

# Tinjauan yuridis perlindungan konsumen terhadap ketidakjelasan penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh pihak developer dalam sektor perumahan: studi kasus Perumahan Violet Garden = Juridical review of consumer protection on unclear handover of land certificate by developers in the housing sector: Violet Garden Housing case study

Karisha Naya, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20485334&lokasi=lokal>

---

## Abstrak

### <b>ABSTRAK</b><br>

Dalam rangka memenuhi kebutuhan akan rumah, proses jual beli rumah dapat dilakukan oleh pihak developer selaku pihak penyelenggara perumahan dan kawasan permukiman. Dalam proses jual beli rumah, tidak jarang ditemukan berbagai permasalahan. Salah satu contoh dari permasalahan konsumen terkait sektor perumahan adalah kasus Perumahan Violet Garden. Permasalahan ini terjadi akibat ketidakjelasan penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh pihak developer kepada konsumen. Hal ini disebabkan sertifikat hak atas tanah tersebut telah dijadikan jaminan kredit modal kerja kepada Bank Swasta, dan pihak developer mengalami kemacetan dalam pembayaran. Oleh karena itu, konsumen yang telah melunasi pembayaran belum dapat menerima sertifikat hak atas tanah. Berdasarkan hasil penelitian, tidak terdapat peraturan yang secara khusus mengatur mengenai penyerahan sertifikat hak atas tanah. Namun demikian, terdapat ketentuan-ketentuan di dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah yang secara tidak langsung memberikan perlindungan kepada konsumen. Pelanggaran hukum yang dilakukan oleh pihak developer berdasarkan kasus ini adalah pelanggaran terhadap Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No. 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah. Berdasarkan hasil penelitian, pemerintah dirasa perlu untuk melakukan perubahan terhadap pengaturan mengenai penyerahan sertifikat hak atas tanah, dan melaksanakan fungsi kontrol secara tegas untuk meminimalisir pelanggaran dalam proses tersebut. Selain itu, konsumen juga diharapkan untuk menjadi konsumen yang bijak dengan melakukan upaya-upaya untuk memastikan apakah objek jual beli tidak bermasalah, untuk menghindari terjadinya kerugian.

<hr>

### <b>ABSTRACT</b><br>

In order to fulfill the need of housing, the process of buying and selling houses can be done by developers as the promoter of housing and residential areas. In the process of buying and selling houses, many problems are often found. One example of a consumer problem related to the housing sector is the case of Violet Garden Housing. This problem occurs due to unclear handover of land certificate by the developer to consumers. This is because the land certificates have been used as collateral for working capital loans to a private bank, and the developer is having difficulty making the payment. Therefore, consumers who have paid off their houses cannot receive the land certificate. Based on the result of this study, there are no regulation specifically regulating the handover of land certificate. However, there are provisions in the Decree of the Minister of Public Housing No. 09/KPTS/M/1995 concerning Conditional Sale and Purchase

Agreement which indirectly provide consumer protection. Legal violations committed by the developer based on this case is violations of Law No. 8 Year 1999 concerning Consumer Protection, Law No. 1 Year 2011 concerning Housing and Residential Areas, and Decree of the Minister of Public Housing No. 09/KPTS/M/1995 concerning Conditional Sale and Purchase Agreement. Based on the results of this study, the government is expected to make changes to the regulations regarding the handover of land certificate, and to perform the control function efficiently to minimize violations of the handover of land certificate. In addition, consumers are also expected to be smart consumers by making efforts to ascertain whether the object of buying and selling does not have a problem, in order to avoid losses.