



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN TERHADAP
PENGEMBANG YANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN
(Studi Kasus “Tana Babarsari Apartement”)**

TUGAS AKHIR-SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

MICHAELLA PALMA AYU UTARI

11000120120131

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2024

HALAMAN PEGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN TERHADAP
PENGEMBANG YANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN
(Studi Kasus "Tana Babarsari Apartement")**

TUGAS AKHIR-SKRIPSI

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana Hukum

Oleh:

MICHAELLA PALMA AYU UTARI

11000120120131

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



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

Pembimbing II



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.
NIP. 196805251993032011

HALAMAN PENGUJIAN

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN TERHADAP
PENGEMBANG YANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN
(Studi Kasus "Tana Babarsari Apartement")**

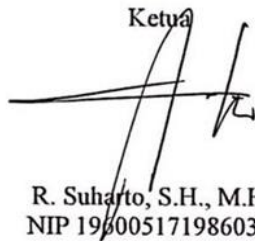
Dipersiapkan dan disusun
Oleh:

MICHAELLA PALMA AYU UTARI

11000120120131

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 22 Maret 2024
Dewan Penguji

Ketua



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

Anggota Penguji I



Dr. Siti Malikhatun Badriyah, S.H., M.Hum.
NIP 196805251993032011

Anggota Penguji II



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

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,



Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.
NIP 196711191993032002

Mengetahui:
Ketua Program Studi Sarjana Hukum



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

PERNYATAAN

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 secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 19 Februari 2024



Michaela Palma Ayu Utari

11000120120131

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Serahkanlah perbuatanmu kepada TUHAN, maka terlaksanalah segala rencanamu.”

(Amsal 16:3)

“Sebab itu janganlah kamu kuatir akan hari besok, karena hari besok mempunyai kesusahannya sendiri. Kesusahan sehari cukuplah untuk sehari.”

(Matius 6:34)

Penulisan Hukum-Skripsi ini dipersembahkan untuk seluruh pihak yang turut membantu, mendukung, dan mendoakan penulis mulai dari tahap awal penelitian hingga penyelesaian penulisan.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan Syukur penulis haturkan kepada Tuhan Yesus Kristus yang telah menyertai penulis sehingga dapat menyelesaikan Penulisan Hukum/Skripsi ini dengan baik dan lancar. Adapun judul dari Skripsi ini adalah **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI RUMAH SUSUN TERHADAP PENGEMBANG YANG WANPRESTASI DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN (Studi Kasus “Tana Babarsari Apartement”).”**

Penulis menyadari bahwa dalam Skripsi ini masih banyak kesalahan dan kekurangan, namun penulis juga telah banyak mendapatkan bimbingan, bantuan, arahan, dukungan, dan doa dari banyak pihak. Oleh karena itu tanpa mengurangi rasa hormat, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum., selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Bapak Dr. Aditya Yulis Sulistyawan, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M.Ag., M.H., selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
5. Bapak R. Suharto, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I dan Ibu Dr. Siti Malikhatus Badriyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II,

terimakasih atas ilmu, bimbingan, arahan, nasihat, waktu, tenaga, kesabaran, serta semua hal yang telah diberikan kepada penulis selama proses bimbingan hingga penulis dapat menyelesaikan dan menyempurnakan Skripsi ini;

6. Bapak Sri Nur Hari Susanto, S.H., M.H., selaku Dosen Wali yang telah memberikan arahan dan bimbingan dimulai sejak penulis berkuliah sampai dengan akhir masa perkuliahan penulis di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat dan pastinya membantu penulis semasa kuliah;
8. Ibu Agustina Bayu Wiratningsih, selaku narasumber penelitian yang pertama kali membukakan jalan bagi penulis untuk dapat melakukan penelitian terhadap kasus yang beliau alami dengan telah membantu memberikan informasi serta seluruh dokumen yang dibutuhkan penulis dalam proses penyusunan Skripsi;
9. Bapak Putra Nugraha Muhammad Tuahta Bangun, S.H., dan Bapak Agung Wahyu Nugroho, S.Psi., selaku narasumber penelitian dari PT PP Properti Tbk yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan data-data dan informasi yang dibutuhkan penulis dalam proses penyusunan tugas akhir, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan menyempurnakan penulisan Skripsi ini;

10. Orang tua penulis, Ibu Fidelis Aris Praptantri dan Bapak Vincentius Roni Dermawan yang senantiasa mendoakan, memberikan dukungan moral dan material mulai dari awal proses studi penulis di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini;
11. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu yang senantiasa memberi dukungan dan selalu menguatkan penulis selama proses penyelesaian Skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna dan banyak kekurangan karena dengan segala keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang masih harus penulis tingkatkan lagi agar bisa lebih baik kedepannya. Untuk itu, penulis menerima dengan hati terbuka atas segala kritik dan saran yang membangun dari semua pihak, agar dapat menjadi acuan di masa yang akan datang. Akhir kata semoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis dan semua yang membacanya.

Semarang, 19 Februari 2024

Penulis,

Michaella Palma Ayu Utari

ABSTRAK

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan landasan jual beli rumah susun yang masih dalam tahap perencanaan atau belum selesai dibangun. Pelaksanaan PPJB harus memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan ketentuan hukum perjanjian pada umumnya. Namun praktiknya, pembeli seringkali dirugikan dan belum mendapatkan kepastian serta perlindungan hukum secara maksimal. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kesesuaian PPJB Satuan Rumah Susun “Tana Babarsari Apartement” berdasarkan dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku serta perlindungan hukum terhadap pembeli yang dirugikan akibat wanprestasi pengembang dalam perjanjian yang hanya dilakukan dengan PPJB. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptis analitis dengan menggunakan metode pengumpulan data melalui studi lapangan dan studi kepustakaan. Metode analisis data yang digunakan yaitu metode analisis data kualitatif terhadap data primer dan data sekunder. Berdasarkan hasil penelitian, bahwa PPJB Tana Babarsari Apartement belum memenuhi syarat keterbagunan 20%. Dalam pelaksanaannya, pengembang tidak memenuhi kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan sesuai waktu yang telah ditentukan di dalam PPJB. Berdasarkan hal tersebut pembeli telah mendapatkan ganti rugi namun yang didapatkannya tidak sesuai sebagaimana yang disepakati bersama pengembang. Perlindungan hukum pembeli yang dirugikan dalam perjanjian yang hanya dilakukan dengan PPJB yaitu melalui perlindungan hukum eksternal dan internal, namun pembeli dikecewakan karena pengembang tidak sepenuhnya melaksanakan tanggung jawab terhadap janji-janjinya.

Kata Kunci: PPJB Rumah Susun; Wanprestasi; Perlindungan Hukum.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
ABSTRAK	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penelitian.....	17
1. Sistematika Penelitian.....	17
2. Orisinalitas Penelitian	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	24
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	24
1. Pengertian Perjanjian	24
2. Syara-Syarat Sah Perjanjian.....	26
3. Asas-Asas Hukum Perjanjian	29
4. Unsur-Unsur Perjanjian.....	33

5. Berakhirnya Perjanjian.....	34
B. Tinjauan Umum tentang Rumah Susun.....	35
1. Pengertian Rumah Susun	35
2. Asas dan Tujuan Penyelenggaraan Rumah Susun	36
3. Penyelenggara dan Syarat Pembangunan Ruma Susun	37
4. Pemasaran dan Kepemilikan Rumah Susun.....	39
C. Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	42
1. Pengertian dan Fungsi PPJB	42
2. Hubungan Hukum Para Pihak Berdasarkan PPJB	44
3. PPJB Sebagai Perjanjian Standar	45
4. Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019 Tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah	47
D. Tinjauan Umum tentang Wanprestasi dan <i>Overmacht</i>	50
1. Wanprestasi.....	50
2. <i>Overmacht</i> (daya paksa)	52
E. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum Konsumen	54
1. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	54
2. Asas-Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen	55
3. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	56
4. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	57
5. Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	59

BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Rumah Susun “Tana Babarsari Apartement”	61
1. Gambaran Umum tentang “Tana Babarsari Apartement”	61

2. Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Rumah Susun “Tana Babarsari Apartement”	63
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Satuan Rumah Susun yang Mengalami Kerugian Akibat Wanprestasi Pengembang Dalam Perjanjian yang Hanya Dilakukan Dengan PPJB	100
1. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Satuan Rumah Susun yang Hanya Dilakukan dengan PPJB.....	100
2. Tanggung Jawab Pengembang Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Konsumen Rumah Susun yang Dirugikan	112
BAB IV PENUTUP	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	124