

## ABSTRAK

Tesis ini berjudul “Tanggung Gugat Pengembang (*Developer*) yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sistem *Pre Project Selling*”. Dengan 2 (dua) rumusan masalah, yaitu: (1). Keabsahan Mekanisme *Pre Project Selling* dalam Penjualan Perumahan oleh Pengembang (*Developer*) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (2). Tanggung Gugat Pengembang (*Developer*) yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Penelitian dalam tesis ini adalah jenis penelitian hukum dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Disamping itu juga penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan pendekatan konseptual (*Conceptual Approach*).

Hasil penelitian tesis ini menunjukkan bahwa keabsahan perjanjian pengikatan jual beli dapat dikatakan sah jika memenuhi unsur-unsur Pasal 1320 *Burgelijk Wetboek*, dan tidak melanggar ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman tidak mengatur mengenai keabsahan perjanjian pengikatan jual beli, namun Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah mengatur mengenai pedoman-pedoman dapat dilakukannya pembuatan perjanjian pengikatan jual beli rumah.

Unsur esensialnya tanggung gugat pengembang perumahan yang dinyatakan pailit, yaitu memberikan ganti rugi. Pemberian ganti rugi merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang diberikan negara untuk melindungi hak-hak konsumen properti. Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman memberikan bentuk perlindungan hukum preventif dan represif. Bentuk perlindungan hukum preventif sebagaimana termaktub dalam Pasal 150 *jo.* Pasal 155 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 serta perlindungan hukum represif sebagaimana termaktub dalam Pasal 36 dan Pasal 41 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004.

Kata kunci : Pengembang Perumahan, Konsumen Properti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, *Pre Project Selling*, Kepailitan.

### **ABSTRACT**

*This thesis is entitled "The Developer Liability that is Declared Bankrupt Against Consumers in Sale and Purchase Agreement with Pre Project Selling System". With 2 (two) problems formulation, that is: (1). The validity of Pre Project Selling Mechanisms in Residential Sales by Developers in the Sale and Purchase Agreement, (2). The Developer's Liability for the Consumer in the Sale and Purchase Agreement.*

*The research in this thesis is a type of legal research using normative legal research methods. Besides, this research also uses approach of Law (Statute Approach) and conceptual approach.*

*The results of this thesis research indicate that the validity of binding sale and purchase agreement can be said to be valid if it fulfills the elements of Article 1320 of Burgelijk Wetboek, and does not violate the provisions of Article 18 of Law Number 8 Year 1999 on Consumer Protection. Law Number 1 Year 2011 on Housing and Settlement Area does not stipulate the validity of binding and sale agreement, but Decree of State Minister of Public Housing Number 09 / KPTS / M / 1995 concerning Guideline of Sale and Purchase of House set about the guidance of making of agreement binding of home buying and selling.*

*The element of accountability of the housing developer claimed to be bankrupt, ie to provide compensation. Compensation is one form of legal protection provided by the state to protect the rights of property consumers. Law Number 37 Year 2004 concerning Bankruptcy and Postponement of Debt Payment Obligation and Law Number 1 Year 2011 on Housing and Settlement Area provides a form of preventive and repressive legal protection. Forms of preventive legal protection as set forth in Article 150 jo. Article 155 of Law Number 1 Year 2011 and the protection of repressive law as set forth in Article 36 and Article 41 of Law Number 37 Year 2004.*

*Keywords: Real Estate Developer, Property Consumer, Sale and Purchase Agreement, Pre Project Selling, Bankruptcy.*