ABSTRAK

PERLINDUNGAN KONSUMEN PEMEGANG PERJANJIAN KEPEMILIKAN RUMAH SUSUN DIATAS HAK PENGELOLAAN
(Studi Kasus Apartemen Green Pramuka City**)**

Penguasaan Apartemen Green Pramuka City dapat dilakukan dengan berbagai cara yaitu pembelian dilakukan baik secara angsuran ataupun tunai. Permasalahkan adalah Pihak Konsumen Kecewa dengan Pihak pelaku usaha tidak merelalisasikan janji yang sesuai dengan isi PPJB dikarenakan Apartemen Geen Pramuka City belum mendapatkan sertifikat hak milik satuan rumah susun. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji dan menganalisis konsumen Rumah susun Apartemen Green Pramuka City belum memiliki hak milik rumah susun sesuai Janji PPJB perlindungan hukum bagi konsumen Rumah Susun Apartemen Gren Pramuka City yang belum memiliki Sertifikat hak milik rumah susun akan tetapi sudah melunasi angusuran. Metode Pendekatan yuridis empiris dan spesifikasi penelitian diskriptif, menggunakan data primer dan sekunder,selanjutkanya dianalisis secara kualitatif. Simpulan dari penelitian ini yaitu Apartemen Green Pramuka City belum bisa menyerahkan sertiikat hak milik rumah susun dikarenakan masih dalam proses Akta pertelaan dan pemisah serta pihak pengembang harus mengajukan akta pertelean dan pemisah terlebih dahulu kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) serta baru bisa di ajukan setelah pembangunan selesai dan memiliki sertifikat laik fungsi (SFL) yang diterbitkan Dinas cipta karya dan Tata ruang DKI Jakarta. Perlindungan Hukum bagi konsumen yang belum memiliki Sertifikat Hak milik Satuan Rumah Susun dan sudah melunasi angsuran yaitu perlindungan preventif yaitu KUHPerdata Pasal 1243 KUHPerdata dan Pasal 1267 KUHPerdata yaitu tuntutan wanprestasi , Pasal 18 ayat 2 Undang-Undang perlindungan konsumen Nomor 8 tahun 1999 tentang ketentuan pencantuman klausula ,Pasal 43 Undang-undang Nomor 20 tahun 2011 tentang pemasaran jual beli rumah susun. Selanjutnya, Sanksi administrasi yaitu Pasal 98 Undang-Undang Rumah susun Nomor 20 tahun 2011 tentang larangan ,Pasal 8 ayat 1 huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 tentang perbuatan yang dilarang pelaku usaha.Perlindungan hukum represif melalui jalur di luar pengadilan dapat di lakukan sesuai Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 dan Di Pasal 105 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 melalui Badan Sengketa Konsumen (BPSK). Seharusnya konsumen harus berhati-hati dalam menandatangani berbagai perjanjian yang diberikan oleh pihak pengembang dan sebaiknya pihak pengembang, pemerintah memberikan klasula yang jelas isi PPJB tentang serah terimanya sertifikat hak milik rumah susun.

Kata Kunci : *Kepemilikan satuan Rumah susun, Wanprestasi ,Perlindungan hukum bagi Konsumen.*

ABSTRACT

CONSUMER PROTECTION OF HOLDERS OF CONTRACT IN APARTMENT OWNERSHIP ON MANAGEMENT RIGHTS (Case Study of Green Scout City Apartments)

Control of ownership of Green Scout City Apartments can be done in various ways, i.e. purchases made either with installments payments or spot cash. The problem is that the Consumer is disappointed with the businessman not fulfilling the promise in accordance with the contents of PPJB because Geen Pramuka City Apartment has not received a certificate of ownership of the apartment unit. The purpose of this study is to examine and analyze the issue that happen in consumers Green Pramuka City Apartments who do not have ownership rights to the flats yet based on the PPJB agreement and legal protection for Gren Pramuka City Apartments consumers who do not have yet Certificate of Property Rights of the Flats but have paid off installments. The methods approaches used is Juridical empirical and the research specification is descriptive, using primary and secondary data, are subsequently analyzed qualitatively. The conclusion of this research is that the Green Pramuka City Apartment has not yet received a certificate of ownership of flats which is still in the process the registration and separation because the developer must submit a explanation and a segregation first to the Badan Pertanahan Nasional (BPN) and can only be submitted if the construction has been completed and has a Sertifikat Laik Fungsi (SLF) issued by the Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang DKI Jakarta. Legal Protection for consumers who do not have yet a Certificate of Property Rights of the Flats and have paid installments, namely preventive protection, namely the Civil Code Article 1243 of the Civil Code and Article 1267 of the Civil Code, i.e. demands default, Article 18 paragraph 2 of the consumer protection Act No. 8 of 1999 concerning the provisions of clause inclusion, Article 43 of Law Number 20 of 2011 concerning marketing of buying and selling flats. Furthermore, administrative sanctions, namely Article 98 of the Law on Flats Number 20 of 2011 concerning prohibitions, Article 8 paragraph 1 letter f of the Consumer Protection Act Number 8 of 1999 concerning acts prohibited by business actors. Repressive legal protection outside the court can be carried out in accordance with Article 47 of the Consumer Protection Act No. 8 of 1999 and Article 105 paragraph 3 of Law Number 20 of 2011 through the Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Consumers should be careful in signing various agreements given by the developer, and the government provides clear clause at PPJB regarding the handover of Certificate of Property Rights of the Flats

Keywords: *ownership of flats,Wanprestasi, Legal protection for consumers.*