


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

PERLINDUNGAN HUKUM DAGI 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

Sanksi Pelanggaran Pasal 113 Undang-Undang No. 28 Tahun 2014 Tentang Hak Cipta

1. Setiap Orang yang dengan tanpa hak melakukan pelanggaran hak ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf i untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama **1 (satu) tahun** dan/atau pidana denda paling banyak **Rp100.000.000 (seratus juta rupiah)**.
2. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c, huruf d, huruf f, dan/atau huruf h untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama **3 (tiga) tahun** dan/atau pidana denda paling banyak **Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)**.
3. Setiap Orang yang dengan tanpa hak dan/atau tanpa izin Pencipta atau pemegang Hak Cipta melakukan pelanggaran hak ekonomi Pencipta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, huruf b, huruf e, dan/atau huruf g untuk Penggunaan Secara Komersial dipidana dengan pidana penjara paling lama **4 (empat) tahun** dan/atau pidana denda paling banyak **Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah)**.
4. Setiap Orang yang memenuhi unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dilakukan dalam bentuk pembajakan, dipidana dengan pidana penjara paling lama **10 (sepuluh) tahun** dan/atau pidana denda paling banyak **Rp4.000.000.000,00 (empat miliar rupiah)**.

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

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

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

PRAKATA

Alhamdulillah Rabbil Alamiin, Puji syukur ke hadirat Allah Subhanallahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan berkah dan rahmat_Nya sehingga buku "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli" dapat diselesaikan. Buku ini merupakan hasil penelitian disertasi penulis yang telah dirubah sesuai keperluan untuk diterbitkan menjadi buku.

Buku ini menganalisis dan menemukan filosofi tentang perlindungan hukum konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, khususnya mengenai kedudukan konsumen rumah tapak, karena tanpa kedudukan yang jelas maka perlindungan hukum kepada konsumen tidak bisa maksimal. Penulis berharap buku ini dapat memberikan sumbangsih bagi khasanah perbendaharaan Ilmu Hukum, khususnya tentang perlindungan hukum konsumen rumah tapak, baik untuk kepentingan akademisi maupun praktisi. Bagi akademisi, buku ini dapat menambah wawasan yang mendalam tentang pengembangan ilmu hukum, khususnya perlindungan hukum konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan untuk praktisi dapat menambah wawasan dalam melaksanakan transaksi jual beli khususnya rumah tapak.

Buku ini membahas tentang sejarah lahirnya perjanjian jual beli dalam transaksi rumah tapak, perjanjian pengikatan jual beli dalam transaksi rumah tapak sebagai perikatan bersyarat, teori modern dalam transaksi rumah tapak, analisis teori keadilan pada tahap prakontraktual dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah tapak, analisis teori keadilan pada tahap kontraktual dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah tapak, perjanjian jual beli rumah tapak antara developer dan konsumen, pelaksanaan kewajiban kontraktual dalam transaksi rumah tapak, kegagalan pemenuhan kewajiban kontraktual dalam transaksi rumah tapak, kedudukan konsumen

dalam transaksi rumah tapak berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dan masih banyak lagi topik yang sangat penting diketahui untuk menambah wawasan.

Buku ini dapat diselesaikan karena dukungan dan bantuan dari beberapa pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini dengan tulus ikhlas dan kerendahan hati disampaikan ucapan terima kasih yang setinggi-tingginya, terkhusus kepada yang terhormat Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S. selaku promotor dan Dr. Hj. Endang Prasetyawan, S.H., M.Hum selaku ko-promotor penulis ketika melanjutkan studi S3 telah meluangkan banyak waktu dan kesempatan disela-sela kesibukan beliau yang sangat padat, telah memberikan bimbingan, nasehat, arahan, memberi penajaman terhadap rumusan masalah dan motivasi dengan penuh kesabaran, ketekunan, ketelitian serta memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada penulis. Semoga Allah senantiasa melimpahkan kesehatan dan kebahagiaan kepada beliau dan keluarga besar beliau. Ucapan terima kasih juga disampaikan kepada Rektor Universitas Dr. Soetomo (UNTOMO) Surabaya bapak Dr. Bahrul Amiq, S.H., MH dan Wakil Rektor I Universitas Dr. Soetomo Dr. Siti Marwiyah, S.H., MH juga kolega penulis Dr. Dudik Djaja Sidarta S.H., M.Hum, Dr. Jeferson Kameo, S.H., MH yang telah menjadi partner berdiskusi.

Akhirnya, harapan dari terbitnya buku ini dapat memberikan sumbangan ilmu pengetahuan pada dunia akademik dan dapat memberikan masukan kepada para pengambil kebijakan serta memberikan manfaat kepada masyarakat pada umumnya. Terima kasih.

Surabaya, Juni 2020

Penulis

KATA PENGANTAR

Fungsi pendidikan tinggi sesuai Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2012 adalah mengembangkan kemampuan dan membentuk watak serta peradaban bangsa yang bermartabat dalam rangka mencerdaskan Bangsa Indonesia; mengembangkan civitas akademika yang inovatif, responsif, kreatif, terampil, berdaya saing, dan kooperatif melalui pelaksanaan tri dharma perguruan tinggi; serta mengembangkan ilmu pengetahuan dan teknologi dengan memperhatikan dan menerapkan nilai humaniora.

Buku ini merupakan hasil penelitian disertasi yang menganalisis dan menemukan filosofi mengenai perlindungan hukum konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli, Sebagaimana diketahui, bagi masyarakat yang tinggal di kota-kota besar, memiliki rumah merupakan idaman yang acapkali dirasakan hanya sebuah mimpi yang tergantung di atas awan, mengingat dari waktu ke waktu harganya terus membumbung tinggi. Tak urung bila ada pengembang memasarkan properti yang sedang dibangun, masyarakat sudah banyak yang tertarik untuk sesegera mungkin memesan dan bertransaksi, karena dari titik inilah impian yang sudah lama digantung, potensial akan segera bisa terwujud. Hanya saja kawasan perumahan yang sedang dibangun itu, sering kali jumlah unitnya lumayan banyak, sehingga saat ada rumah yang sudah selesai dibangun dan diserahkan kepada konsumen untuk ditempati, tanda bukti kepemilikannya masih belum bisa diterbitkan. Sementara hubungan hukum yang terentang antara konsumen dengan pengembang, hanya dijembatani oleh dokumen PPJB saja. Sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan, belum ada di tangan konsumen, Berdasarkan hal tersebut maka perlu untuk ditelaah lebih mendalam bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen rumah tapak dalam kontrak jual beli tersebut, bagaimana kedudukan konsumen. Buku ini akan menguraikan, menganalisis melalui pendekatan filosofis, pendekatan peraturan

perundang-undangan, pendekatan konseptual dan pendekatan kasus menjadikan karya ini menarik untuk ditelaah dan dijadikan bahan referensi.

Sebagai promotor, saya mengapresiasi atas diterbitkannya buku ini yang merupakan pengembangan dari Ilmu Hukum di Indonesia khususnya tentang Perlindungan Hukum bagi Konsumen Rumah Tapak dalam Kontrak Jual Beli Berdasarkan PPJB.

Surabaya, Juni 2020

Prof. Dr. Moch. Isnaeni, S.H., M.S.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PRAKATA	iii
KATA PENGANTAR PROMOTOR.....	v
DAFTAR ISI.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN.....	3
BAB II : PENJELASAN KONSEP DAN	
LANDASAN TEORI.....	17
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
BAB III : LAHIRNYA PERJANJIAN JUAL BELI DALAM	
TRANSAKSI RUMAH TAPAK BERDASARKAN	
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....	73
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

BAB IV : PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI RUMAH TAPAK BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.....	205
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
BAB V : PENUTUP	309
A. Simpulan.....	309
1. Kedudukan Hukum Konsumen Penghuni Rumah Tapak	309
2. Perlindungan yang Disediakan oleh Hukum Sesuai Sumbernya	309

DAFTAR PUSTAKA	311
BIODATA PENULIS	319