketersediaan tanah di masa sekarang, pihak pengembang mulai membangun pembangunan rumah tinggal dalam bentuk rumah susun. Rumah susun atau apartemen adalah bentuk dari perumahan vertikal yang dimiliki secara pemilikan bersama dengan perbandingan proporsional. Namun dalam perkembangannya pembangunan rumah susun mengalami berbagai macam kendala, salah satu di antaranya berupa kendala dalam hal pembangunan dan kendala finansial yang dapat berujung pada pihak pengembang dinyatakan pailit. Contohnya kasus Apartemen Bliss Park dimana pihak pembeli dan pengembang melakukan PPJB dengan akta di bawah tangan. Tak lama kemudian, pengembang Apartemen Bliss Park dipailitkan oleh para kreditornya karena alasan finansial. Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah tentang kedudukan hukum dan hak pembeli satuan rumah susun yang membeli rumah susun tersebut, dan bagaimanakah seharusnya PPJB dibuat oleh pihak pengembang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan bentuk penelitian deskriptif analitis dimana penulis menelaah dan menjelaskan permasalahan yang diteliti secara analitis. Hasil penelitian ini adalah bahwa kedudukan hukum bagi pembeli yang menggunakan akta di bawah tangan tidak begitu kuat di mata hukum karena akta dibawah tangan tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, namun pembeli dapat menuntut haknya kepada pelaku pembangunan setelah proses kepailitan selesai dilaksanakan. Selain itu, Peraturan PUPR No. 11 Tahun 2019 dibuat untuk melindungi kepentingan pembeli rumah susun. Peraturan PUPR No. 11 Tahun 2019 menetapkan bahwa akta PPJB jual beli rumah harus dibuat di hadapan Notaris dan mengikuti format yang telah ditentukan dalam PUPR tersebut.

.....The need of housing is an important need. With the increase of population and the limited availability of land, developers started to build housing in the form of flats. Flats are a form of vertical housing that is owned jointly in proportion. Along the development of flats, it had experienced various obstacles, one of them being construction and financial problems that lead into the bankruptcy of said developer. For example, the case of Bliss Park Apartment where the buyers and developers had made Sale and Purchase (S&P) in a privately made deed. The developer was then declared bankrupt by its creditors for financial reasons. The problems raised in this study are the legal status and rights of the buyers of the apartments, and how the S&P deed should be made by the developers. This study uses a normative juridical research method with a descriptive analytical research where the research will analyse and explain the problem of the study in an analytical way. This study finds that the legal position for buyers with a privately made deed is not

legally strong because privately made deeds do not have perfect proof of strength, but the buyers can claim their rights to the developers after the bankruptcy process is completed. In addition, PUPR Regulation No. 11 of 2019 was made to protect the interests of apartment buyers, which stipulates that the S&P deed of houses must be made before a notary and following the format specified in the PUPR