

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI  
KEDUA DARI RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN DEVELOPER DALAM PERATURAN  
DAERAH KOTA BANDUNG TERKAIT UNDANG – UNDANG RUMAH  
SUSUN NO. 20 TAHUN 2011**

**ABSTRAK**

Penelitian ini mengkaji mengenai, bahwa banyak permasalahan terkait proses jual beli rumah susun, Rumah susun komersial yang belum selesai transaksinya yaitu berstatus perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang terjadi antara pihak ketiga sebagai pembeli kedua dengan developer. Melakukan transaksi jual beli rumah susun komersial sebelum dibangun tentunya sangat rentan bagi calon pembeli tersebut, karena selain tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dapat saja pihak ketiga akan mendapatkan resiko hukum dari transaksi jual beli rumah susun tersebut, sehingga pembeli perlu mendapatkan perlindungan hukum khususnya pihak ketiga dalam Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun dan mengenai hal tersebut dilihat berdasarkan peraturan daerah Kota Bandung mengenai pengaturan mengenai proses pengalihan kepemilikan pihak ketiga.

Metode penelitian yang digunakan untuk menyusun tugas akhir ini, penulis menggunakan pendekatan normatif. Oleh karena metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan itu berupa data sekunder, atau data kepustakaan dan dokumen hukum yang berupa bahan – bahan hukum. Penelitian normatif tersebut dilakukan dengan meneliti bahan pustaka atau data sekunder, seperti peraturan perundang – undangan, teori – teori hukum, dan pendapat para sarjana hukum terkemuka.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa yaitu setiap konsumen yang melakukan pengalihan kepemilikan rumah susun yang masih berstatus PPJB bisa terjadi resiko yaitu risikonya adalah apabila sertifikatnya belum beres atau belum selesai maka yang terdata adalah masih pembeli pertama, konsumen yang dirugikan berdasarkan Pasal 4 Undang – Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Hak Konsumen, maka konsumen dapat menggugat pelaku usaha melalui badan yang bertugas menyelesaikan sengketa (BPSK) walaupun hanya sebagai perantara antara konsumen dan pelaku usaha. Pengaturannya di daerah Kota Bandung ini belum ada pengaturannya, adanya kelemahan atau kekurangan dalam Pasal 43 Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mengenai pengalihan terhadap pihak ketiga. Sebaiknya adanya upaya – upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen dalam menuntut hak – haknya mengenai pengalihan rumah susun ini. Konsumen dapat mempelajari atau dapat mengetahui informasi tersebut dengan berkonsultasi kepada konsultan hukum. Pengalihan kepemilikan terhadap pihak ketiga ini harus diatur karena peraturan yang ada dengan prakteknya atau kenyataannya ternyata tidak sesuai , di aturannya belum ada pengaturannya secara khusus tetapi dalam kenyataannya banyak masyarakat yang melakukan pengalihan kepemilikan kepada pihak ketiga.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Peraturan Daerah Kota Bandung.

**LEGAL PROTECTION FOR THE THIRD PARTIES AS A SECOND BUYER  
FROM FLATS WITHIN COMMITMENT OF SALE AND PURCHASE  
AGREEMENT WITH THE DEVELOPER OF THE REGIONAL  
REGULATION OF BANDUNG CITY RELATED TO THE 20/2011 OF FLATS  
ACT**

**ABSTRACT**

In this research the problems were found about the process of purchasing and selling flats, commercial flats which is the transaction has not ended, known as commitment of sale and purchase agreement (PPJB) that occurs between third parties as second buyers with developers. The process of purchasing and selling the flats before the flats was built it's riskful for the buyers, because it's not only against the laws and regulations, but the third parties also can get a risk from the transaction, so the buyers need to get legal protection especially the third party to the 20/2011 of flats act. Regarding of this matter are seen based on the regional regulation of Bandung city concerning arrangements regarding the process of diversion ownership of third parties.

The method used in this research is with normative approach. Because the research method used a qualitative research method, the type of data used is secondary data, or the library of data and legal documents in the form of legal materials. Normative research is carried out by examining library materials or secondary data, such as legislation, legal theories, and opinions of prominent legal scholars.

The research result shows that, every customer that diversion the flat ownership known as commitment of sale and purchase agreement, might cause consequences if the certificate hasn't done, than the owner it's not the next buyers but the developer. The buyers who has loss based on the article 4 of Protection of Consumer Rights act, consumers can sue the developer through the institutions that require to resolve (BPSK), the institution as an intermediary between buyers and the developer. In regional regulation of Bandung City article 43 of flats act about diversion ownership still poor. The buyers needs a protection for their rights regarding the diversion of this flats transaction. Some information can be obtained from legal consultants. The diversion of ownership to a third party.

Keywords: Legal Protection, Commitment of Sale and Purchase Agreement (PPJB), Regional Regulation of Bandung City

## DAFTAR ISI

**HALAMAN JUDUL**

**LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN**

**LEMBAR PENGESAHAN PEMBIMBING**

**LEMBAR PERSETUJUAN PANITIA SIDANG TUGAS AKHIR**

**ABSTRAK ..... v**

**KATA PENGANTAR ..... vii**

**DAFTAR ISI ..... ix**

**BAB I PENDAHULUAN ..... 1**

A. Latar Belakang Masalah ..... 1

B. Identifikasi Masalah ..... 12

C. Tujuan Penelitian ..... 12

D. Kegunaan Penelitian ..... 12

E. Kerangka Pemikiran ..... 13

F. Metode Penelitian ..... 22

G. Sistematika Penelitian ..... 26

**BAB II PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM**

**PENGALIHAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN..... 29**

A. Teori Perlindungan Hukum ..... 30

B. Teori Perlindungan Hukum Bagi Konsumen..... 33

1. Pengertian Perlindungan Konsumen..... 33

2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Menurut Undang – Undang

Perlindungan Konsumen.....	36
C. Perjanjian Sebagai Pengalihan Kepemilikan.....	38
1. Pengertian Perjanjian.....	38
2. Syarat sahnya Perjanjian.....	40
D. Kepemilikan Hak Atas Tanah.....	43
E. Rumah Susun Sebagai Aspek Turunan Dari Rumah Konvensional.....	49
1. Sejarah Rumah Susun Di Indonesia.....	50
2. Pengertian Rumah Susun.....	52
3. Sejarah Peraturan Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.....	54
4. Asas – Asas Pembangunan Rumah Susun.....	57
F. Tanah Bersama.....	61
G. Mengenai Strata Title .....	62
H. Pengertian dan Tanggung Jawab Developer.....	68
1. Pengertian Developer.....	69
2. Tanggung Jawab Developer.....	71

**BAB III TINJAUAN PERATURAN MENGENAI TRANSAKSI JUAL BELI  
RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) DALAM PERATURAN  
DAERAH KOTA BANDUNG DIKAITKAN DENGAN UNDANG  
– UNDANG RUMAH SUSUN NO. 20 TAHUN 2011..... 74**

A. Peraturan Terkait Pengalihan Rumah Susun Di Indonesia.....	74
B. Akta Yang Terkait Dalam Peralihan Rumah Susun.....	87

C. Kewenangan Pemerintah Daerah Dalam Mengatur Khusus Mengenai Peralihan Hak Rumah Susun.....	100
---	-----

<b>BAB IV ANALISA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI KEDUA DARI RUMAH SUSUN YANG MASIH DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN DEVELOPER DALAM PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG TERKAIT PERUNDANG – UNDANGAN RUMAH SUSUN NO. 20 TAHUN 2011.....</b>	<b>105</b>
---	------------

A. Analisa Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Pengalihan Kepemilikan Rumah Susun .....	105
B. Analisa Tinjauan Peraturan Mengenai Transaksi Jual Beli Rumah Susun Yang Masih Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Dikaitkan Dengan Undang – Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.....	117

<b>BAB V PENUTUP .....</b>	<b>132</b>
----------------------------	------------

A. Simpulan .....	132
B. Saran .....	133

**DAFTAR PUSTAKA**

**CURRICULUM VITAE**