

## ABSTRAK

Penelitian yang penulis gunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, dimana Bahan hukum dan bahan non hukum yang diperoleh dalam penelitian ini dianalisis secara preskriptif dengan menggunakan metode deduktif yaitu data umum tentang konsepsi hukum baik berupa asas-asas hukum, ajaran-ajaran (doktrin) dan pendapat para ahli yang dirangkai secara sistematis sebagai susunan fakta-fakta hukum untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal mutu bangunan rumah yang dibeli tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi pembeli dalam hal mutu bangunan rumah yang dibeli tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pembeli di PT. Surya Inti Realty dan PT. Eka Dwi Prasetya tidak memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dikarenakan pengembang menolak memberikan pertanggungjawaban atas klaim yang diajukan oleh pembeli terkait dengan mutu bangunan yang tidak sesuai. Hal tersebut disebabkan karena terdapatnya klausula pembatalan sepihak, tidak menanggung obyek tanpa cacat, dan terdapat klausula-klausula eksonerasi yang dijadikan dasar bagi pengembang untuk menolak pertanggungjawaban. Klausula tersebut bertentangan dengan Pasal 1609 KUHPerdara, Pasal 35 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Tentang Pelayanan Jasa Kontruksi, dan Pasal 18 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, yang menyebabkan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif dari syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian tersebut batal demi hukum.

Perusahaan Pembangunan Perumahan wajib secara tegas dan berani bertanggung jawab atas barang dan/atau jasa yang diperjualbelikannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perusahaan Pembangunan Perumahan selaku pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku sebagaimana diatur dalam Pasal 18 Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

**Kata kunci : Perjanjian, Jual Beli Rumah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli**