

TANGGUNG GUGAT PENGEMBANG ATAS TIDAK TERPENUHINYA  
PERSYARATAN PEMBANGUNAN APARTEMEN DENGAN SISTEM  
*PRE PROJECT SELLING*

Laurensia Sherlyn Tania Ika Prabowo  
Ilmu Hukum  
Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra., S.H., M.Hum.  
Erly Aristo S.H., M.Kn.

**ABSTRAK**

Kebutuhan primer akan hunian menjadi suatu keharusan mengingat tempat tinggal menjadi sarana seseorang untuk melangsungkan kehidupan sehari-hari. Dewasa saat ini lahan yang digunakan sebagai hunian menjadi terbatas sehingga lahir inovasi efisiensi bentuk bangunan rumah dengan sistem 1 (satu) lahan tanah namun dapat menampung banyak hunian yang dikenal dengan apartemen. Ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang memperbolehkan Pengembang melakukan pemasaran sebelum pembangunan apartemen dilaksanakan dengan memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam undang-undang semakin meningkatkan pembangunan fasilitas perumahan yang berbentuk vertikal dengan sistem *Pre Project Selling*. Pada hakikatnya penjualan apartemen melalui sistem *Pre Project Selling* dilakukan melalui brosur atau hanya berupa gambar. Meski proses jual beli apartemen dengan sistem *Pre Project Selling* dilakukan melalui Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) di hadapan notaris, sangat dimungkinkan Pengembang melakukan Perbuatan Melanggar Hukum akibat tidak memenuhi persyaratan pembangunan apartemen dengan sistem *Pre Project Selling*. Perbuatan Pengembang tersebut seringkali menciderai hak Konsumen sehingga Konsumen mengalami kerugian. Dengan demikian Pengembang dapat dimintai pertanggungjawaban atas Perbuatan Melanggar Hukum sesuai ketentuan Hukum Perdata Indonesia.

**Kata Kunci:** Pertanggungjawaban Pengembang, Perbuatan Melanggar Hukum, *Pre Project Selling*.

TANGGUNG GUGAT PENGEMBANG ATAS TIDAK TERPENUHINYA  
PERSYARATAN PEMBANGUNAN APARTEMEN DENGAN SISTEM  
*PRE PROJECT SELLING*

Laurensia Sherlyn Tania Ika Prabowo  
Ilmu Hukum  
Prof. Dr. Lanny Kusumawati Dra., S.H., M.Hum.  
Erly Aristo S.H., M.Kn.

**ABSTRACT**

*The primary need for housing is a must considering that housing is a means for someone to carry out their daily life. Currently, the land used for housing is limited, so an efficient innovation is born in the form of a house building with a 1 (one) land area that can accommodate many dwellings, known as apartments. The provisions of Law Number 20 of 2011 concerning Apartemen La which allow Developers to carry out marketing before the construction of apartments is carried out by fulfilling the requirements as specified in the law further increasing the construction of vertical housing facilities with a Pre Project Selling system. In essence, apartment sales through the Pre Project Selling system are carried out through brochures or only in the form of pictures. Even though the process of buying and selling apartments with the Pre Project Selling system is carried out through a Pre-Project Selling Agreement in front of a notary, Developers can commit unlawful acts as a result of not meeting the requirements for building apartments with the Pre Project Selling system. The Developer's actions often injure Consumer rights so that Consumers suffer losses. Thus the Developer can be held responsible for Unlawful Acts in accordance with the provisions of the Indonesian Civil Code.*

**Keywords:** *Developer Responsibility, Unlawful Acts, Pre Project Selling*