

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK
PELAKU USAHA DALAM JUAL BELI APARTEMEN
BASSURA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 (Studi Kasus Putusan Nomor 182/Pdt.Sus-
BPSK/2016/PN.Bks)**

SKRIPSI

Oleh :

ANITA RAHAYU

201410115024



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

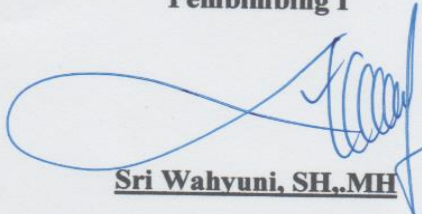
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP HAK-HAK PELAKU
USAHA DALAM JUAL BELI
APARTEMEN BASSURA MENURUT
UNDANG-UNDANG NOMOR 8
TAHUN 1999 (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR: 182/PDT.SUS-
BPSK/2016/PN.BKS)**

Nama Mahasiswa : **ANITA RAHAYU**
Nomor Pokok Mahasiswa : **201410115024**
Program Studi/Fakultas : **Ilmu Hukum/ Hukum**
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **19 Juli 2018**

Bekasi, 29 Juni 2018

MENYETUJUI,

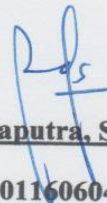
Pembimbing I



Sri Wahyuni, SH.,MH

NIP 1504117

Pembimbing II



Rahmat Saputra, SH.,MH

NIP 011606049

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PELAKU USAHA DALAM JUAL BELI APARTEMEN BASSURA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 182/PDT.SUS-BPSK/2016/PN.BKS)**

Nama Mahasiswa : ANITA RAHAYU
Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115024
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 19 Juli 2018

Bekasi, 29 Juni 2018

MENYETUJUL

Pembimbing I

Pembimbing II


Sri Wahyuni, SH.,MH

NIP 1504117


Rahmat Saputra, SH.,MH

NIP 011606049

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PELAKU USAHA DALAM JUAL BELI APARTEMEN BASSURA MENURUT UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 182/PDT.SUS-BPSK/2016/PN.BKS)

Nama Mahasiswa : Anita Rahayu
Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115024
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 19 Juli 2018

Bekasi, 23 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Andang Sari, SH.,MH
NIP 010803030

Penguji I : Rahmat Saputra, SH.,MH
NIP 011606049

Penguji II : Sugeng, SH.,MH
NIP 011611058

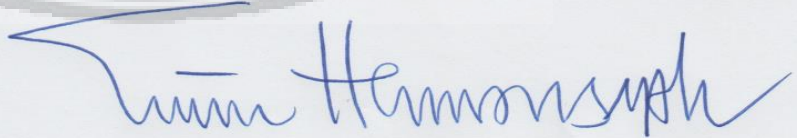
MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum



Elfirda Ade Putri, SH.,MH
NIP 011512043



Dr. H. Erwin Owan Hermansyah SH.,MH
NIP 01804338

LEMBAR PERNYATAAN SKRIPSI

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul,

“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PELAKU USAHA DALAM JUAL BELI APARTEMEN MENURUT UNDANG-UNDNAG NOMOR 8 TAHUN 1999 (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR: 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks)”

ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi dan sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 25 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



(Anita Rahayu)

201410115024

v

ABSTRAK

Anita Rahayu, 201410115024, Skripsi, Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pelaku Usaha dalam Jual Beli Apartemen Bassura Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (Studi Kasus Putusan Nomor: 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bsk).

Penelitian ini tentang konsumen yang tidak menjalankan kewajiban dalam melakukan pembayaran unit apartemen yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini bertujuan mengetahui perlindungan hukum terhadap pelaku usaha yang telah beritikad baik mengkomunikasikan serta memberikan informasi mengenai tunggakan pembayaran cicilan apartemen dan untuk mengetahui putusan badan penyelesaian sengketa konsumen dan putusan pengadilan negeri telah memenuhi asas-asas hukum perlindungan konsumen bagi pelaku usaha. Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif dan menggunakan pendekatan perundang-undangan dengan mengacu kepada aturan hukum yang berlaku. Jenis penelitian yang digunakan berupa data sekunder. Metode Pengumpulan data dari bahan hukum primer, sekunder, dan bahan hukum tersier. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 002/A/BPSK-DKI/III/2016 dan putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor: 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks telah keliru menerapkan sehubungan dengan Pasal 4 ayat 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sah dan batal demi hukum dalam melampaui sesuatu yang tidak dimintakan oleh konsumen. Sedangkan putusan Pengadilan Negeri Nomor: 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks belum memenuhi asas-asas perlindungan konsumen.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Hak-Hak Pelaku Usaha, Jual Beli, Apartemen.

Penelitian ini dilakukan di bawah bimbingan

Ibu Sri Wahyuni, S.H., MH selaku Dosen Pembimbing I

Bapak Rahmat Saputra, SH., MH selaku Dosen Pembimbing II

ABSTRACT

Anita Rahayu, 201410115024, Thesis, Legal Protection Against Rights Business Actors in the Purchase of Bassura's Apartement regarding Law No. 8 of 1999 (Case Study Decision Number: 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks).

This research is about consumers who do not perform the obligation in making the payment of apartment units that are not in accordance with the legislation. This study aims to determine the legal protection against business behavior that has the good intention to communicate and provide information on arrears of installment payments for the apartment and to know the decision of the consumer dispute settlement body and the decision of the district court has fulfilled the principles of consumer protection for business actor. The method used in this research is normative and approach legislation with reference to the applicable legal rules. This type of research used secondary data. Methods Data collection from primary, secondary, and tertiary legal materials. Based on the result of the research, it was found that the decision of dispute resolution body No. 002 / A / BPSK-DKI / III / 2016 and the decision of the State Pengadilan Number: 182 / Pdt.Sus-BPSK / 2016 / PN. bks has erroneously applied in connection with Article 4 paragraph 3 of the unlawful and unlawful Sale of Binding Agreement and is null and void in order to go beyond what the consumer is not asking for. While the decision of the State Pengadilan No. 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks no compliance with the principles of consumer protection.

Keywords: Legal Protection of the Rights of Performers Payable, Purchase, Apartment.

This research was conducted under the guidance

Ibu Sri Wahyuni, S.H., MH as lecturer I

Mr. Rahmat Saputra, SH., MH as lecturer II

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah, Penulis Panjatkan kehadiran Allah SWT serta shalawat dan salam kepada junjungan Nabi Muhammad SAW, yang telah memberikan limpahan Rahmat dan Hidayah-Nya, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi ini tepat waktunya, sebagai salah satu syarat dalam menempuh Sarjana Strata 1 (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan Skripsi ini Penulis memilih judul: "Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pelaku Usaha dalam Jual Beli Apartemen Bassura Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 (Studi Kasus Putusan Nomor 757 K/Pdt.Sus-BPSK/201)", Penulis menyadari bahwa materi Skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, penulis selalu berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

Penulisan Skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu Penulis mengucapkan terimakasih kepada:

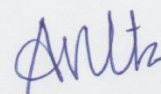
1. Inspektur Jenderal Polisi (Purn) Drs. Bambang Karsono, SH., MM, selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, SH., MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan motivasi, sarana dan prasarana agar karya tulis yang saya di buat berkualitas.
3. Sri Wahyuni, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan bimbingan materi maupun teknis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Rahmat Saputra, SH., MH, selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan bimbingan materi maupun teknis kepada penulis

terutama terkait dengan teknis penulisan skripsi sesuai dengan buku panduan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak bisa disebutkan satu persatu tanpa mengurangi rasa hormat saya kepada beliau.
6. Kedua Orang Tuaku tercinta Bpk. Slamet Riyadi dan Ibu Sumirah, Dodi Alfayet selaku adik penulis, Padeh dan Budeh, Saudara Sepupu Prita Puspita Dewi, yang telah memberikan segala dukungan baik materil maupun immaterial dan senantiasa selalu memberikan semangat serta do'a restu yang selalu menyertai penulis.
7. Teman-teman Fakultas Hukum 2014 khususnya kelas A1 (pagi). Terimakasih untu kebersamaannya selama 4 tahun belajar di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
8. Sahabat-sahabat penulis Ramuri Hagaina, Ayu Ramawati, Rachmawati Mustika Reni, dan Putri Hargiyanti Sabatini. Terimakasih untuk kebersamaannya selama proses belajar di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
9. Verrynda Pramaesiwi, Devi Kartika, dan Kristianti Aritonang, Terimakasih telah memberikan masukan serta saran dalam proses mengerjakan skripsi ini.

Sebagai manusia biasa, Penulis sangat menyadari bahwa penulisan Skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena itu, Penulis selalu mengharapkan saran dan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

Bekasi, 01 Juli 2018



Anita Rahayu

x

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
MOTTO	xv
DAFTAR SINGKATAN	xvi
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB I: PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah	4
1.2.1 Identifikasi Masalah	4
1.2.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Manfaat Penelitian	6
1.4 Kerangka Teori, Konseptual, Pemikiran	6
1.4.1 Kerangka Teori	7
1.4.2 Kerangka Konseptual	8
1.4.3 Kerangka Pemikiran	10
1.5 Metode Penelitian	11
1.5.1 Jenis Penelitian	11
1.5.2 Metode Pengumpulan Data	12
1.5.3 Analisis Data	12
1.6 Sistematika Penulisan	13
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	14

2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian	14
2.1.2 Asas-Asas Perjanjian.....	15
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian.....	16
2.1.4 Jenis-Jenis Perjanjian	18
2.1.5 Wanprestasi dan/atau Perbuatan Melawan Hukum.....	19
2.1.6 Macam-Macam Wanprestasi.....	20
2.1.7 Akibat-Akibat Wanprestasi.....	22
2.1.8 Hapusnya Perjanjian.....	23
2.2. TINJAUAN UMUM TENTANG JUAL BELI	24
2.2.1 Pengertian Jual Beli.....	24
2.2.2 Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Jual Beli	26
2.2.3 Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	28
2.2.4 Jual Beli Apartemen (Rumah Susun).....	29
2.3. TINJAUAN UMUM TENTANG KONSUMEN	30
2.3.1 Konsumen	30
2.3.2 Perlindungan Konsumen	34
2.3.3 Asas-Asas Perlindungan Konsumen	35
2.3.4 Hak Hak Konsumen	37
2.3.5 Kewajiban Konsumen	39
2.3.6 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	40
2.3.7 Kewajiban Pelaku Usaha.....	41
2.3.8 Pengertian dan Peran Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen...	41
BAB III: HASIL PENELITIAN	45
3.1. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang telah dirugikan oleh Pelaku Usaha dalam Jual Beli Apartemen Bassura Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999.....	45
3.2. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung telah memenuhi asas-asas perlindungan konsumen bagi para pihak dalam perkara Nomor 182/Pdt.Sus- BPSK/2016/PN.Bks.....	71

BAB IV: PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN ..	76
4.1. Perlindungan Hukum terhadap Konsumen yang telah dirugikan oleh Pelaku Usaha dalam Jual Beli Apartemen Bassura Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999	76
4.2. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung telah memenuhi asas-asas hukum perlindungan konsumen bagi para pihak dalam perkara Nomor 757 K/Pdt.Sus-BPSK/2016.....	87
BAB V: PENUTUP	94
5.1. Kesimpulan.....	94
5.2. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
RIWAYAT HIDUP PENULIS	



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Dalam setiap kesulitan pasti terdapat kemudahan didalamnya karena ALLAH tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kemampuan hamba-Nya.”

(Q.S. Al-Baqarah: 246)

“Sesungguhnya sesudah kesulitan ada kemudahan.”

(Q.S. Al-Insyirah: 6)

“...Bersungguh-sungguh lah dalam Mencapai Sebuah Kesuksesan...”

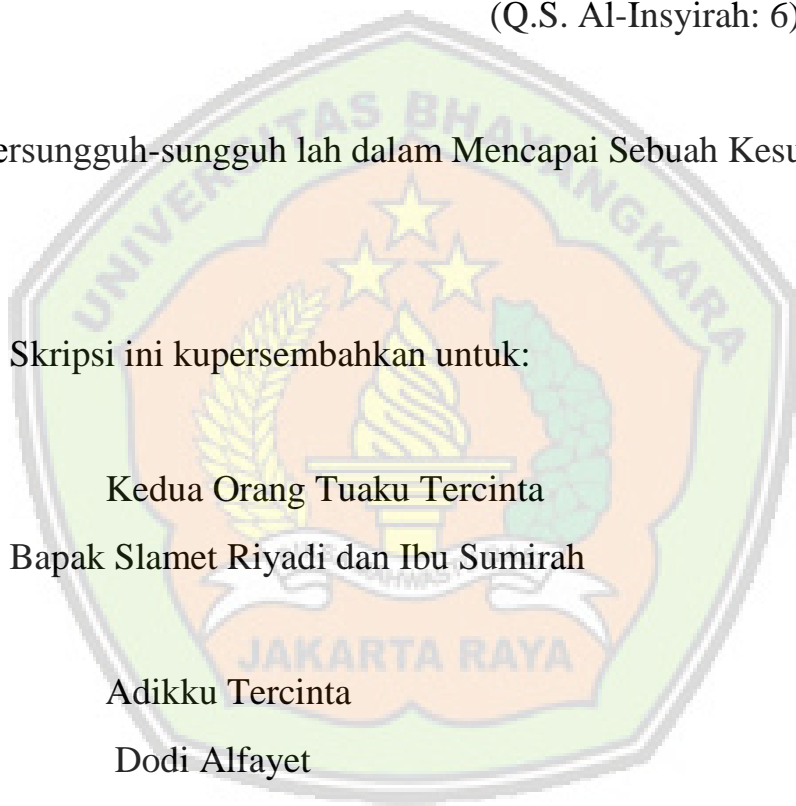
Skripsi ini kupersembahkan untuk:

Kedua Orang Tuaku Tercinta

Bapak Slamet Riyadi dan Ibu Sumirah

Adikku Tercinta

Dodi Alfayet



DAFTAR SINGKATAN (ATAU YANG LAINNYA)

Lambang/Singkatan	Arti dan Keterangan
UU	Undang-Undang
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
BPSK	Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Lembar Konsultasi Pembimbing
Lampiran 2	Surat Keterangan Riset
Lampiran 3	Putusan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Nomor 002/A/BPSK-DKI/III/2016
Lampiran 4	Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 182/Pdt.Sus-BPSK/2016/PN.Bks
Lampiran 5	Putusan Mahkamah Agung Nomor 757 K/Pdt.Sus- BPSK/2016

