



## **CONSUMER PROTECTION IN THE PROCESS OF BUYING AND SELLING APARTMENTS**

### **ABSTRACT**

by

**Andhika Anggadewi dan Prof. Nurhasan Ismail, S.H.,M.Si.**

Buying and selling transactions of apartments in Indonesia today is growing rapidly, due to the high need for occupancy of the public. The implementation of the purchase transactions of apartments is generally carried out before the building is ready for occupancy and before the Certificate of Ownership Rights on Housing is published, therefore, the buying and selling transaction is generally carried out with the Sale and Purchase Agreement. Within the Sale and Purchase Agreement contained the Developer's rights and obligations for fulfillment of what is agreed upon. However, in practice there is an incompatibility due to the obstacles in fulfilling the buyer's rights. The incompatibilities are the handover delays, the difference between the agreed specification with the built, and the design differences. The purpose of this research is expected to give contribution in the form of holistic and integral analysis in the field of buying and selling transactions of apartments. Contributions which are expected in order to give insights and instill critical new ways of thinking in learning and understanding the buying and selling transactions of apartments based on existing regulations. For college student, this research is expected to provide a complete picture about the practice of the buying and selling transactions of apartments. Furthermore, this research is also expected to provide inputs in the establishment of the implementing regulations/government regulations as a follow-up of the Condominium Act.

This research is a normative empirical legal research where the combination of normative legal research and empirical legal research. Normative legal research is a research to find out or to know whether and how is the law of some thing, event, or a particular problem. This research focused on the fulfillment effort of the consumer's rights in buying and selling transactions of apartments and obstacles that affect the fulfillment of the consumer's rights based on the Sale and Purchase Agreement. The data obtained based on primary and secondary data. Author directly obtain the information from respondents and interviews the apartment buyers, and the Developer in Apartment Essence Dharmawangsa, and literature analysis obtained from the Civil Code, the Consumer Protection Act and the Condominium Act.

The results showed that the implementation of the fulfillment of the consumer's rights in the buying and selling transactions of apartments yet to be met overall, because the Sale and Purchase Agreement drafted by Developers has sketchy areas, and there are obstacles to the fulfillment of the consumer's rights, namely licensing applications, government bureaucracies, unstable economic conditions, raw building material price increases and the changes of government policy. Advice from Authors for consumers is to be more cautious in buying or selling apartments, and for the Developer is to give more attention to the consumer's rights in the preparation of Sale and Purchase Agreement, and for the Government is to be able to create a policy that facilitate business people in the licensing process and give more restrictive rules on consumers protection.

*Keywords: Apartment for Consumer Protection, Fulfillment of Consumer's Rights, Buying and Selling Transaction of Apartments*



## **PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM PROSES JUAL BELI APARTEMEN**

### **INTISARI**

**Oleh**

**Andhika Anggadewi dan Prof. Nurhasan Ismail, S.H.,M.Si.**

Transaksi jual beli apartemen di Indonesia saat ini berkembang pesat, dikarenakan kebutuhan yang tinggi akan hunian dari masyarakat. Pelaksanaan transaksi jual beli apartemen umumnya dilaksanakan sebelum bangunan siap huni dan sebelum Sertifikat Hak Milik Atas Rumah Susun terbit, untuk itu Jual Beli umumnya dilaksanakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tercantum hak dan kewajiban Developer untuk pemenuhan hal-hal yang diperjanjikan. Namun dalam prakteknya terdapat ketidaksesuaian akibat hambatan-hambatan dalam memenuhi hak pembeli. Ketidaksesuaian tersebut antara lain keterlambatan serah terima, perbedaan spesifikasi yang diperjanjikan dengan yang dibangun, perbedaan desain. Tujuan penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi berupa analisis yang bersifat holistik dan integral dalam bidang transaksi jual beli apartemen. Kontribusi yang diharapkan agar dapat memberikan wawasan serta menanamkan cara berpikir yang kritis dalam mempelajari dan memahami transaksi jual beli apartemen berdasarkan peraturan yang ada. Bagi para mahasiswa, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang utuh perihal praktik transaksi jual beli apartemen. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan masukan dalam pembentukan peraturan pelaksana/peraturan pemerintah yang baru sebagai tindak lanjut dari UU Rumah Susun.

Penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dimana gabungan dari penelitian hukum normatif dan penelitian hukum empiris, penelitian hukum normatif adalah penelitian untuk mengetahui atau mengenal apakah dan bagaimanakah hukum positifnya mengenai suatu hal, peristiwa, atau masalah tertentu. Penelitian ini berfokus pada upaya pemenuhan hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli apartemen dan hambatan-hambatan yang berpengaruh dalam pemenuhan hak-hak konsumen berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Data yang diperoleh berdasarkan data primer dan data sekunder. Penulis secara langsung memperoleh informasi dari responden dan melakukan wawancara dengan pembeli unit apartemen dan pihak Developer di Apartemen Essence Darmawangsa serta analisis pustaka yang diperoleh dari KUHP, UU Perlindungan Konsumen dan UU Rusun.

Hasil penelitian memperlihatkan bahwa pelaksanaan pemenuhan hak-hak konsumen dalam transaksi jual beli apartemen masih belum terpenuhi secara keseluruhan, dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang disusun oleh Developer masih memiliki area samar (*grey area*), dan terdapat hambatan atas pemenuhan hak-hak konsumen yaitu antara lain pengurusan perizinan, birokrasi pemerintahan, kondisi ekonomi yang tidak stabil, harga bahan baku bangunan yang meningkat serta kebijakan pemerintah yang berubah. Saran dari Penulis bagi konsumen agar lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli apartemen, dan bagi Developer agar lebih dapat memperhatikan hak-hak konsumen dalam penyusunan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, bagi Pemerintah agar dapat membuat suatu kebijakan yang mempermudah pelaku usaha dalam proses perijinan dan memberikan peraturan yang lebih mengikat dalam perlindungan konsumen.

*Kata Kunci : Apartemen Perlindungan Konsumen, Pemenuhan Hak-Hak Konsumen, Transaksi Jual Beli Apartemen*