

**KAJIAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI UNIT APARTEMEN
ANTARA PENGEMBANG DENGAN KONSUMEN APARTEMEN
KALIBATA CITY JAKARTA SELATAN**

Oleh :

Meita Kristyaningrum¹, Ninik Darmini²

INTISARI

Permasalahan keterlambatan pengalihan hak dalam perjanjian jual beli unit apartemen terjadi pada konsumen di Apartemen Kalibata City Jakarta Selatan. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis kendala yang menghambat proses pengalihan hak atas unit Apartemen Kalibata City dari developer kepada konsumen yang telah melunasi pembayaran serta mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum bagi pemilik unit Apartemen Kalibata City yang hanya memiliki PPJB dan belum mempunyai SHMSRS.

Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis empiris yaitu penelitian yang mengacu pada penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer yang didukung dengan penelitian yang berdasarkan pada kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder. Data-data tersebut dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif.

Dari hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat ditarik dua kesimpulan. Pertama, kendala yang menghambat proses pengalihan hak atas unit apartemen tersebut dikarenakan kinerja developer sangat lambat untuk mengurus dokumen-dokumen yang menjadi syarat penerbitan SHMSRS. Kedua, klausula-klausula dalam PPJB belum dapat memberikan perlindungan hukum bagi para konsumen, sehingga perlindungan yang dapat diberikan adalah perlindungan hukum represif melalui jalur non litigasi yaitu dengan Alternatif Penyelesaian Sengketa dan jalur litigasi yaitu dengan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan baik individu maupun melalui *class action*.

Kata kunci : Perjanjian Jual Beli, Pengalihan Hak, Perlindungan Konsumen, PPJB, SHMSRS

¹ Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

² Dosen di Departemen Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

***JURIDICAL STUDY OF THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT
BETWEEN DEVELOPER AND CONSUMERS OF KALIBATA CITY
APARTMENT IN SOUTH JAKARTA***

By :
Meita Kristyaningrum¹, Ninik Darmini²

ABSTRACT

The problem regarding the delay in the transfer of rights in the sale and purchase agreement of apartment units occurred with consumers in Kalibata City Apartment, South Jakarta. The purpose of this study are to find out and analyze the obstacles that hamper the process of transferring rights to the Kalibata City Apartment unit from the developer to the consumer who had paid the payment and to find out and analyze the legal protection for the owner of the Kalibata City Apartment unit who only have CSP Agreement and don't have AUOT Deed yet.

This is an empirical legal research which obtains primary data through field research that supported by research based on the literature to get secondary data. Data acquired were analyzed qualitatively with descriptive method.

From the results of the research that has been done, two conclusions can be drawn. First, the obstacle that hampers the process of transferring rights to the apartment unit is because the developer performance is very slow to take care of the documents that are required to issue SHMSRS. Second, the clauses in the PPJB have not been able to provide legal protection for consumers, so the protection that can be given is repressive legal protection through litigation by filing a civil suit to the court both individually and through class action .

Keywords: Sale and Purchase Agreement, Transfer of Rights, Consumer Legal Protection, CSP Agreement, AUOT Deed.

¹ Student at Faculty of Law Universitas Gadjah Mada.

² Lecturer at Civil Law Department Faculty of Law Universitas Gadjah Mada.