

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN RUMAH TAPAK DALAM KONTRAK  
JUAL BELI BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

**Dr. Subekti, S.H., M.Hum**  
**Veronika Nugraheni Sri Lestari, S.E., M.M.**

Copyright@2020

Desain Sampul  
**Bichiz DAZ**

Editor  
**Tika Lestari**

Penata Letak  
**Dhiky Wandana**

Hak cipta dilindungi oleh Undang-undang  
Ketentuan Pidana Pasal 112-119  
Undang-undang Nomor 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta.

Dilarang keras menerjemahkan, memfotokopi, atau  
Memperbanyak sebagian atau seluruh isi buku ini  
Tanpa izin tertulis dari penerbit

Diterbitkan dan dicetak pertama kali oleh  
**CV. Jakad Media Publishing**  
Graha Indah E-11 Gayung Kebonsari Surabaya  
(031) 8293033, 081230444797, 081234408577  
 <https://jakad.id/>  [jakadmedia@gmail.com](mailto:jakadmedia@gmail.com)

**Anggota IKAPI**  
No. 222/JTI/2019

Perpustakaan Nasional RI.  
Data Katalog Dalam Terbitan (KDT)  
ISBN: 978-623-7681-88-5  
x + 322 hlm.; 15,5x23 cm

**Dr. Subekti, S.H., M.Hum**  
**Veronika Nugraheni Sri Lestari, S.E., M.M**

# **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN RUMAH TAPAK**

**dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli**

**Kata Pengantar :**  
**Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.H**



# PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN RUMAH TAPAK

dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli



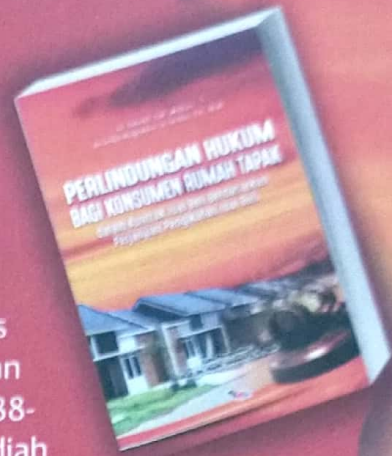
**Dr. Subekti, S.H., M.Hum**, Lahir di Lubuk Linggau, 15 November 1967. Penulis Menempuh Pendidikan S1 di Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Jurusan Hukum Keperdataan pada tahun 1988-1994, Pendidikan S2 di Universitas Gadjah

Mada Program Studi Ilmu Hukum tahun 2001-2004 dan Pendidikan Doktor Ilmu Hukum (S3) di Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Surabaya tahun 2014-2019. Penulis adalah dosen tetap di Fakultas Hukum Universitas Dr. Soetomo (UNITOMO) Surabaya (Tahun 1996-sekarang), Menjadi Dosen LB di UPN "Veteran" Jawa Timur (Tahun 2009-2016) dan dosen LB di Universitas Katolik Darma Cendika Surabaya (Tahun 2019-sekarang). Beliau Juga pernah menjabat Wakil Dekan II (Tahun 2008-2016) dan Kaprodi Magister Ilmu Hukum (Tahun 2017-sekarang). Aktif melakukan penelitian, pernah memperoleh Hibah Dikti Tahun pertama dan kedua (2014 dan 2015), aktif mengisi acara on air di RRI Surabaya pada Program "Hukum, Wanita dan Keluarga" (tahun 2011-2018). Beliau juga sebagai Asesor Lembaga Sertifikasi Profesi Universitas Dr. Soetomo (UNITOMO) Surabaya.



**Veronika Nugraheni Sri Lestari, S.E., M.M.** Lahir di Surabaya, 25 Oktober 1971. Penulis menempuh pendidikan S1 di Universitas Dr. Soetomo Surabaya (Ekonomi Pembangunan) pada tahun 1990-1995 dan dilanjutkan pendidikan S2 di Universitas Dr. Soetomo (Manajemen) pada tahun 2000-2001. Saat ini, penulis

melanjutkan Studi S3 Program Doktor Ilmu Manajemen di Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi (STIESIA) Surabaya. Penulis adalah Dosen tetap di Fakultas Ekonomi dan Bisnis-Universitas Dr. Soetomo Surabaya dari tahun 1998-sampai sekarang dan sebagai Kaprodi Ekonomi Pembangunan Universitas Dr. Soetomo. Penulis mendapatkan Hibah Ristek Dikti/Brin-Skema PTUPT (Penelitian Terapan Unggulan Perguruan Tinggi) pada tahun 2018, 2019 dan 2020, serta memiliki 3 hak paten.



**Jakad Publishing**  
Book & Journal

☎ 081230444797, 081234408577  
🌐 <http://www.jakad.id>  
✉ [jakadmedia@gmail.com](mailto:jakadmedia@gmail.com)



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PRAKATA.....	iii
KATA PENGANTAR PROMOTOR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
<b>BAB I : PENDAHULUAN.....</b>	<b>3</b>
<b>BAB II : PENJELASAN KONSEP DAN LANDASAN TEORI.....</b>	<b>17</b>
A. Beberapa Konsep sebagai Penjelasan.....	17
1. Konsep Perjanjian dan Perjanjian Jual Beli.....	17
2. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	28
3. Konsep Perumahan dan Rumah Tapak .....	31
4. Konsep tentang Pelaku Usaha (Pengembang atau <i>Developer</i> ).....	37
5. Konsep Perlindungan Konsumen .....	40
B. Landasan Teori .....	48
1. Teori Keadilan .....	48
2. Teori Perlindungan Hukum .....	58
3. Teori Perjanjian/Kontrak.....	61
<b>BAB III : LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI DALAM TRANSAKSI RUMAH TAPAK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....</b>	<b>73</b>
A. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Rumah Tapak.....	73
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Rumah Tapak sebagai Perikatan Bersyarat.....	73

2. Lahirnya Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Teori Modern dalam Transaksi Rumah Tapak.....	81
3. Analisis Teori keadilan pada Tahap Prakontraktual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Tapak .....	94
4. Analisis Teori Keadilan pada Tahap Kontraktual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Tapak .....	126
5. Analisis Teori Keadilan pada Tahap <i>Postcontractual</i> dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Tapak .....	149
B. Perjanjian Jual Beli Rumah Tapak antara <i>Developer</i> dan Konsumen.....	153
C. Pelaksanaan Kewajiban Kontraktual dalam Transaksi Rumah Tapak.....	163
D. Kegagalan Pemenuhan Kewajiban Kontraktual dalam Transaksi Rumah Tapak.....	173
E. Kedudukan Konsumen dalam Transaksi Rumah Tapak Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	186
F. Hubungan Hukum antara <i>Developer</i> dan Konsumen dalam Transaksi Rumah Tapak dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	198

<b>BAB IV : PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI RUMAH TAPAK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....</b>	<b>205</b>
A. Perlindungan Hukum Internal bagi Konsumen Rumah Tapak.....	205
B. Perlindungan Hukum Eksternal bagi Konsumen Rumah Tapak.....	255

1. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	255
2. Perlindungan Hukum dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman .....	286
3. Perlindungan Hukum Menurut Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah .....	294
<b>BAB V : PENUTUP .....</b>	<b>309</b>
A. Simpulan.....	309
1. Kedudukan Hukum Konsumen Penghuni Rumah Tapak .....	309
2. Perlindungan yang Disediakan oleh Hukum Sesuai Sumbernya .....	309
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>311</b>
<b>BIODATA PENULIS.....</b>	<b>319</b>