

## ABSTRAK

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia. Perumahan berkaitan erat dengan tanah dan bangunan yang disebut dengan properti. Seiring dengan meningkatnya jumlah penduduk di Indonesia, maka kebutuhan terhadap rumah akan meningkat dan semakin banyak juga lahan yang dibutuhkan. Oleh karena itu, muncul pembangunan perumahan sistem rumah susun. Pemenuhan kebutuhan akan rumah membuat banyak muncul perusahaan pembangunan perumahan yang disebut dengan developer dengan membangun perumahan sistem rumah susun. Pembangunan perumahan sistem rumah susun ini menjadi bisnis di bidang properti yang sangat menjanjikan. Namun setelah dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun, developer tidak dapat melakukan perjanjian pendahuluan yaitu perjanjian pengikatan jual beli sebelum memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah; kepemilikan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB); ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; keterbangunan paling sedikit 20 % (dua puluh persen) ; dan hal yang diperjanjikan. Ketentuan ini menjadi masalah bagi developer.

Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, oleh karena metode penelitian yang digunakan metode penelitian kualitatif, maka data yang diperlukan 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.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, dapat disimpulkan bahwa sebelum lahirnya undang-undang tersebut, developer bertanggung jawab untuk menyerahkan objek perjanjian sesuai dengan yang diperjanjikan dan mengurus segala persyaratan dan perijinan yang diperlukan sebelum membangun apartemen dan sesudah lahirnya undang-undang tersebut, developer harus memenuhi persyaratan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu sebelum melakukan pengikatan dengan konsumen untuk menjamin kepastian hukum dan kepentingan konsumen, serta perlindungan hukum yang dapat diberikan bagi konsumen yang terlibat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Apabila dinyatakan tidak berhasil, maka gugatan dapat ditempuh melalui pengadilan.

Kata Kunci : perlindungan hukum, konsumen, dan perjanjian pengikatan jual beli.

**Juridical Review of Legal Protection For Consumers in a Binding Sale and Purchase Agreement Associated With Act No. 20 about Apartment**

**Sri Rejeki Meliva Sibuea  
0987031**

**ABSTRACT**

Residential are basic human needs and closely related to land and building which is called by property. Along with an increase in the number of people in Indonesia, hence the need for the houses will also increase and more land also required. Therefore appear apartment development home systems. The fulfillment of the needs of houses makes a lot of housing development companies appeared which is called the developer, by building housing system of apartment. The residential development business was into the business in the field of property that is very promising for the developer. But after the issuance of Act number 20 in 2011 about apartment, the developers could not perform a preliminary agreement which is binding sale and purchase agreements before the eligibility status of certainty of land ownership; ownership of the building permit (IMB); the availability of infrastructure, public utilities and facilities; the construction at least 20% (twenty percent); and things as promised. These conditions are certainly obstacles to company developer.

This research is the juridical normative research, because research method is qualitative, then the data needed is secondary data or libraries data and legal documents in the form of legal materials. Normative research done by researching library or secondary data, such as: regulations, laws theories and opinions of leading legal scholars.

Based on the results of research on legal protection for consumers in a binding sale and purchase agreements associated with Act No. 20 in 2011 about apartment, it can be concluded that prior to the inception of the Act developers are responsible for handing over the objects in accordance with the agreement enforced by and process all the conditions and permits that required before constructing the apartment, and after the inception of the Act, developers must meet the requirements of making binding sale and purchase agreement first before doing the binding with consumers in order to ensure legal certainty and consumer interests, as well as the legal protection, that can be given to consumers who are involved in the binding sale and purchase Agreements (PPJB) that any consumer disadvantaged can sue industry through the institution in charge of resolving disputes between consumers and business players through the agency for consumer dispute resolution (BPSK). If expressed not succeed, then a lawsuit be pursued through the court.

Keywords: legal protection, consumer, and binding sale and purchase agreement.

## DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN.....	i
PENGESAHAN PEMBIMBING .....	ii
PERSETUJUAN PANITIA SIDANG UJIAN .....	iii
ABSTRAK.....	iv
ABSTRACT.....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
DAFTAR TABEL.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Identifikasi Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kegunaan Penelitian.....	7
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian.....	14
G. Sistematika Penulisan.....	16
BAB II TINJAUAN UMUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN ASPEK- ASPEK HUKUM DALAM PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN .....	18
A. Pengertian dan Tanggung Jawab <i>Developer</i> (Pelaku Usaha).....	18
1. Pengertian <i>Developer</i> (Pelaku Usaha).....	18
2. Tanggung Jawab <i>Developer</i> (Pelaku Usaha) .....	21
B. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen .....	23
1. Pengertian Konsumen .....	23
2. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen .....	25
C. Tinjauan umum tentang perjanjian.....	30
1. Pengertian perjanjian.....	30
2. Syarat sah perjanjian dan asas perjanjian berdasarkan KUHPerdara ...	32
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Antara <i>Developer</i> dengan Konsumen.....	36
1. Dasar Hukum.....	36
2. Hubungan Hukum .....	42

E. Tinjauan Umum Tentang Apartemen.....	43
1. Sebelum Lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	43
2. Setelah Lahirnya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	52
3. PERBANDINGAN ANTARA UU RUSUN 1985 DENGAN UU RUSUN 2011.....	57
BAB III TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN .....	61
A. Konsep Perlindungan Hukum .....	61
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	65
BAB IV ANALISA DAN PEMBAHASAN .....	76
A. Tanggung Jawab Developer Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Telah Dibuat Developer Dengan Konsumen.....	76
1. Sebelum Lahirnya UU Rusun 2011 .....	76
2. Setelah Lahirnya UU Rusun 2011 .....	82
B. Perlindungan Hukum Yang Dapat Diberikan Bagi Konsumen Yang Terlibat Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	99
1. Konsumen harus mengetahui peraturan tentang Transaksi Jual Beli Rumah Susun.....	100
2. Konsumen Harus Memahami Proses Transaksi Pembelian Unit Apartemen .....	102
3. Konsumen Harus Memahami ruang lingkup hak kepemilikan atas unit rumah susun.....	103
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	106
A. KESIMPULAN .....	106
B. SARAN .....	107
DAFTAR PUSTAKA .....	108
LAMPIRAN	
CURRICULUM VITAE	

## **DAFTAR LAMPIRAN**

- Lampiran I : Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah Untuk Keperluan Perusahaan
- Lampiran II : Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun
- Lampiran III : Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah
- Lampiran IV : Perjanjian Pemesanan dan Konfirmasi Jual Beli

## **DAFTAR TABEL**

Tabel I Laju Pertumbuhan Penduduk Per Tahun.....	2
Tabel II Perbandingan Antara UU Rusun 1985 dan UU Rusun 2011.....	56