

PERJANJIAN BAKU PEMESANAN RUMAH SUSUN DIHUBUNGKAN DENGAN ASAS KESEIMBANGAN BAGI KONSUMEN

Merry Marshella Sipahutar

1087013

Perumahan merupakan kebutuhan utama bagi manusia di dalam kehidupan untuk berlindung dan melakukan aktivitas. Sehingga penting untuk pemerintah menyediakan sarana perumahan yang layak untuk ditinggali oleh para masyarakatnya. Walaupun adanya permasalahan yaitu keterbatasan lahan untuk membangun sebuah perumahan. Maka pemerintah dan para pengembang perumahan mencari solusi dengan cara membangun sebuah rumah susun sehingga praktis untuk ditempati dan tidak banyak mengambil lahan yang dapat digunakan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui yang dimaksud dengan perjanjian baku pemesanan satuan rumah susun dan mengetahui perjanjian baku dalam pemesanan satuan rumah susun yang isinya memenuhi asas keseimbangan bagi para pihak.

Penelitian ini menggunakan Metode Penelitian Yuridis Normatif, sifat penelitiannya yaitu metode penelitian deskriptif, dengan metode pendekatan penelitian konseptual dan pendekatan Undang-Undang, dan teknik pengumpulan datanya adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari pihak lain secara tidak langsung guna mendukung penelitian, sehingga data yang digunakan adalah data sekunder didukung pula oleh data primer berbentuk data kualitatif, berupa bahan hukum, baik primer maupun sekunder. Metode analisisnya adalah metode analisa kualitatif.

Berdasarkan pembahasan yang sudah diuraikan dalam skripsi ini, penulis menyimpulkan bahwa Perjanjian baku pemesanan satuan rumah susun milik adalah perjanjian yang diberikan oleh pihak pengembang perumahan atau *developer* kepada konsumen untuk memesan unit rumah susun yang di dalamnya berisi mengenai ketentuan-ketentuan pemesanan satuan rumah susun yang telah ditetapkan oleh *developer* atau pengembang perumahan dan sebuah Perjanjian Baku Pemesanan Satuan Rumah Susun dapat dikatakan memenuhi asas keseimbangan bagi para pihak apabila hak dan kewajiban kedua belah pihak antara pengembang perumahan atau *developer* sama dan seimbang sehingga dalam perjanjian tersebut tidak menimbulkan kerugian untuk kedua belah pihak terutama untuk konsumen yang sering memiliki posisi yang lebih lemah dibandingkan *developer* atau pengembang perumahan. Perjanjian Baku Pemesanan Satuan Rumah Susun Milik dikatakan tidak memenuhi asas keseimbangan apabila hak dan kewajiban kedua belah pihak antara pengembang perumahan atau *developer* tidak sama dan tidak seimbang kemudian dalam perjanjian tersebut terdapat klausul-klausul yang hanya menguntungkan salah satu pihak saja sehingga perjanjian tersebut di satu sisi memiliki akibat yang menguntungkan salah satu pihak dan di sisi lain merugikan pihak yang lainnya.

Kata kunci: Perjanjian Baku Pemesanan Satuan Rumah Susun Milik, Asas Keseimbangan dan Rumah Susun.

STANDARDIZED AGREEMENT ON APARTMENT REQUEST RELATED TO BALANCE PRINCIPLE FOR CUSTOMER

Merry Marshella Sipahutar

1087013

Housing is human primary necessary in their life to make shelter and doing activities. So it is important for government to prepare as suitable housing infrastructure for people lives. Although there is land limitedness problem for housing develop. Then housing developer and government are looking for solution with develop apartment way so it is practical for stayed and is not much taking usable land. This research purpose is to know a standardized agreement of apartment unit request and to know standardized agreement on apartment unit request is containing balance principles for parties.

This research is using normative juridical research method, its research nature is descriptive research method, with research approach method both conceptual and Laws approaches, and its research method kind of is secondary data is obtaining from other party indirectly to support a research, so it has been used secondary data and also it is supported by primary data in qualitative data form, like as law material, both primary and secondary. Its analysis method is qualitative analysis method.

Based outlined discusses in this thesis, an author has concluded that standardized agreement on own apartment unit request is given agreement by developer for customer to request apartment unit containing apartment unit request provisions determined by developer and a standardized agreement on apartment unit request could be said fulfill a balance principle for parties if both parties right and obligation among developer either equal or balanced, so in this agreement is not make a loss for both parties mainly for customer who often in weak position than developer. Standardized agreement on own apartment unit request shall not be said fulfill a balance principle if both parties right and obligation among developer not equal and balanced, than in that agreement is obtained advantage clauses for one party only so that agreement in one side caused one party to benefit and others harm.

Key words: Standardized agreement on own apartment unit request, balance principle and apartment.

DAFTAR ISI

Pernyataan Keaslian.....	i
Pengesahan Pembimbing.....	ii
Persetujuan Panitia Sidang.....	iii
Persetujuan Dewan Penguji.....	iv
Abstrak.....	v
Abstract.....	vi
Kata Pengantar.....	vii
Daftar isi.....	ix
Daftar Lampiran.....	xi
Daftar Singkatan.....	xii

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah dan Identifikasi Masalah.....	5
C. Tujuan Penelitian.....	5
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Kerangka Pemikiran.....	6
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan.....	14

BAB II : TINJAUAN UMUM PERJANJIAN BAKU DALAM PEMESANAN RUMAH SUSUN

A. Tinjauan terhadap Perjanjian menurut KUH Perdata.....	17
B. Tinjauan terhadap Perjanjian Baku	27
C. Perjanjian Baku dalam Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku di Indonesia	36

BAB III : KEDUDUKAN RUMAH SUSUN DAN ASAS KESEIMBANGAN

A. Tinjauan terhadap Rumah Susun.....	44
B. Tinjauan terhadap Asas Keseimbangan.....	50
C. Asas Keseimbangan dalam Perjanjian Pemesanan Rumah Susun.....	54
D. Kepemilikan Rumah Susun dalam Praktik.....	56

BAB IV :

A. Perjanjian baku pemesanan satuan rumah susun.....	62
B. Perjanjian baku pemesanan satuan rumah susun dan asas keseimbangan.....	98

BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	102
B. Saran.....	103
Daftar Pustaka.....	105
Lampiran.....	108
Curriculum Vitae.....	109

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Perjanjian Pemesanan Satuan Rumah Susun Milik.....	101
------------	--	-----

DAFTAR SINGKATAN

- | | |
|------------|---|
| 1. Sarusun | : Satuan Rumah Susun |
| 2. SHMSRS | : Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun |
| 3. HGB | : Hak Guna Bangunan |
| 4. PPJB | : Perjanjian Pengikatan Jual Beli |
| 5. AJB | : Akta Jual Beli |
| 6. PPAT | : Pejabat Pembuat Akta Tanah |
| 7. PPPSRS | : Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun |
| 8. SHGB | : Sertifikat Hak Guna Bangunan |