

**Tinjauan Yuridis Hubungan Kontraktual antara Konsumen, Developer dan Bank
Dihubungkan dengan Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen yang Tidak Dapat
Melaksanakan Akta Jual Beli atas Satuan Rumah Susun Karena Adanya Wanprestasi
yang Dilakukan Oleh Developer Terhadap Bank Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20
Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlindungan Konsumen**

ABSTRAK

Pembangunan rumah susun menjadi salah satu cara yang tepat di dalam memecahkan masalah kebutuhan perumahan di daerah perkotaan yang padat penduduk. Masyarakat yang membeli satuan rumah susun yang dikelola oleh developer akan memperoleh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui berbagai tahapan dalam proses jual beli. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun berfungsi untuk menjamin adanya kepastian hukum mengenai status hak yang didaftarkan, kepastian mengenai subyek hak dan obyek hak yang didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Namun dalam kenyataannya pembeli satuan rumah susun tidak memperoleh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun karena tidak dapat melaksanakan Akta Jual Beli meskipun harga jual belinya telah dilunasi. Hal tersebut terjadi karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer terhadap Bank, karena developer tidak dapat melunasi pinjamannya kepada Bank.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah metode penelitian yuridis normatif yaitu penelitian yang mengkaji hukum tertulis dari aspek teori dan undang-undang. Sifat penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis yaitu untuk memberikan gambaran tentang perlindungan hukum terhadap konsumen yang tidak dapat melaksanakan Akta Jual Beli atas satuan rumah susun karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh developer terhadap Bank. Pendekatan penelitian yang digunakan adalah metode pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan Undang-Undang (*statute approach*). Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui studi kepustakaan. Teknik pengumpulan data adalah melalui studi kepustakaan dan wawancara (*interview*). Teknik analisis terhadap data yang ada adalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa developer untuk menambah modal kerjanya mengajukan permohonan kredit ke Bank, maka terdapat hubungan kontraktual antara developer dan pihak Bank yang dituangkan dalam perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi sebagai perjanjian pokok dan APHT sebagai perjanjian asesor (*accessoir*). Developer sebagai debitur bertanggung jawab untuk mengembalikan pinjamannya kepada Bank sebagai kreditur sebagaimana yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja Konstruksi. Apabila developer wanprestasi maka Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama developer yang merupakan sertipikat induk yang dijaminan oleh developer masih berada dalam penguasaan Bank sehingga tidak dapat dilaksanakan AJB yang mengakibatkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama developer tidak dapat dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas nama pembeli. Pembeli satuan rumah susun membutuhkan perlindungan hukum berdasarkan UUPK. Oleh karena itu developer sebagai pelaku usaha bertanggung jawab untuk memberikan penggantian kerugian kepada pembeli satuan rumah susun sebagai konsumen dengan mengembalikan sejumlah uang yang sudah diberikan pada saat pembayaran satuan rumah susun. Penyelesaian sengketa antara developer dan konsumen dapat dilakukan melalui pengadilan maupun lembaga di luar pengadilan. Penulis menyarankan agar pemerintah mengawasi Bank yang akan memberikan pinjaman kredit kepada developer dan memberikan sanksi kepada developer yang wanprestasi dan melakukan Perbuatan Melawan Hukum, developer sebaiknya memberikan informasi yang jelas dan jujur kepada konsumen, dan konsumen yang akan membeli satuan rumah susun lebih teliti dan harus memahami dalam membaca isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan mendengarkan informasi yang diberikan oleh developer, agar tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Kata Kunci: perlindungan hukum, jual beli satuan rumah susun, wanprestasi

**JUDICIAL REVIEW OF CONTRACTUAL RELATIONSHIPS BETWEEN CUSTOMER,
DEVELOPER AND BANK, LINKED TO CUSTOMER LEGAL AND RIGHTS
PROTECTION, WHO'S NOT ABLE TO PERFORM NOTARIAL SALE AND PURCHASE
AGREEMENT ON APARTMENT (FLAT) UNIT, DUE TO BREACH OF CONTRACTS BY
DEVELOPER AGAINST THE BANK, BASED ON LAW OF THE REPUBLIC OF
INDONESIA NUMBER 20 YEAR 2011 CONCERNING APARTMENTS AND LAW OF THE
REPUBLIC OF INDONESIA NUMBER 8 YEAR 1999 CONCERNING CONSUMER
PROTECTION**

ABSTRACT

Deployment of flat building become one of the best option to solve the housing needs problem in the densely populated urban areas. People who buy flat units which managed by the developer will obtain a Certificate of Property ownership (Freehold Title) on the flat Unit through the various stages in the process sale and purchase agreement. The purpose of having Certificate of Property ownership (Freehold Title) is to ensure legal certainty regarding the status of Freehold Title registered for the flat units, also to ensure the legal certainty about the subject and object of the ownership, which are registered under National Land Agency. But in reality the buyers did not get the Certificate of Property ownership (Freehold Title) on flats unit because they're unable to process the Sale and Purchase Agreement, although they have settled the payment. These things occurred due to breach of contracts done by developer against the Bank, where most of the case the developer was not able to pay their loan to the Bank.

The methodology used in this research is the normative juridical where the research focus on the written laws of theory. The nature of the research will be analytical descriptive to provide the big picture related to consumer protection law for the consumer Who's not able to perform Notarial Sale & Purchase Agreement on Apartment (Flat) Unit due to breach of contracts by Developer Against The Bank. The method used in this research are conceptual approach and statute approach. Source of data used for analysis is secondary data that obtained through conceptual and literature study. The approach used in this research analysis will be qualitative approach or primarily exploratory research. The objective is to gain a deep understanding of underlying reasons and motivations about the case study. Data collection method in this research is done through the literature review and interviews. The data analysis will used a qualitative approach.

The research's result here showed that whenever a Property Developer need additional working capital through Bank's credit, there will be a contractual relationship between the Property Developer and Bank as outlined in the construction work capital credit agreement as a principal agreement and also APHT is an additional agreement to it (accessoir). Property Developer as the debtor responsible to pay back the loan on time to Bank as the creditor, as written in the construction work capital credit agreement. If Property Developer default, then the certificate of Property ownership (Freehold Title) on flats unit that registered under Developer name, where the right for this certificate will still remain with the Bank, as Developer put it as guarantee against the loan. The consequence is they will not able to proceed to the Sale and Purchase Agreement, in other word certificate of Property ownership (Freehold Title) that still registered under Developer's name could not transferred and divided into buyer's name. The buyers of flat unit will need legal assistance according to the consumer legal and rights protection. Developers shall compensate or reimburse the buyers of the flat units by returning the amount of money that has been given at the time of payment of the flat units. To settle the dispute, Consumers can sue the developer through the courts or institutions outside the court. Author suggest that Government should supervise and observe the Bank that provide the credit loan to Developer, and impose sanctions to the defaulting developer and against the law. The Property Developer should provide clear and honest information to consumers, and consumers who will buy flat units should be more careful when reading the content and must make sure to understand the details binding in sale & purchase Agreement. The potential buyer also should listen properly all information provided by the developers in order to avoid any legal problems in future.

Key words: *legal protection, purchase of the unit of flats, breach of contract*

DAFTAR ISI

Judul	i
Pernyataan Keaslian	ii
Pengesahan Pembimbing	iii
Persetujuan Panitia Sidang	iv
Pernyataan Telah Mengikuti Sidang	v
Persetujuan Revisi	vi
Kata Pengantar	vii
Abstrak	xi
Abstract	xii
Daftar isi	xiii
Daftar Singkatan	xviii
 BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran	10
F. Metode Penelitian	18
G. Sistematika Penulisan	23

BAB II : TINJAUAN UMUM PERJANJIAN JUAL BELI SATUAN

RUMAH SUSUN ANTARA DEVELOPER SEBAGAI PELAKU

USAHA DAN PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN SEBAGAI

KONSUMEN

A. Hukum Agraria	25
1. Sejarah Hukum Agraria	25
2. Pengertian Hukum Agraria	27
3. Hak-hak atas Tanah	31
4. Pendaftaran Tanah	36
5. Sertipikat Hak atas Tanah	41
6. Peralihan Hak atas Tanah	42
B. Hukum Rumah Susun di Indonesia	46
1. Pengertian Rumah Susun	46
2. Persyaratan Pembangunan Rumah Susun	47
3. Status Hak atas Tanah yang Dibangun Rumah Susun	54
4. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun	56
5. Kepemilikan Satuan Rumah Susun	59
C. Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Developer sebagai Pelaku Usaha dan Pembeli Satuan Rumah Susun sebagai Konsumen	
1. Perikatan pada Umumnya	60
a. Pengertian dan Sumber-sumber Perikatan	60
b. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	62

c. Asas-asas Hukum Perjanjian	64
d. Macam-macam Perikatan	66
e. Wanprestasi dan Akibat Wanprestasi	69
f. Hapusnya Perikatan	71
2. Aspek Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli	
Satuan Rumah Susun	74
a. Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun	74
b. Pengertian dan Pengaturan Perlindungan Konsumen	79
c. Hubungan Hukum antara Developer sebagai pelaku usaha dan Pembeli Satuan Rumah Susun sebagai Konsumen	84
d. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer sebagai Pelaku Usaha dalam Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun	86
e. Hak dan Kewajiban Pembeli Satuan Rumah Susun sebagai Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun	89

**BAB III : Tinjauan Umum Hubungan Kontraktual antara Developer sebagai
Debitur dan Pihak Bank sebagai Kreditur**

A. Peranan Bank dalam Kegiatan Perekonomian Masyarakat	91
1. Pengertian Bank	91
2. Asas, Fungsi dan Tujuan Bank	94

3. Prinsip-prinsip Umum Perbankan	99
4. Jenis-jenis Kredit	102
B. Hubungan Hukum antara Bank dan Developer sebagai Nasabah Pengguna Jasa Perbankan	
1. Pengertian Nasabah	104
2. Perjanjian sebagai Landasan Hubungan Hukum antara Bank dan Nasabah	105
3. Hubungan Kontraktual antara Developer dan Bank	108
 BAB IV : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN YANG TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN AKTA JUAL BELI ATAS SATUAN RUMAH SUSUN KARENA ADANYA WANPRESTASI YANG DILAKUKAN OLEH DEVELOPER TERHADAP BANK	
A. Hubungan Kontraktual antara Developer dan Pihak Bank atas Jaminan yang Merupakan Perencanaan dari Pembangunan Rumah Susun	115
B. Tanggungjawab Hukum Developer Baik Terhadap Bank maupun Konsumen dan Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Hal Terjadinya Wanprestasi oleh Developer	132
1. Tanggung Jawab Hukum Developer terhadap Bank	133
2. Tanggung Jawab Hukum Developer terhadap Konsumen	137
3. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Hal Terjadinya	

Wanprestasi oleh Developer	144
C. Langkah Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Bila Developer Melakukan Wanprestasi	147

BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

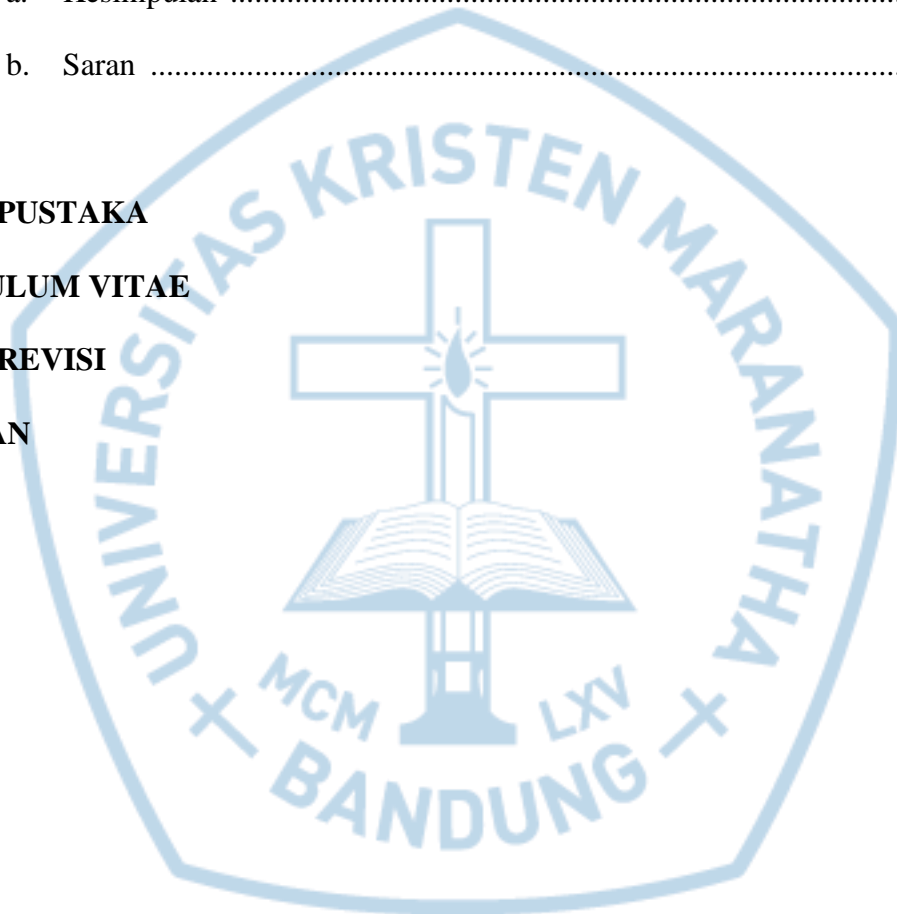
a. Kesimpulan	157
b. Saran	158

DAFTAR PUSTAKA

CURRICULUM VITAE

MATRIX REVISI

LAMPIRAN



DAFTAR SINGKATAN

1. AJB : Akta Jual Beli
2. APHT : Akta Pemberian Hak Tanggungan
3. BPN RI : Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
4. BPSK : Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
5. HGB : Hak Guna Bangunan
6. HGU : Hak Guna Usaha
7. KUHPer : Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
8. PP : Peraturan Pemerintah
9. P.T. : Perseroan Terbatas
10. PPAT : Pejabat Pembuat Akta Tanah
11. PPJB : Perjanjian Pengikatan Jual Beli
12. SKMHT : Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan
13. UUD 1945 : Undang-Undang Dasar 1945
14. UUHT : Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
15. UUP : Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan
16. UUPA : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
17. UUPK : Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen