

## INTISARI

### **PERLINDUNGAN KONSUMEN TERHADAP PEMBELI RUMAH DAN TANAH DI PERUMAHAN (studi kasus Pembeli dan PT. X)**

Muhammad Ridho Nurdiansyah<sup>1</sup>, Rafael Edy Bosko<sup>2</sup>

Tujuan peneliti ini untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan konsumen terhadap pembeli atas jual beli bidang Tanah antara PT. X selaku *Developer* dengan Pembeli Pembeli yang telah membayar lunas akan tetapi belum dilakukan AJB dan belum memperoleh sertipikat dan untuk mengkaji bentuk tanggung jawab terhadap pembeli jika PT. X tidak memenuhi janji dalam Perjanjian Jual Beli tersebut

Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif dan jenis penelitiannya adalah normatif empiris. Penelitian dengan jenis normatif empiris ini dibagi menjadi dua yaitu: penelitian kepustakaan untuk mendapatkan data sekunder serta penelitian lapangan untuk mendapatkan data primer. Subyek penelitian adalah responden dan narasumber.

Adapun kesimpulan dari penelitian ini, yaitu bahwa: Bentuk perlindungan konsumen terhadap pembeli bidang tanah dan rumah pada PT. X sangatlah lemah, dalam perlindungan secara preventif, akan tetapi dalam hal perlindungan secara represif konsumen cukup terlindungi karena dapat melakukan gugatan baik secara perdata dan pidana. Kedua, PT.X sebagai developer mempunyai tanggung jawab hukum terhadap pembeli. Secara perdata melalui konsep *strict liability* karena pelaku usaha mengalami kerugian akibat tidak memiliki sertipikat hak atas tanah. Tanggung jawab hukum secara gugatan pidana dapat dilakukan pada permasalahan kasus Pembeli dengan PT. X, karena dalam hal ini pelaku usaha telah melanggar ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen pada pasal 8 ayat 1 mengenai larangan memproduksi dan/atau memperdagangkan barang dan/atau jasa yang tidak memenuhi atau tidak sesuai dengan standar yang dipersyaratkan dan ketentuan peraturan perundang-undangan, yang mana apabila dilanggar akan diancam dalam ketentuan pidana pada pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen dengan ancaman pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau pidana denda Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah).

Kata kunci : Perlindungan Konsumen, Perumahan, Tanggung jawab Produsen

---

<sup>1</sup> Agatis 2 No. 37, Banjarmasin

<sup>2</sup> Jalan Sosio-Justitia No.1 Fakultas Hukum Bulaksumur Universitas Gadjah Mada

## ABSTRACT

### **CONSUMER PROTECTION FOR HOUSE AND LAND BUYERS IN HOUSING COMPLEX (case study of buyers and X COMPANY)**

Muhammad Ridho Nurdiansyah<sup>3</sup>, Rafael Edy Bosko<sup>4</sup>

The purpose of this study is to determine and analyze consumer protection for buyers in purchase and sale of land between X company as Developer with Buyer who has paid in full but has not done sale and purchase deed (AJB) yet and has not obtained a certificate yet and to assess the form of responsibility to the buyer if X COMPANY does not fulfill the promise in the Purchase and Sale Agreement.

This research is descriptive and the type of research is empirical normative. Research with empirical normative type is divided into two: library research to get secondary data and field research to get primary data. The research subjects were respondents and informants

The conclusions of this research are: Form of consumer protection for house and land buyers at X company is very weak, in terms of preventive protection, but in terms of repressive protection, consumers are quite protected because they can make both civil and criminal claims. Second, X company as the developer has legal responsibility towards the buyer. In civil law through the concept of strict liability because business actors suffer losses due to not having a land certificate. Criminal legal liability can be carried out in the case of Buyer's case with X company, because in this case the business actor has violated the provisions of the Consumer Protection Law in article 8 paragraph 1 regarding the prohibition of producing and/or trading goods and/or services that do not meet or do not comply with the required standards and statutory provisions, which if it is violated, they will be threatened in criminal provisions in article 62 of the Consumer Protection Law with a maximum penalty of imprisonment of 5 (five) years or a fine of Rp 2,000,000,000.00 (two billion rupiah).

Keywords: Consumer Protection, Housing Complex, Developer's Responsibility

---

<sup>3</sup> Agatis 2 No. 37, Banjarmasin

<sup>4</sup> Jalan Sosio-Justitia No.1 Fakultas Hukum Bulaksumur Universitas Gadjah Mada