



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH
SUSUN ATAS WANPRESTASI PENGEMBANG DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Studi (S1)

Ilmu Hukum

Oleh:

DALMA NUR AMALIA

11000120140711

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN

Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun Atas Wanprestasi
Pengembang Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan
Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

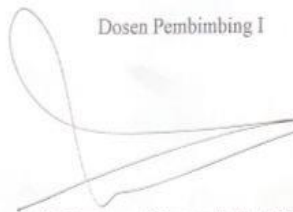
Oleh:

DALMA NURAMALIA

NIM 11000120140711

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Dosen Pembimbing I



Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si

NIP 196108061986031002

Dosen Pembimbing II



Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.

NIP 198107152006041001

HALAMAN PENGUJIAN

HALAMAN PENGUJIAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN
ATAS WANPRESTASI PENGEMBANG DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh :


DALMA NUR AMALIA

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Maret 2024


Dewan Penguji
Ketua


Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.
NIP 196108061986031002

Anggota Penguji I


Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.
NIP 198107152006041001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro


Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032000

Anggota Penguji II


R. Suharto, S.H., M.Hum
NIP 196005171986031002

Mengetahui:
Ketua Program Studi S1 Hukum


Dr. Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H.
NIP 198407092008121002

PERNYATAAN ORISINALITAS

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis mengacu dalam naskah ini dan disebut dalam daftar pustaka.

Semarang, 5 Februari 2024



Dalma Nur Amalia

NIM: 11000120140711

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“This is your path and yours alone,

others may walk with you,

but no one walks for you”

- Jalaluddin Rumi

لَا تَقْتَفُوا مِنْ رَحْمَةِ اللَّهِ

“...janganlah kamu berputus asa dari rahmat Allah...”

Q.S Az-Zumar ayat 53

Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk

Kedua orang tua dan segenap keluarga besar Penulis yang tiada hentinya

mendoakan dan mendukung Penulis.

ABSTRAK

Pesatnya pertumbuhan penduduk di Indonesia diikuti dengan meningkatnya kebutuhan terhadap tempat tinggal. Pembangunan rumah susun menjadi jalan keluar yang dipilih karena semakin terbatasnya lahan khususnya di perkotaan. Pemesanan satuan rumah susun dapat dilakukan dengan sistem *pre project selling* yang mana pengembang dapat menawarkan unit apartemen sebelum selesai dibangun. Pemesanan dilakukan antara pembeli dan pengembang dengan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai upaya berbentuk perlindungan preventif, namun nyatanya perjanjian tersebut belum memberikan kepastian hukum kepada pembeli yang menempati kedudukan lebih lemah untuk mendapatkan perlindungan hukum yang layak. Penulis ingin menelaah lebih dalam lagi mengenai perlindungan hukum yang dapat melindungi pembeli ketika pengembang wanprestasi.

Metode yang digunakan dalam penelitian hukum ini ialah yuridis-normatif yaitu penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa dalam hal terjadi wanprestasi yang dilakukan oleh pengembang maka timbul akibat hukum yang mana pembeli dapat meminta ganti rugi kepada pengembang, apabila perkara tidak menemukan jalan keluar, pembeli dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan sebagai perlindungan hukum represif.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Wanprestasi, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

The rapid population growth in Indonesia is accompanied by an increasing need for housing. Building flats is the solution chosen because land is increasingly limited, especially in urban areas. Ordering apartment units can be done using a pre-project selling system where developers can offer apartment units before they are completed. Orders are made between buyers and developers through a Sale and Purchase Agreement as an effort in the form of preventive protection, but in fact this agreement does not provide legal certainty for buyers who are in a weaker position to obtain proper legal protection. The author wants to examine in more depth the legal protection that can protect buyers when the developer defaults.

This research uses the juris-normative method, which is the study by examining secondary data using a statutory approach, case approach and conceptual approach. The results of the research show that in the event of a default by the developer, legal consequences arise in which the buyer can ask for compensation from the developer. If the case does not find a solution, the buyer can file a lawsuit in court as repressive legal protection.

Keywords: Legal Protection, Default, Sale and Purchase Agreement

KATA PENGANTAR

Puji Syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala Rahmat, karunia, serta hidayah yang telah diberikan-Nya sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI SATUAN RUMAH SUSUN ATAS WANPRESTASI PENGEMBANG DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN”**. Penulisan skripsi ini disusun sebagai tugas akhir yang bertujuan sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum dengan kekhususan Hukum Perdata Barat di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi ini tidak lepas dari dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak yang terlibat baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Kedua Orang tua yang penulis sayangi, cintai, dan hormati, bapak **Edy Rusli** dan ibu **Soimah** yang senantiasa memberikan dukungan dan sandaran berupa rumah berbentuk raga di tengah kerasnya dunia. Terimakasih untuk segala doa yang selalu dipanjatkan untuk penulis hingga dapat berada di titik ini. Doaku akan selalu melangit untuk ibu dan bapak terkasih.
2. Adikku satu-satunya, **Intan Aili Rahmah** yang selalu setia memberikan dukungan kepada Penulis secara moral dan materiil untuk mendukung Penulis terus berjuang dan berkembang. Terimakasih telah menjadi

pendengar yang baik untuk Penulis selama masa penulisan skripsi berlangsung. Kakak *loves you*. Kakak *always do*.

3. Keluarga besar **H. Sarmili** dan **Sumono**, terutama kakakku terkasih **Rizqi Apriyani**, om **Dedi Suardi**, bude **Siti Ghonimah**, dan pakde **Sutrisno** yang selalu memberikan doa, dukungan, dan semangat dalam segala keterbatasan dan keterpurukan yang Penulis alami selama masa perkuliahan ini.
4. **Prof. Dr. Suharnomo, S.R., M.Si.** selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
5. **Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
6. **Dr. Ery Agus Priyono, S.H., M.Si.** selaku Dosen Pembimbing I Penulis yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga di tengah kesibukan beliau untuk memberikan pengarahan, motivasi, dan bimbingan kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis sangat berterimakasih dan bersyukur telah mendapatkan kesempatan menjadi mahasiswi yang dibimbing oleh Bapak.
7. Bapak **Yuli Prasetyo Adhi, S.H., M.Kn.** selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan memberikan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan dan dorongan semangat dengan penuh kesabaran kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini. Penulis sangat berterimakasih atas segala ilmu yang diberikan sehingga dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

8. Bapak **Nur Adhim, S.H., M.H.** selaku Dosen Wali yang telah mengarahkan dan membantu Penulis selama masa perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
9. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberikan segenap ilmu pengetahuan selama menempuh masa studi yang akan menjadi bekal untuk penulis dalam menjalani kehidupan setelah menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
10. Seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang yang telah membantu Penulis dengan memberikan pelayanan terbaik selama Penulis menempuh masa studi sehingga Penulis mendapatkan kemudahan dalam dunia perkuliahan.
11. Seluruh pihak yang tidak dapat Penulis sebut satu persatu yang telah membantu Penulis dalam kehidupan perkuliahan secara langsung ataupun tidak langsung.

Semarang, 18 Februari 2024

Dalma Nur Amalia

NIM: 11000120140711

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
PERNYATAAN ORISINALITAS	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Metode Penelitian	11
F. Sistematika Penulisan	16
G. Orisinalitas Penulisan	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	24
1. Definisi Perjanjian	24
2. Syarat Sah Perjanjian	26
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	29
4. Unsur Perjanjian	32
B. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli	33
1. Definisi dan Fungsi Terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli	33
2. Pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	35
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun	37
C. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun	38
1. Definisi Rumah Susun	38
2. Asas-Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun	39
3. Sistem Kepemilikan Satuan Rumah Susun	42

4. Prosedur Pembangunan Rumah Susun Komersial.....	45
D. Tinjauan Umum tentang Prestasi dan Wanprestasi	46
1. Definisi Prestasi	46
2. Definisi Wanprestasi.....	47
E. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum.....	50
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	54
A. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Apabila Pengembang Wanprestasi Dalam PPJB Satuan Rumah Susun Northland Ancol Residence Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.....	54
1. Kronologi Kasus Putusan Nomor 313/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr.	54
2. Perlindungan Hukum Bagi Para Calon Konsumen Satuan Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.....	57
B. Akibat Hukum Apabila Pengembang Wanprestasi Dalam PPJB Satuan Rumah Susun Northland Ancol Residence	76
BAB IV PENUTUP	84
A. Kesimpulan	84
B. SARAN.....	85
DAFTAR PUSTAKA.....	87