

Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Satuan Rumah
Susun Dalam Sistem *Pre Project Selling* (Studi Kasus Apartemen *Student Castle*).

Sekhar Chandra,¹ Djoko Sukisno²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk menjawab pelaksanaan dan perlindungan hukum proses penawaran jual beli rumah susun oleh pelaku pembangunan di Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) khususnya apartemen *Student Castle* dengan sistem *pre project selling*. Proses jual beli ini telah diatur dalam Pasal 42, Pasal 43 dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Penelitian ini bersifat normatif empiris dengan penelitian lapangan dilakukan untuk mendapat data primer yang kemudian didukung data sekunder dari penelitian kepustakaan. Seluruh data yang dikumpul dianalisis dengan metode kualitatif. Subyek dalam penelitian ini menggunakan tehnik *purposive sampling*. Disebut *purposive sampling* karena dalam pengambilan sampel dilakukan dengan mengambil orang-orang terpilih benar oleh peneliti menurut ciri spesifik yang dimiliki oleh sampel.

Berdasarkan hasil penelitian proses jual beli Apartemen *Student Castle* dilakukan dengan sistem penjualan *pre project selling* sejak tahap *Pre Launching* sebelum *Ground Breaking*. Berdasarkan dokumen perizinan yang telah dimiliki oleh Apartemen *Student Castle* sejak Izin Lokasi sampai dengan Akta Pertelaan, Apartemen *Student Castle* konsisten berfungsi sebagai Rumah Susun Komersial fungsi hunian. Konsep kepemilikan dalam Apartemen *Student Castle* tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB merupakan salah satu kekuatan hukum untuk pembeli ketika membeli rumah susun yang "belum jadi", serta jaminan hukum bagi kedua belah pihak. Klausul PPJB Apartemen *Student Castle* dalam prakteknya memang sudah baku dan dibuat sendiri oleh pelaku pembangunan.

Kata kunci: Perlindungan hukum, pelaku pembangunan, perjanjian pengikatan jual beli, dan apartemen.

¹ Jalan Wonosari km8, Yogyakarta

² Magister Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta

Legal Protection of Sale and Purchase Agreement Agreement (PPJB)
Apartement unit in pre-selling system (A case study of Student Castle Apartment).

Sekhar Chandra,³ Djoko Sukisno⁴

ABSTRACT

This research aimed to study about the Legal Protection of Sale and Purchase Agreement (PPJB apartment unit in pre-selling system (A case study of Student Castle Apartment). The marketing and sales of the unfinished flats is regulated in Law No. 20 of 2011 article 42, 43, and 44 on Flats (UU RUSUN).

This study is a normative empirical field research conducted to obtain primary data which is then supported by secondary data from the literature research. All data collected were analyzed using qualitative methods. The subjects in this study using purposive sampling technique. Called purposive sampling because the sampling is done by taking the people who elected properly by the researchers according to the specific characteristics possessed by the sample.

The result of this research showed the sale and purchase of Student Castle Apartments is executed with the pre project selling system from the Pre Launching stage before the Ground Breaking stage. Based on the licensing document owned by Student Castle, from the building location permit up to the trust deed, Student Castle consistently functions as Commercial Flats for occupancy. The ownership concept for Student Castle is written in the binding sale and purchase agreement (PPJB). PPJB is one of the law enforcements for the buyers when purchasing unfinished flats, and it serves as legal guarantee for both parties. The clauses in PPJB for Student Castle is official and was constructed by the developers.

Keywords: Legal protection, developers, binding sale and purchase agreement, and apartment.

³ Jalan Wonosari km8, Yogyakarta

⁴ Magister Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta