

**Tanggung Jawab Pengembang Rumah Susun yang Dipailitkan dalam Memenuhi Kewajibannya Terhadap Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 282/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jkt.Pst) = The Liability of The Bankruptcy of Condominium Developer in terms of Performing Their Obligations Toward Purchaser (Case Study of Commercial Court Verdict Number 282/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jkt.Pst)**

Destia Rian Hidayat, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20512864&lokasi=lokal>

---

Abstrak

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (UURS) telah mengatur mengenai pelaksanaan jual beli secara pre-project selling dimana pengembang rumah susun selaku penjual dapat melakukan pemasaran sebelum rumah susun selesai dibangun dengan memenuhi persyaratan Pasal 42 dan Pasal 43 UURS, namun dalam pelaksanaannya penjual tidak memenuhi persyaratan tersebut. Sebagaimana dalam kasus Ciputat Resort Apartment, rumah susun yang dijual oleh PT. Megakarya Maju Sentosa yang dimohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor 282/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jkt.Pst. Para pembeli satuan unit rumah susun tidak memperhatikan ketentuan Pasal 42 dan Pasal 43 UURS, dimana penjual tidak memenuhi persyaratan kemudian pembeli menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Permasalahan muncul ketika penjual dimohonkan PKPU dan para pembeli sebagai kreditur konkuren dalam hal pemenuhan ganti ruginya ditempatkan sebagai pihak yang memperoleh pembagian secara proporsional. Oleh karenanya, dalam tesis ini permasalahan yang akan diangkat oleh penulis mengenai tanggung jawab keabsahan PPJB yang dibuat tanpa memenuhi persyaratan Pasal 43 UURS dan penyelesaian terhadap kewajiban penjual yang dipailitkan kepada para pembeli selaku kreditur konkuren. Penelitian ini menggunakan bentuk penelitian yuridis normatif, tipologi penelitian preskriptif, data sekunder yang terdiri atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier, pengumpulan data dengan studi dokumen dan wawancara, metode analisis kualitatif serta bentuk hasil penelitian preskriptif analitis. Terhadap PPJB yang tidak memenuhi persyaratan Pasal 43 UURS adalah tidak sah apabila para pihak masih berusaha memenuhinya maka masih dianggap sebagai suatu perjanjian yang mengikat. Sedangkan tanggung jawab penjual yang dipailitkan dalam memenuhi kewajibannya diatur sesuai dengan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

.....purchase by pre-project selling method, where the condominium developer as the seller could carry out marketing while the condominium is under construction by fulfilling the requirements of Article 42 and 43 of the Indonesian Condominium Law, in fact the seller not always meet these requirements. Based on The Ciputat Resort Apartment's case, the condominium sold by PT. Megakarya Maju Sentosa which requested a Postponement of Debt Settlement Obligation toward Commercial Court Verdict Number 282/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Jkt.Pst. The purchaser of this condominium had an absence with due observance of the provisions of Article 42 and 43 of the Indonesian Condominium Law. Where the purchaser were not eligible but sign the Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building. The problem arises when the seller is petitioned by Postponement of Debt Settlement Obligation and the purchaser as the concurrent creditor for their fulfillment of compensation was

placed as the party who receives a proportionate share or commonly called by paripassu. Therefore, the main problem of this thesis is about the liability of the validity of the Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building which was made without completing the requirements given by Article 43 of the Indonesian

Condominium Law. Besides, about the settlement of the seller's bankruptcy which mainly concerning about their responsibility to their concurrent creditor. This research uses normative judicial research, prescriptive research typology, secondary data consisting of primary, secondary and tertiary legal materials, data collection by documents and interview, qualitative analysis method and the result of this research by prescriptive analytical. The Sale and Purchase Binding Agreement on Land and Building that does not meet the requirements of Article 43 of the Indonesian Condominium Law is invalid. In case of the parties insist to fulfill it, it will consider as a binding agreement. Meanwhile, the responsibility of the seller who declared bankruptcy is regulated in the Indonesian Bankruptcy Law.