

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI  
APARTEMEN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Riswan Sendiko Putro**

**NBI : 311301472**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2018**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI  
APARTEMEN**

**SKRIPSI**



Oleh:

**Riswan Sendiko Putro**

**NBI : 311301472**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2018**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI  
APARTEMEN**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi

Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar

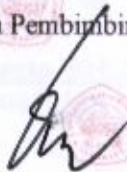
Sarjana Hukum

Oleh :

RISWAN SENDIKO PUTRO

NBI : 311301472

Dosen Pembimbing :



Agus Muwanto, SH., M.Hum.

NPP/NIP : 20310870125

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2018**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI  
DALAM PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI  
APARTEMEN**

Oleh :

**RISWAN SENDIKO PUTRO**

**NBI : 311301472**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal 07 Februari 2018

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 342/SK/FH/VIII/2017  
Tanggal : 01 Agustus 2018

**TIM PENGUJI :**

**Ketua : Dr. Sri Setvadji, SH., M.Hum.**

**NPP : 20310890176**

**Sekretaris : Irit Suseno, SH., MH.**

**NPP : 20310880146**

**Anggota : Agus Muwarto, SH., M.Hum.**

**NPP : 20310870125**

**Mengetahui :**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945**

**Dekan,**

**Dr. H. Slamet Suhartono, SH.M.H.**

**NPP : 20310860065**

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Riswan Sendiko Purro  
NPM : 311301472  
Program : Sarjana Hukum  
Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Menyatakan bahwa "**Skripsi**" yang saya buat dengan judul:  
perlindungan hukum Terhadap Pembeli dalam Perjanjian  
Ikatan Jual beli Apartemen

Adalah Hasil karya saya sendiri dan bukan "**Duplikasi**" dari karya orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam Naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI, saya bersedia Skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (SARJANA) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 29 Januari 2018  
Hormat saya,



## ABSTRAK

Kebutuhan akan tempat tinggal yang layak merupakan permasalahan manusia diseluruh dunia, terutama di bidang properti pada masa ini berkembang sangat pesat. Apartemen adalah rumah susun yang dibangun oleh perusahaan pemerintah ataupun swasta yang diperjual belikan kepada masyarakat dengan harga terjangkau untuk kalangan menengah. Dengan harga terjangkau sehingga tidak banyak konsumen yang di rugikan oleh oknum penjual yang curang dan melanggar aturan hukum. "Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam perjanjian ikatan jual beli apartemen". Disini penulis meneliti apakah pembeli apartemen dalam perjanjian ikatan jual beli sudah mendapatkan perlindungan hukum, untuk mengetahui juga tentang perlindungan hukum yang didapatkan oleh konsumen terhadap apartemen yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun dan dari sumber bahan hukum sekunder dan tersier. Dalam penelitian ini akan dibahas upaya hukum yang dilakukan oleh konsumen untuk mendapatkan haknya memperoleh apartemen sesuai kontrak. Dan bentuk tanggung jawab seperti apa yang diberikan oleh *developer*. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah Yuridis Normatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini, diantaranya Pendekatan Perundang-Undangan (Stratute Approach), dan Pendekatan Kasus (Case Approach).

Kata Kunci : PPJB, Satuan Rumah Susun, Perlindungan Konsumen.

## ABSTRACT

The need for a decent shelter is a human issue throughout the world, especially in the realm of property at this time of growing rapidly. Apartments are flats built by government or private companies that are traded to the community at affordable prices to the middle class. With affordable prices so that not many consumers are at a disadvantage by unscrupulous sellers and violate the rule of law. "Legal protection of the buyer in the apartment purchase agreement". Here the authors examine whether the buyer of the apartment in the buy and sell bond agreement has got legal protection, to know also about the legal protection obtained by consumers against the apartment based on the 1945 Constitution of the State of the Republic of Indonesia, the Civil Code, Act no. 8 of 1999 on Consumer Protection, Law no. 20 Year 2011 on Flats and from secondary and tertiary legal material sources. In this study will be discussed legal efforts made by consumers to get their right to get an apartment according to the contract. And what kind of responsibility does the developer provide? The research method used in this research is Juridical Normative, that is research which refers to the legal norms contained in the legislation. The approach used in this research, including the approach of legislation (Statute Approach), and Case Approach (Case Approach).

Keywords: PPJB, Unit Flats, Consumer Protection.

## KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan ratmat-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi “ Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Perjanjian Ikatan Jual Beli Apartemen” dengan tepat waktu. Dalam menyelesaikan skripsi ini, penulis banyak mendapatkan dorongan serta bimbingan dari berbagai pihak, karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Bapak Dr. Mulyanto Nugroho, MM.,CMA.,CPAI.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya Bapak Dr. Slamet Suhartono, SH.,M.Hum.
3. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas 17Agustus 1945 Surabaya Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., MH.
4. Dosen Wali Bapak Dr. Otto Yudianto,SH.,M.Hum.
5. Dosen Pembimbing Bapak Agus Muwarto,SH.,M.Hum.
6. Kedua Orangtua yang selama ini telah memberikan segalanya, doa dan motivasi.
7. Seluruh Dosen dan Staf Fakultas HukumUniversitas 17 Agustus 1945 Surabaya.



8. Ayu Vicka Sylvia yang memberikan dorongan motivasi dan inspirasi disaat mengalami kesulitan hingga terselesaikannya skripsi ini.
9. Teman-teman seangkatan yang selalu memberikan semangat dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu disini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini penuh dengan kekurangan oleh karenanya saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan.

Surabaya, 05 Februari 2018

Penulis

Riswan Sendiko Putro

## DAFTAR ISI

<b>COVER .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN DOSEN .....</b>	<b>ii</b>
<b>LEMBAR PENETAPAN PANITIA UJIAN.....</b>	<b>iii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>iv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	9
1.3 Tujuan Penelitian.....	9
1.4 Manfaat Penelitian.....	10
1.5 Metode Penelitian.....	10
1.5.1 Jenis Penelitian.....	10
1.5.2 Metode Pendekatan (approach).....	11
1.5.3 Sumber dan Jenis Bahan Hukum .....	12
1.5.4 Teknik Pengumpulan Bahan Hukum .....	13
1.5.5 Teknik Analisa Bahan Hukum .....	13
1.6 Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>15</b>
2.1 Tinjauan Terhadap Apartemen .....	15
2.1.1 Pengertian Apartemen.....	15

2.1.2	Kepemilikan Atas Satuan Apartemen .....	15
2.1.3	Asas-asas Pembangunan Apartemen .....	18
2.1.4	Tujuan Pembangunan Apartemen .....	20
2.2	Perjanjian Pengikat Jual Beli Satuan Rumah Susun .....	22
2.2.1	Putusan Pengadilan.....	22
2.3	Tinjauan Terhadap Perjanjian Pada Umumnya .....	24
2.3.1	Pengertian Perjanjian dan Perikatan.....	24
2.3.2	Syarat-syarat sah Perjanjian .....	29
2.3.2.1	Persetujuan Kehendak .....	30
2.3.2.2	Kecakapan Pihak-Pihak.....	31
2.3.2.3	Suatu Hal Tertentu .....	32
2.3.2.4	Suatu Sebab yang Halal (causa) .....	32
2.3.3	Asas-asas Perjanjian .....	34
2.3.4	Wanprestasi Dalam Perjanjian .....	36
2.3.5	Berakhirnya suatu Perjanjian.....	39
<b>BAB III</b>	<b>PEMBAHASAN.....</b>	<b>45</b>
3.1	Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Susun .....	45
3.2	Upaya Hukum Konsumen, Apabila Pelaku/Pihak Pembangun Tidak Melakukan Prestasinya .....	54
3.3	Memberitakuan Putusan Kepada Pelaku Usaha Yang Melakukan Pelanggaran Terhadap Perlindungan Konsumen .....	59
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>64</b>
4.1	Kesimpulan .....	64
4.2	Saran .....	65
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>	<b>.....</b>	<b>66</b>