

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (PPJB)  
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**



**TRIYANTO**

**NIM : 12216045**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS NAROTAMA**

**SURABAYA**

**2018**

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN  
DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI (PPJB)  
ATAS SATUAN RUMAH SUSUN**

**Diajukan untuk Memperoleh Gelar Magister Dalam Program Studi  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Narotama**

**Disusun Oleh :  
TRIYANTO, S.H  
NIM : 12216045**

**PRO PATRIA**

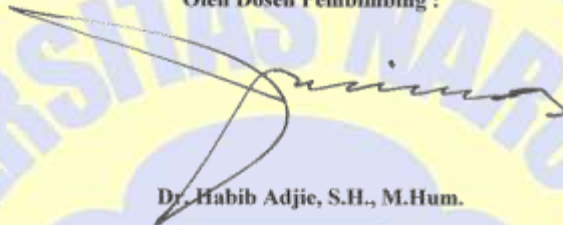
**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NAROTAMA  
SURABAYA**

**2018**

**Lembar Persetujuan**

**TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DI UJI  
PADA TANGGAL .....FEBRUARI 2019**

Oleh Dosen Pembimbing :



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

Mengetahui,

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama**



**Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.**

**LEMBAR PENGESAHAN**

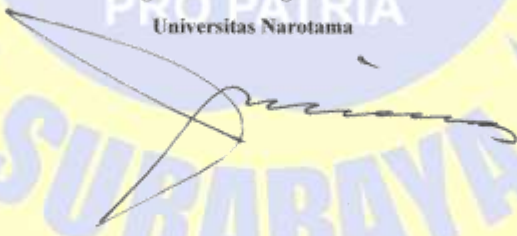
Tesis ini telah Direvisi

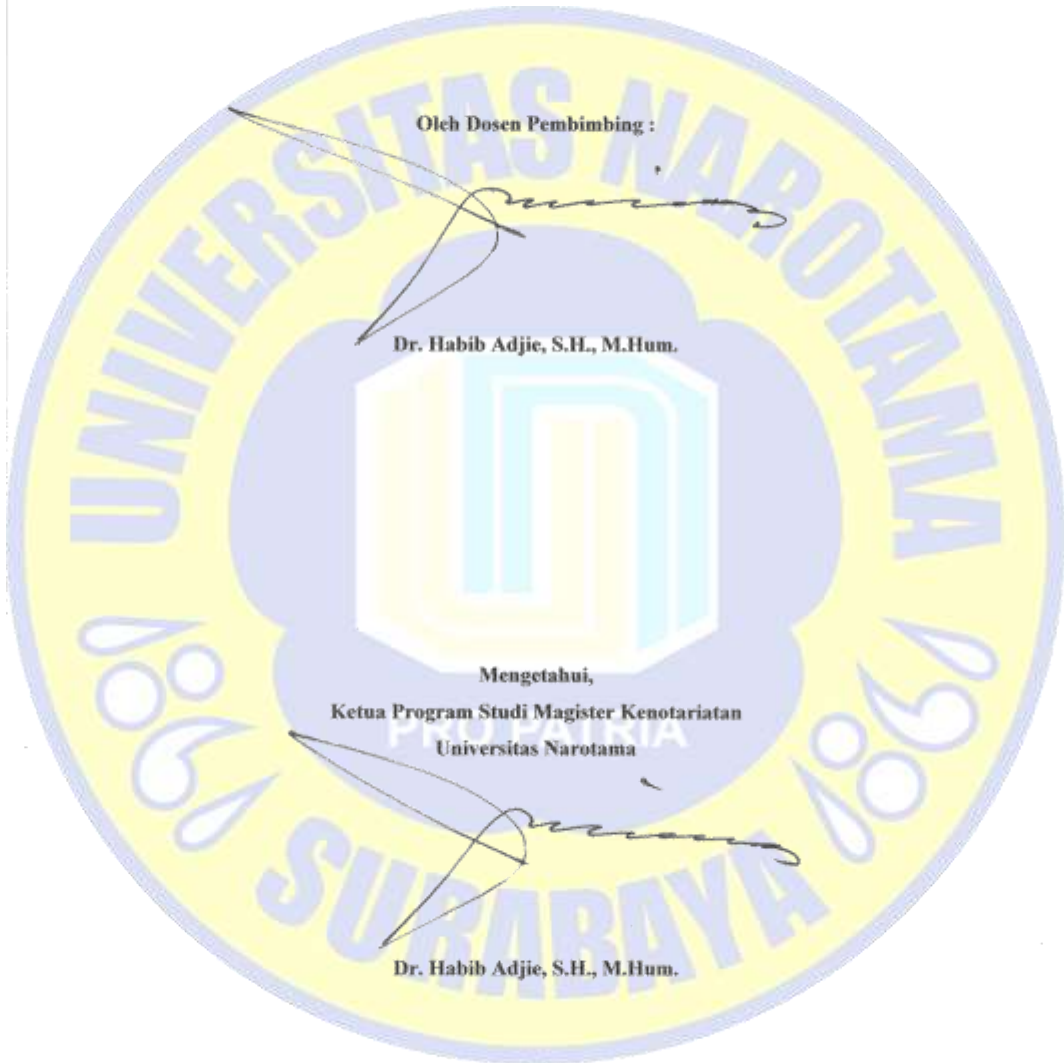
Pada tanggal .....

Oleh Dosen Pembimbing :

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.

Mengetahui,  
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas Narotama

  
Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



TESIS

PADA TANGGAL : 20 Februari 2019

TIM PENGUJI TESIS

Ketua : Dr. Rusdianto Sesung, S.H., M.H.



Anggota : Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.



: Dr. Tanudjaja, S.H., C.N., M.H., M.Kn





## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Bersama ini saya menyatakan bahwa Tesis ini bukan merupakan karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar Magister di suatu perguruan tinggi, dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis oleh orang lain, kecuali yang secara diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam Acuan/Daftar Pustaka .

Apabila ditemukan sebaliknya , maka saya bersedia menerima akibat berupa sanksi akademis dan sanksi lain yang diberikan oleh pihak yang berwenang dan pihak universitas, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Surabaya, 25 Februari 2019

Yang membuat pernyataan



TRIYANTO, S.H.

NIM 12216045

PRO PATRIA

## ABSTRAK

Dewasa ini, semakin maraknya rumah susun saat ini, berarti semakin banyak unit hunian yang harus ditawarkan pengembang atau developer kepada konsumen. Banyak penawaran yang dilakukan pemasaran atau agen properti hunian rumah susun yang menawarkan penjualan unit hunian dengan pola sistem pemasaran "*Pre Project Selling*" yakni adanya penjualan yang dilakukan sebelum proyek pembangunan properti selesai dibangun, dimana bangunan ini masih berupa gambar atau konsep. Sistem ini selalu identik dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), yang mana untuk membuat PPJB harus memenuhi syarat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun, jika dalam syarat tersebut tidak terpenuhi, maka akan menimbulkan kerugian bagi pihak konsumen. Biasanya dalam PPJB merupakan kontrak baku yang dibuat sepihak oleh pengembang dan cenderung mengabaikan kepentingan pembeli atau konsumen rumah susun.

Penulis dalam penelitian ini menelaah dan menganalisa lebih lanjut tentang karakteristik PPJB yang dipasarkan dengan sistem *Pre Project Selling* yang belum 20% dan upaya hukum perlindungan hukum terhadap konsumen dalam perjanjian pendahuluan jual beli sudah sesuai dengan undang-undang rumah susun.

Metode penelitian yang digunakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau bahan hukum sekunder, sedangkan pendekatan masalah dilakukan dengan menggunakan pendekatan undang-undang dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian memberikan gambaran tentang karakteristik dari PPJB yaitu memuat sebuah kontrak janji pengembang untuk akan menjual kepada user atau konsumen properti, dan konsumen properti juga berjanji untuk membeli dari pengembang sebidang tanah hak berikut bangunan yang akan ada di atasnya sesuai dengan pesanan konsumen. Jadi dalam pembuatan PPJB oleh pihak pengembang atau *developer* dengan konsumen dalam jual beli rumah susun harus dibuat dalam bentuk tertulis secara notariil dengan mencantumkan secara tegas dan lengkap mengenai bentuk apartemen atau rumah susun yang diterima konsumen baik secara fisik, luasan, legalitas kepemilikan hak atas satuan rumah susun harus sesuai dengan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Hukum Konsumen, dan jika dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris tidak memenuhi volume standar keterbangunan 20% yang diperjanjikan, maka pengembang dapat diberikan sanksi pidana dan sanksi perdata yaitu perjanjiannya bisa batal demi hukum.

Kata kunci : Perlindungan Hukum, Konsumen, PPJB, Rumah Susun



## **ABSTRACT**

*Nowadays, the increasing number of flats now, means that more residential units must be offered by developers or developers to consumers. Many offers were made for marketing or residential property agents who offered the sale of residential units with the "Pre Project Selling" marketing system, namely the sales that were made before the property development project was completed, where the building was still in the form of drawings or concepts. This system is always synonymous with the sale and purchase agreement (PPJB), which to make PPJB must meet the conditions set out in Law Number 20 of 2011 concerning Flats, if the conditions are not met, it will cause losses to the consumer . Usually in PPJB is a standard contract that is made unilaterally by the developer and tends to ignore the interests of buyers or consumers of flats.*

*The author in this study examines and analyzes further about the characteristics of PPJB which is marketed with the Pre Project Selling system which is not 20% and legal remedies for the protection of consumers in the preliminary agreement of buying and selling are in accordance with the apartment law.*

*The research method used is normative legal research, namely legal research conducted by examining library materials or secondary legal materials, while the problem approach is carried out using a law approach and conceptual approach. The results of the study provide an overview of the characteristics of PPJB, which includes a contract that the developer promises to sell to property users or consumers, and property consumers also promise to buy from the developer a piece of land and the building that will be above it according to consumer orders. So in the manufacture of PPJB by the developer or developer with consumers in buying and selling flats must be made in written form notarially by stating clearly and completely about the form of apartments or flats that consumers receive both physically, extensively, legality of ownership rights to housing units Arrangement must be in accordance with Law Number 20 of 2011 concerning Flats and Consumer Protection Act Number 8 of 1999 concerning Consumer Legal Protection, and if the binding agreement for sale and purchase (PPJB) made by a Notary does not meet the standard construction volume of 20% As agreed, the developer can be given criminal sanctions and civil sanctions, namely the agreement can be null and void.*

**Keywords:** *Legal Protection, Consumers, PPJB, Flats*



## DAFTAR ISI

<b>Halaman Judul .....</b>	<b>i</b>
<b>Lembar Pengesahan Pembimbing dan Kaprodi .....</b>	<b>ii</b>
<b>Lembar Pengesahan Panitia Penguji .....</b>	<b>iii</b>
<b>Surat Pernyataan .....</b>	<b>iv</b>
<b>Ringkasan.....</b>	<b>v</b>
<b>Abstrak.....</b>	<b>vi</b>
<b>Kata Pengantar.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Rumusan Masalah .....	10
1.3. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian .....	11
1.4. Orisinalitas Penelitian .....	12
1.5. Tinjauan Pustaka .....	21
1.6. Metode Penelitian .....	31
1.7. Sistematika Penulisan .....	35
<b>BAB II KARAKTERISTIK PPJB YANG DIPASARKAN DENGAN SISTEM <i>PRE PROJECT SELLING</i> YANG BELUM 20%</b>	
2. 1. Karakteristik PPJB ditinjau dari Hukum Perjanjian .....	36
2. 2. Hubungan Hukum antara Konsumen dan Developer .....	39
2. 3. Perjanjian Pendahuluan dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i> .....	51

2. 4. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Sistem <i>Pre Project Selling</i>	56
--------------------------------------------------------------------------------	----

**BAB III UPAYA HUKUM DALAM RANGKA PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENDAHULUAN  
JUAL BELI SUDAH SESUAI DENGAN UNDANG-  
UNDANG RUMAH SUSUN.**

3.1. Perlindungan Hukum Apabila Terjadi <i>Wanprestasi</i>	69
3.2. Tanggung Gugat adanya <i>Wanprestasi</i>	77
3.3. Perlindungan Hukum Konsumen Berdasarkan Hukum Perlindungan Konsumen	79

**BAB IV PENUTUP**

4.1. Kesimpulan	90
4.2. Saran	91

<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	93
-----------------------	----

