

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN PESONA ELO RESIDENCE

Oleh:

Adit Rangga Saputra¹, Annisa Syaufika Yustisia Ridwan²

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan mengaji bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah di Perumahan Pesona Elo *Residence*, serta untuk mengetahui dan mengaji penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara pembeli dengan *developer* Perumahan Pesona Elo *Residence*.

Penelitian ini merupakan penelitian bersifat yuridis empiris. Jenis data dalam penelitian ini berupa data primer dan data sekunder yang diperoleh dari penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan. Teknik pengumpulan data yang dipakai adalah penelusuran berbagai dokumen beserta bahan-bahan pustaka untuk penelitian kepustakaan dan melakukan wawancara secara langsung terhadap responden untuk penelitian lapangan. Analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif yang menghasilkan uraian bersifat deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum bagi pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah di Perumahan Pesona Elo *Residence* adalah perlindungan hukum secara preventif berupa pengaturan mengenai kewajiban pelaku usaha dan larangan-larangan bagi pelaku usaha di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah serta perlindungan hukum secara represif berupa sanksi administratif, sanksi pidana, dan/atau sanksi tambahan yang diberikan bagi *developer* sebagai pelaku usaha apabila telah dilakukan pelanggaran ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, serta penyelesaian wanprestasi yang terjadi antara pembeli dengan *developer* Perumahan Pesona Elo *Residence* adalah penyelesaian sengketa di luar pengadilan dengan melalui komplain dan tindak lanjut oleh *developer*, penyelesaian sengketa ini dilakukan secara damai melalui musyawarah mufakat oleh kedua belah pihak yang bersengketa tanpa melalui gugatan ke pengadilan maupun ke luar pengadilan.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum; Perlindungan Konsumen; Penyelesaian Sengketa; Wanprestasi

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

**LEGAL PROTECTION FOR BUYERS ON PRELIMINARY SALES AND
PURCHASE AGREEMENT OF HOUSE IN PESONA
ELO RESIDENCE HOUSING**

By:

*Adit Rangga Saputra*³, *Annisa Syaufika Yustisia Ridwan*⁴

ABSTRACT

This research aims to know and to study about legal protection for buyers on Preliminary Sales and Purchase Agreement of house in Pesona Elo Residence Housing, and also to know and to study about breach of contract settlement between buyers and the developer of Pesona Elo Residence Housing.

This research is empirical juridical research. The types of data that are used in this research basically are primary data and secondary data which are derived from field research and library research. The compilation techniques which were used are search of documents along with the literature for library research and direct interview to respondents for field research. The analysis of data which were used is a qualitative method that produces descriptive qualitative description.

The results show that the legal protection for buyers on Preliminary Sales and Purchase Agreement of house in Pesona Elo Residence Housing are: preventive legal protection in the form of regulation of business obligations and prohibitions for business actors in Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, and Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah as well as repressive legal protection in the form of administrative sanctions, criminal sanctions, and/or additional sanctions given to developers as business actors if violations of the provisions regulated by Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen and Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman have been violated, and the breach of contract settlement between buyers and developer of Pesona Elo Residence Housing is an off-court dispute settlement through complaints from buyers and followed with act by the developer, the settlement of this dispute was carried out peacefully through consensus agreement by both parties without going through a lawsuit to the court or out of court.

Key words: Legal Protection; Consumers Protection; Dispute Settlement; Breach of Contract

³ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

⁴ Dosen Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada