

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN APARTEMEN YANG DIRUGIKAN
OLEH JASA PENGEMBANG**

SKRIPSI



Oleh :

SYITTI HAJAR ROYANI

NBI : 311201269

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2017

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN APARTEMEN
YANG DIRUGIKAN OLEH JASA PENGEMBANG**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

SYITTI HAJAR ROYANI

311201269

Dosen Pembimbing :

Sumiyati, SH., MM., MH..

NIP 20310850031

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2017

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN APARTEMEN
YANG DIRUGIKAN OLEH JASA PENGEMBANG**

Oleh :
SYITTI HAJAR ROYANI
NBI : 311201269

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 14 Februari 2017
Berdasarkan SK Tentang Bimbingan Skripsi :
Surat Keputusan Dekan No. 423/SK/FH/VIII/2016
Tanggal : 31 Agustus 2016

TIM PENGUJI :

Ketua	: <u>Sumiyati, SH., MM., MH.</u>
	NPP : 20310850031	
Sekretaris	: <u>Sad Praptanto Wibowo, SH., MH.</u>
	NPP : 20310870119	
Anggota	: <u>Ahmad Mahyani, SH., MH., M.Si.</u>
	NPP : 20310130609	

Mengetahui
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum
NPP : 20310880147

KATA PENGANTAR

As'salamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan memanjatkan puja dan puji syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, hidayah serta karunia-nya yang begitu besar kepada saya, sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul :

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN APARTEMEN YANG DIRUGIKAN OLEH JASA PENGEMBANG”.

Tak lupa sholawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Baginda Rosul Muhammad SAW, yang telah menuntun kita dari jalan kegelapan menuju jalan yang terang benderang, serta membimbing kita untuk dapat membedakan mana yang baik dan mana yang buruk.

Adapun maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Dalam hal ini, saya menyadari keterbatasan pengetahuan dan pengalaman dalam penyusunan dan pembahasan skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Keberhasilan dalam menyelesaikan skripsi ini banyak mendapat bantuan, petunjuk, arahan maupun saran dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat saya mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Ibu Prof. DR. Drg. I. A. Brahmasari Dipl. DHE., MPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
3. Bapak Prof. Dr. Made Warka, S.H., M.Hum. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Bapak Kristoforus L. Kleden, SH., M.H. selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Surabaya.

5. Ibu Sumiyati, SH., MM., MH. selaku Dosen Wali Saya di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus Surabaya dan selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, petunjuk dan dukungan (*support*) selama proses pembuatan skripsi hingga selesai.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang selama ini telah membagi pengetahuan dan pengalaman di bidang hukum dari awal semester hingga akhir semester ini.
7. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah meluangkan waktu dan bantuan dalam hal administrasi selama perkuliahan.
8. Kedua Orang Tua yang tercinta dengan penuh kasih sayang dan segala kekuatan serta ketabahan dalam membesarkan dan mendidik saya. Semoga Allah SWT selalu memberikan kesehatan dan perlindungan. Terima kasih atas dukungan dan doanya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Kakak-kakak kandung saya Umi Chariro, Muhamad Khariri, Markhuma Maghfuro, Asa Ardiyana, Uyun Khilla Khildah dan kakak-kakak ipar saya yang selama ini memberikan semangat kepada saya untuk mencapai cita-cita.
10. Teman-teman seangkatan dan seperjuangan saya Hendra Sujitiawan, Sandy Pradita Hadi Utama, Amanda Tiara Putri serta teman-teman lainnya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu tapi tetap memberikan kesan yang mendalam bagi saya.

Saya berdoa untuk mereka semua yang telah membantu dalam segala hal yang berkaitan dengan pembuatan skripsi ini, semoga diberi balasan dan rahmat

dari Allah SWT. Selain itu saran, kritik dan perbaikan senantiasa sangat diharapkan. Harapan saya semoga skripsi ini bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surabaya, 24 Januari 2017

Hormat saya,

SYITTI HAJAR ROYANI

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang perlindungan hukum bagi konsumen apartemen yang haknya dirugikan oleh jasa pengembang (*developer*). Di dalam penelitian ini dipaparkan permasalahan konsumen yang haknya dirugikan terutama dalam perjanjian jual beli apartemen yang sedang dalam tahap pembangunan oleh jasa pengembang, maka penting untuk mengetahui pertanggungjawaban jasa pengembang serta upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen apabila haknya dirugikan. Dalam membahas permasalahan-permasalahan yang ada, penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, yaitu mengidentifikasi dan membahas ketentuan di dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen serta literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang ada. Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa konsumen yang membeli apartemen yang sedang dalam tahap pembangunan jika di dalam kenyataannya pengembang tidak melakukan kewajibannya seperti yang telah dicantumkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atau melaksanakan prestasinya tetapi tidak sesuai dengan yang dijanjikan dalam brosur maka dapat dikatakan bahwa jasa pengembang telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi. Secara normatif tanggung jawab jasa pengembang diatur dalam ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Adapun upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen apartemen apabila haknya dilanggar oleh jasa pengembang yaitu melalui proses litigasi dan non litigasi.

Kata Kunci : perlindungan hukum, konsumen, jasa pengembang, dan apartemen.

ABSTRACT

This study discusses the law protection for consumers whose rights have been harmed by an apartment developer. This study presented issues concerning consumers whose rights are harmed, especially in the apartment purchase agreement which is under construction by the developer, it is important to determine the accountability of the developer in the purchase and sale agreement and the law efforts can be done by the consumers harmed apartment if their rights are harmed. In discussing the problems that exist, this research using normative juridical method that is identifying and discussing the provisions contained in the Civil Code and Law Consumers Protection and literature reviews related to the existing problems. Based on the results of the research on an apartment consumer protection whose rights are harmed by the developer, it is known that the customers in the purchase of apartments which are under construction if the developer did not perform its obligations as those set forth in the Sale and Purchase Agreement or carry out his performance but not in accordance with the promised in the brochure, it can be said that the developer has broken the promise or breach of contract. The normative responsibility of the developer are roled in the Article 18 of Law Consumer Protection. The remedies that can be taken by apartment consumers when hermed by the developer is through litigation and non-litigation.

Key word : law protection, consumers, developer, apartment

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
1. Latar Belakang.....	1
2. Rumusan Masalah.....	4
3. Tujuan Penelitian.....	4
4. Manfaat Penelitian	
a. Manfaat Teoritis.....	5
b. Manfaat Praktis.....	5
5 Metode Penelitian	
a. Jenis Penelitian.....	5
b. Metode Pendekatan.....	6
c. Definisi Konsep.....	6
d Tipe Perencanaan Penelitian.....	7
e Jenis Bahan Hukum.....	8
f. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....	8
g Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	9
h. Analisis Bahan Hukum.....	9

6 Pertanggungjawaban Penelitian	9
---------------------------------------	---

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

1. Perjanjian

a. Pengertian Perjanjian.....	11
b. Syarat Sah Perjanjian.....	11
c. Asas-Asas Perjanjian.....	13
d. Subyek dan Obyek dalam Perjanjian.....	16
e. Berakhirnya Perjanjian	17

2. Perjanjian Baku

a. Pengertian Perjanjian Baku.....	18
b. Ciri-Ciri Perjanjian Baku.....	19
c. Jenis-Jenis Perjanjian Baku.....	19

3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

a. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	19
b. Muatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	21
c. Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian pengikatan jual beli	21

4. Perlindungan Konsumen

a. Pengertian Perlindungan Konsumen	23
b. Asas-Asas Perlindungan Konsumen	25
c. Hak dan Kewajiban Konsumen	27

5. Jasa Pengembang (*Developer*)

a. Pengertian <i>Developer</i>	28
--------------------------------------	----

b. Hak dan Kewajiban <i>Developer</i>	29
c. Larangan bagi <i>Developer</i>	31
6. Apartemen	
a. Pengertian Apartemen.....	31
b. Jenis-jenis Apartemen.....	32
BAB III PEMBAHASAN	
1. Tanggung Jawab Pengembang (<i>developer</i>) atas Hak Konsumen Apartemen yang Dirugikan	
a. Hak konsumen yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.....	33
b. Hak konsumen yang timbul dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	39
c. Tanggungjawab Jasa Pengembang (<i>Developer</i>).....	37
2. Upaya Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Apartemen.....	51
BAB IV PENUTUP	
1. Kesimpulan.....	61
2. Saran.....	62
DAFTAR BACAAN	xii

DAFTAR BACAAN

Literatur

- Akmal, Imelda, Menata Apartemen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2007.
- Amirizal, Risalah Teori Dan Praktek, Djambatan, Jakarta, 1999.
- Badruzaman, Kompilasi Hukum Perikatan, Citta Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Badruzaman, Mariam Darus, Perjanjian Kredit Bank, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- Dewi, Eli Wuria, Hukum Perlindungan Konsumen, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2015.
- Harahap, M.Yahya, Segi-segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha, Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Kencana, Jakarta, 2010.
- Kristiyanti, Celina Tri Siwi, Hukum Perlindungan Konsumen, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Marlina, Endy, Panduan Perancangan Bangunan Komersial, Andi Offset, Yogyakarta, 2008.
- Marzuki, Peter Mahmud, Penelitian Hukum, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.
- Nurhayati, B. Resti, Kisi Hukum Majalah FH Unika Soegijapranata, Unika, Semarang, 2001.
- Purnomo, R. Serfianto Dibyo et al., Kitab Hukum Bisnis Properti, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011.
- Ridwan, Khairandy, Hukum Alih Teknologi, Universitas Islam Yogyakarta, 2004.
- Salim H. HS., Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- Salim H.S., Perkembangan Hukum Kontrak Diluar KUH Perdata, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.
- Santoso, Urip, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media, Jakarta, 2010.
- Setiawan, R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung, 1997.

Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004.

Soekanto, Soerjono dan Sri mamudji, Penelitian Hukum Normatif, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006.

Subekti, Hukum Perjanjian, Intermasa, Jakarta, 2002. Susanto, Happy, Hak-Hak Konsumen Jika Dirugikan, Visimedia, Jakarta, 2008.

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang—Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan

Sumber-Lain

Putusan No,104/PDT/2013/PT,PLG

Putusan No,253/Pdt,G/2009/PN,Jkt,Ut