

ABSTRAK

Kebutuhan terhadap tempat tinggal ini merupakan perwujudan dari hak asasi manusia yang wajib dipenuhi, sebagaimana amanat Pasal 28 H ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945. Bahwa setiap warga negara mempunyai hak untuk memperoleh kehidupan yang sejahtera dan mempunyai tempat tinggal serta lingkungan yang layak bagi kehidupannya. Oleh karena itu, negara melalui pemerintah wajib mewujudkan kebutuhan dasar warga negaranya berupa tempat tinggal. Sehingga pemerintah mewujudkannya dengan adanya pembangunan rumah susun. Pembangunan rumah susun sebagai bentuk perwujudan dalam penyediaan hunian tempat tinggal yang layak bagi warga negara. Adanya permintaan yang tinggi akan hunian rumah susun, sehingga hal ini memberikan peluang bagi para pengembang atau developer dalam upaya membangun rumah susun. Selanjutnya demi memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam segera memperoleh hunian rumah susun, maka pengembang melakukan layanan penjualan dengan sistem *pre project selling*. Sistem *pre project selling* ini merupakan sistem penjualan rumah susun kepada konsumen dengan kondisi rumah susun belum terbangun dan media yang digunakan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Pelaksanaan PPJB tersebut antara pengembang dan konsumen tentunya tidak terlepas dari adanya permasalahan dalam perjanjian. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksana lainnya, maka perlu dilihat pengaturan tentang penjualan dengan sistem *pre project selling*. Salah satu permasalahan yang timbul antara pengembang dan konsumen dalam hal pembangunan rumah susun yang terkait dengan penjualan menggunakan sistem *pre project selling*, yaitu sengketa antara Ridwan Bayu Sukma selaku konsumen dan PT. Malioboro Ensu Sejahtera selaku pengembang. Sengketa ini telah diputus pengadilan dengan putusan nomor 91/PDT/2020/PT YYK. Sehingga perlu dilihat adanya bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang dirugikan dalam putusan pengadilan tersebut. Tujuan yang diperoleh yaitu mengetahui pengaturan jual beli rumah susun dengan sistem *pre project selling* menurut UU rumah susun dan perlindungan hukum bagi konsumen yang dinyatakan dalam putusan pengadilan nomor 91/PDT/2020/PT YYK. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang bersifat yuridis normatif. Pengumpulan data menggunakan data data sekunder yang diperoleh dari kepustakaan. Data dilakukan analisis dengan menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Terhadap Hasil penelitian dan pembahasan dapat diambil kesimpulan, bahwa jual beli rumah susun dengan sistem *pre project selling* telah diatur dalam UU Rumah susun dan peraturan pelaksana lainnya. Serta sudah terdapatnya perlindungan hukum bagi konsumen yang dinyatakan dalam putusan pengadilan nomor 91/PDT/2020/PT YYK.

Kata kunci : Jual Beli, Perlindungan Hukum, Sistem *Pre Project Selling*
Referensi : 41 referensi (antara tahun 1990 sampai dengan 2022)

ABSTRACT

The need for a place to live is a manifestation of human rights that must be fulfilled, as mandated by Article 28 H paragraph (1) of the 1945 Constitution. That every citizen has the right to obtain a prosperous life and have a place to live and an environment that is appropriate for his life. Therefore, the state through the government is obliged to realize the basic needs of its citizens in the form of a place to live. So that the government makes it happen with the construction of flats. Construction of flats as a form of embodiment in the provision of proper housing for citizens. There is a high demand for residential flats, so this provides opportunities for developers or developers in an effort to build flats. Furthermore, in order to provide services to the community in obtaining flat housing immediately, the developer conducts sales services with a pre-project selling system. This pre project selling system is a system of selling flats to consumers with the condition of the flats not yet being built and the media used is in the form of a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). The implementation of the PPJB between developers and consumers is of course inseparable from problems in the agreement. With the existence of Law Number 20 of 2011 concerning Flats and other implementing regulations, it is necessary to look at the arrangements regarding sales with a pre-project selling system. One of the problems that arise between developers and consumers in terms of the construction of flats related to sales using the pre project selling system, namely the dispute between Ridwan Bayu Sukma as the consumer and PT. Malioboro Ensu Sejahtera as the developer. This dispute has been decided by the court with decision number 91/PDT/2020/PT YYK. So it is necessary to see the existence of a form of legal protection for consumers who are disadvantaged in the court decision. The objectives obtained are to find out the arrangements for buying and selling flats with a pre-project selling system according to the Flats Law and legal protection for consumers as stated in court decision number 91/PDT/2020/PT YYK. This study uses research methods that are normative juridical. Data collection uses secondary data obtained from the literature. The data were analyzed using a qualitative descriptive analysis method. Regarding the results of the research and discussion, it can be concluded that the sale and purchase of flats with a pre-project selling system has been regulated in the Flats Law and other implementing regulations. As well as the existence of legal protection for consumers as stated in the court decision number 91/PDT/2020/PT YYK.

Keywords : Buying and Selling, Legal Protection, Pre Project Selling System
References : 41 references (between 1990 and 2022)