

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP IKTIKAD BAIK PENGEMBANG
RUMAH SUSUN DALAM TINDAKAN HUKUM PEMESANAN RUMAH
SUSUN DIKAITKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN
1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN DAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

ABSTRAK

Jual beli atas satuan rumah susun yang dilakukan sebelum pembangunan rumah susun dilaksanakan semakin meningkat. Pelaksanaan jual beli satuan rumah susun yang seperti itu dilakukan dengan cara memesan terlebih dahulu atas unit yang akan dibeli. Kebijakan pemerintah yaitu pengembang harus memiliki persyaratan perizinan dalam pelaksanaan pemasaran dan pemesanan rumah susun, Pada praktiknya, ditemukan pengembang rumah susun yang belum memenuhi persyaratan perizinan tersebut. Hal ini jelas merugikan konsumen dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun dan diperlukan adanya perlindungan konsumen dalam pemasaran dan pemesanan rumah susun.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual dengan lebih mengacu pada bahan hukum primer (yaitu Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2010 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) dan bahan hukum sekunder. Data-data yang digunakan dianalisis cara analisis kualitatif dengan pola pikir logika deduktif, yaitu pola pikir untuk menarik kesimpulan dari kasus-kasus individual nyata menjadi kesimpulan yang bersifat umum. Hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis bahwa ketidaklengkapan persyaratan perizinan dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun merupakan indikasi informasi yang salah dan penyimpangan dari asas iktikad baik karena tidak sesuai dengan hak konsumen dan kewajiban pengembang seperti yang diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Pengembang yang belum memenuhi persyaratan perizinan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Rumah Susun mencerminkan bahwa sejak awal pihak pengembang tidak bersungguh-sungguh dalam menerapkan asas iktikad baik dalam tindakan hukum pemesanan rumah susun. Perlindungan terhadap konsumen dalam hal tindakan hukum pemesanan rumah susun dilakukan berdasarkan hak konsumen atas informasi yang benar, jelas, dan jujur, dan kewajiban pengembang untuk beriktikad baik dan memenuhi persyaratan perizinan. Konsumen yang merasa dirugikan dengan pihak pengembang selaku pelaku usaha, maka dapat menggugat pelaku usaha dengan menempuh cara penyelesaiannya melalui pengadilan atau di luar pengadilan.

Kata kunci: iktikad baik, rumah susun, perlindungan konsumen.

**JURIDICAL REVIEW ON DEVELOPER OF FLATS GOOD FAITH IN
FLATS RESERVATION LEGAL ACTION LINKED WITH STATUTE
NUMBER 8 OF 1999 REGARDING CONSUMER PROTECTION AND
STATUTE NUMBER 20 OF 2011 REGARDING FLATS**

ABSTRACT

Trading over a unit of flats that have not yet done prior to construction of flats implemented increased. The implementation of trading a unit of flats is done by ordering in advance of units to be purchased. Developers must have the licensing requirements in the implementation of flats reservation. In practice, it was found the developer of flats which have not meet the licensing requirements. This is clearly detrimental to consumers in the legal action flats and reservations required for consumer protection in the marketing and booking flats.

This research uses juridical normative method, namely research focused on assessing the implementation of the rules or norms in positive law. The approach that was used in this research is the legislation approach and conceptual approach with more reference to primary legal materials (namely Statute Number 20 of 2010 regarding Flats, Statute Number 8 of 1999 regarding Consumer Protection, Statute Number 5 of 1960 regarding Basic Regulation of Agrarian, and the Code of Civil Law) and secondary legal materials. The used data were analyzed by means of qualitative with a logical deductive mindset, namely mindset to draw conclusions from a real individual cases into a general conclusion. The results of research conducted by the authors that the incompleteness of the licensing requirements in legal proceedings booking flats is an indication of misinformation and distortions of the principle of good faith because it does not comply with consumer rights and obligations of the developer as stipulated in the Act of Consumer Protection.

Developers who do not meet licensing requirements as stipulated in the Law on Housing reflects that since the beginning of the developers are not serious in implementing the principle of good faith in the legal action reservations flats.. The consumer protection in terms of flats reservations legal action is made based on the right of consumers of correct, clear, and honest information, and the entrepreneurs obligation with good will and meet the licensing requirements. Consumers who feel aggrieved with developers as business doers, it can sue business operators by taking a resolution through the courts or outside of the court.

Keywords: Good faith, Flats, Consumer Protection.

DAFTAR ISI

	Halaman
Pernyataan Keaslian	i
Pengesahan Pembimbing	ii
Persetujuan Panitia Sidang Ujian	iii
Persetujuan Revisi	iv
Abstrak	v
<i>Abstract</i>	vi
Kata Pengantar	viii
Daftar isi	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	12
C. Tujuan Penelitian	12
D. Manfaat Penelitian	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian	24
G. Sistematika Penulisan	29
BAB II TINJAUAN TERHADAP PRINSIP IKTIKAD BAIK	
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH SUSUN	32

A. PENGERTIAN <i>DEVELOPER</i> SEBAGAI PELAKU	
USAHA YANG DIATUR DALAM TATA NIAGA	32
1. Pengertian Umum dan Ruang Lingkup <i>Developer</i>	
Sebagai Pelaku Usaha	32
2. Hak dan Kewajiban <i>Developer</i>	35
B. TINJAUAN UMUM TENTANG IKTIKAD BAIK	
PELAKU USAHA YANG DIATUR DALAM	
TATA NIAGA	41
1. Asas Iktikad Baik	41
a. Pengertian Asas Iktikad Baik	41
b. Fungsi Iktikad Baik dalam Kontrak	45
2. Pelaksanaan Iktikad Baik dalam Kegiatan Bisnis	47
3. Etika dan Sanksi Moral dalam Iktikad Baik	51
C. TANGGUNG JAWAB HUKUM <i>DEVELOPER</i> SEBAGAI	
PELAKU USAHA DAN PERSYARATAN DALAM	
PEMESANAN SARUSUN	55
1. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun Sebagai	
Tanggung Jawab <i>Developer</i>	55
2. Hak dan Kewajiban Pemesan	59
3. Hal yang Diperjanjikan dalam Pemasaran	62
D. PENGATURAN MENGENAI JUAL BELI RUMAH	
SUSUN DI INDONESIA	63
1. Berbagai Pengertian yang Terkait dengan	
Rumah Susun	63
a. Rumah Susun dan Berbagai Macam	
Istilah Lainnya	63
b. Satuan Rumah Susun	71
c. Bagian Bersama, Benda Bersama, dan	
Tanah Bersama	71
2. Pembangunan Rumah Susun	72

a. Tujuan Pembangunan Rumah Susun	72
b. Asas Pembangunan Rumah Susun di Indonesia	74
c. SBKBG sebagai Bukti Kepemilikan Rumah Susun	78

BAB III PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP

TINDAKAN HUKUM DALAM PEMESANAN RUMAH

SUSUN 86

A. TINJAUAN UMUM TENTANG TINDAKAN HUKUM DALAM PEMESANAN RUMAH SUSUN	86
1. Tinjauan Umum Tentang Periklanan (Promosi)	86
2. Promosi atau Iklan Sebagai Bagian dari Tindakan Hukum	88
3. Proses Pemasaran Sarusun Sebagai Bagaian dari Tindakan Hukum	91
B. PERIKATAN DALAM TINDAKAN HUKUM PEMESANAN RUMAH SUSUN	95
1. Pengertian Perikatan padaUmumnya	95
2. Hunungan antara Perikatan dan Perjanjian	99
3. Pejanjian dalam Pemesanan Rumah Susun Sebagai Bentuk Perikatan antara Para Pihak	101
C. PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP TINDAKAN HUKUM DALAM PEMESANAN RUMAH SUSUN	108
1. Pengertian Perlindungan Hukum	108
2. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen	112
3. Perlindungan Hukum terhadap Tindakan Pemesanan Sarusun	116

BAB IV ANALISIS MENGENAI IKTIKAD BAIK

***DEVELOPER* DALAM TINDAKAN HUKUM PEMESANAN**

RUMAH SUSUN 126

A. ANALISIS PERSYARATAN PEMBANGUNAN

RUMAH SUSUN DALAM TINDAKAN HUKUM

PEMESANAN RUMAH SUSUN 126

1. Informasi Produk Sebagai Bagian Strategi Iklan
Yang Mendasari Munculnya Akibat Hukum 126
2. Asas Iktikad Baik dalam Proses Pemesanan
Satuan Rumah Susun 133

B. ANALISIS IMPLIKASI HUKUM JANJI

KEUNTUNGAN *BOOKING* DALAM TINDAKAN

HUKUM PEMESANAN RUMAH SUSUN 137

1. Promosi Sebagai Tahap Pra Transaksi Rumah
Susun 137
2. *Booking* Sebagai Bagian dari Kesepakatan
Awal 142

C. ANALISIS PERLINDUNGAN TERHADAP

KONSUMEN DALAM HAL IKLAN YANG

MENGARAHKAN PADA TINDAKAN HUKUM

PEMESANAN RUMAH SUSUN 149

1. Hak Konsumen dalam Pemesanan Rumah
Susun 149
2. Kepastian Hukum Pembangunan Unit Rumah
Susun dalam Perjanjian Pemesanan Rumah
Susun 153

BAB V PENUTUP 157

A. KESIMPULAN 157

1. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun dalam Tindakan Hukum Pemesanan Rumah Susun	157
2. Implikasi Hukum Janji Keuntungan <i>Booking</i> Dalam Tindakan Hukum Pemesanan Rumah Susun	159
3. Perlindungan Terhadap Konsumen dalam Hal Iklan yang Mengarahakan Pada Tindakan Hukum Pemesanan Rumah Susun	160
B. SARAN	163
DAFTAR PUSTAKA	166
LAMPIRAN	175