

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK
KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMEN
YANG TIDAK MEMILIKI IZIN**

SKRIPSI

Oleh :

Christian Yosafat Simamora

201810115132



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2022**

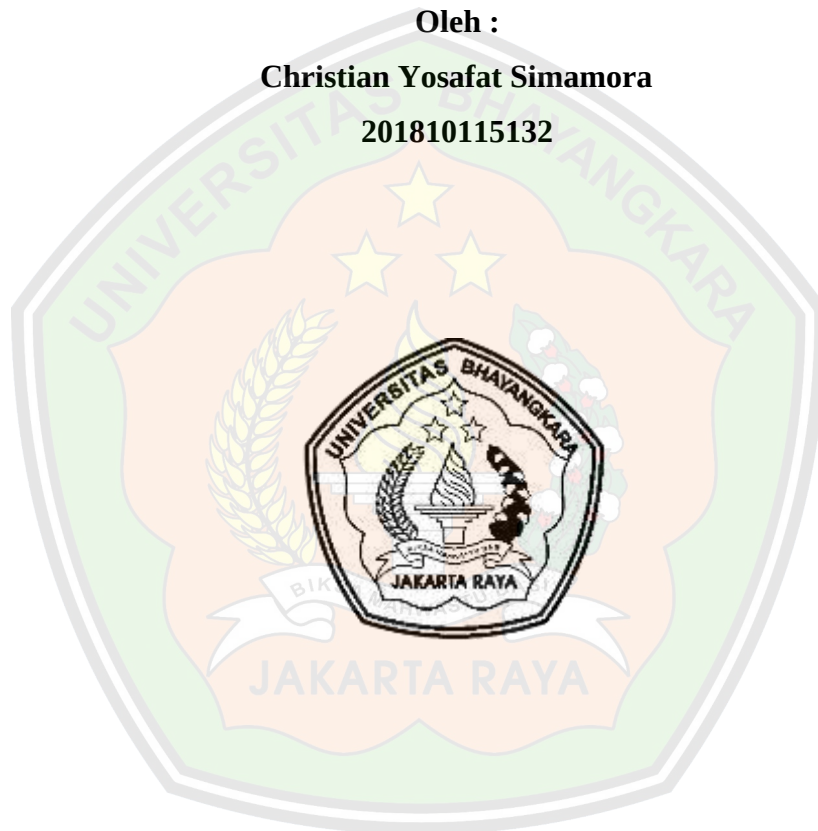
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK
KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMEN
YANG TIDAK MEMILIKI IZIN**

SKRIPSI

Oleh :

Christian Yosafat Simamora

201810115132



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

2022

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Konsumen Atas
Pembelian Unit Apartemen Yang Tidak Memiliki Izin

Nama Mahasiswa : Christian Yosafat Simamora

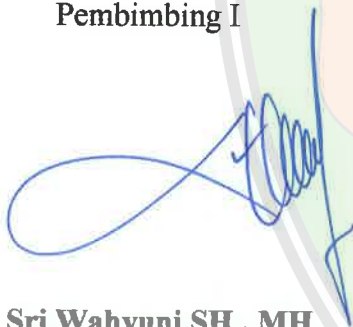
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115132

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, 30 Juni 2022

MENYETUJUI

Pembimbing I



Sri Wahyuni SH., MH.

NIDN. 0322078304

Pembimbing II



Heru Siswanto SH., MKn

NIDN. 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Hak – Hak Konsumen
Atas Pembelian Unit Apartemen Yang Tidak Memiliki
Izin

Nama Mahasiswa : Christian Yosafat Simamora

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115132

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 23 Juni 2022

Bekasi, 11 Juli 2022

MENGESAHKAN

Ketua Penguji : Esther Masri SH., MKn
NIDN. 0312017904

Penguji I : Elfirda Ade Putri SH., MH
NIDN. 0306018804

Penguji II : Sri Wahyuni SH., MH
NIDN. 0322078304

MENGETAHUI

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Clara Ignatius Tobing, SH, MH,
NIDN. 0314029002

Dekan
Fakultas Hukum

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM,
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Konsumen Atas Pembelian Unit Apartemen Yang Tidak Memiliki Izin”.

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

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

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, 15 Juni 2022

Yang Membuat Pernyataan



Christian Yosafat Simamora

201810115132

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Sivitas Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Christian Yosafat Simamora
NPM : 201810115132
Program studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Konsumen Atas Pembelian Unit Apartemen Yang Tidak Memiliki Izin”) beserta perangkat yang ada (apabila di perlukan).

Dengan adanya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengai mediakan/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan di media elektronik untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya sebagai penulis selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Adapun segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atau pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk di pergunakan sebagaimana mestinya.

Bekasi, 15 Juni 2022.



ABSTRAK

Christian Yosafat Simamora, 201810115132, Skripsi “Perlindungan Terhadap Hak-Hak Konsumen Atas Pembelian Unit Apartemen Yang Tidak Memiliki Izin”.

Skripsi ini meneliti tentang bagaimana perlindungan terhadap hak-hak konsumen atas pembelian unit apartemen yang tidak memiliki izin. Dalam penelitian ini, dilatarbelakangi oleh adanya praktik jual beli rumah susun atau apartemen dengan cara inden (*pre project selling*) yang didahului dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Di Indonesia, praktik pemasaran dengan sistem inden (*pre project selling*) ini, memang sudah lazim digunakan para pengembang bangunan properti, yakni rumah susun. *Pre Project Selling* ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang di mana praktik pemasaran dengan sistem inden ini dapat dikatakan sesuai dengan hukum bilamana memenuhi persyaratan yang terdapat di dalam peraturan perundang-undangan. Dalam fakta yang ada, para pelaku pembangunan properti (*developer*) ini, seringkali mengabaikan persyaratan persyaratan dalam melakukan pemasaran dalam sistem *pre project selling* atau dengan sistem inden ini, seperti halnya pembangunan properti rumah susun / apartemen Meikarta. Dalam pembangunan rumah susun Meikarta, pihak pembangunan properti (*developer*) belum memiliki adanya izin bangunan yang sesuai dalam peraturan perundang-undangan. Praktik tersebut menempatkan posisi konsumen rumah susun Meikarta pada posisi yang sangat lemah dan sangat dirugikan dalam pembelian apartemen Meikarta. Dalam hal ini, perlu nya peraturan hukum yang memberikan perlindungan terhadap konsumen apartemen Meikarta. Dengan demikian, penelitian ini akan membahas bagaimana perlindungan hukum pada hak-hak konsumen Meikarta sesuai pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian, Apartemen

ABSTRACT

Christian Yosafat Simamora, 201810115132, Thesis “Protection of Consumer Rights for Purchase of Unlicensed Apartment Units”.

This thesis examines how to protect the rights of consumers on the purchase of apartment units that do not have a permit. In this study, it was motivated by the practice of buying and selling flats or apartments by way of indent (pre project selling) which was preceded by the Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB). In Indonesia, this marketing practice with a pivot system (pre project selling) is already commonly used by property building developers, namely flats. This Pre Project Selling is regulated in Law Number 20 of 2011 concerning Flats, where the marketing practice with this pivot system can be said to be in accordance with the law if it meets the requirements contained in the legislation. In fact, these property development actors (developers) often ignore the requirements in conducting marketing in the pre project selling system or with this pivot system, such as the construction of Meikarta flats / apartment properties. In the construction of Meikarta flats, the property developer (developer) does not yet have a building permit that is in accordance with the legislation. This practice puts the consumers of Meikarta flats in a very weak position and is at a great disadvantage in purchasing Meikarta apartments. In this case, there is a need for legal regulations that provide protection for Meikarta apartment consumers. Thus, this study will discuss how the legal protection of Meikarta's consumer rights is in accordance with Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection.

Key Words : Legal Protection, Agreement, Apartment

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus atas berkat dan anugerah Tuhan sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Konsumen Atas Pembelian Unit Apartemen yang Tidak Memiliki Izin” dengan tepat waktu.

Dalam penulisan tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan baik karena adanya dukungan doa dari berbagai pihak. Penulis mengucapkan rasa terimakasih banyak kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penyelesaian tugas akhir ini, di antaranya:

1. Kepada orang tua penulis, khususnya ayahanda penulis Maruhum Debataraja dan Ibunda Penulis Eva Juli Siregar yang selama ini telah berjuang sekuat tenaganya serta mengarahkan seluruh hidupnya untuk membesarkan penulis sampai saat ini, serta memberikan kasih sayang yang besar kepada penulis, dan kepada ayahanda penulis untuk jangan pusing lagi karena mikirin penulis yang susah di atur, dan sekarang sudah menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik, dan penulis juga berterima kasih kepada ibunda penulis yang selalu memberikan semangat dalam menemani penulis belajar hingga seharian penuh akhir-akhir ini.
2. Irjen Pol. (Purn) Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Dhoni Yusra S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Akademik (yang lama atau sebelumnya)
5. Dr. Ida Budhiati S.H., M.H., Selaku Dosen Pembimbing Akademik (yang baru)

6. Sri Wahyuni S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Materi yang telah memberikan waktu serta memberikan kontribusi pemikiran serta bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Heru Siswanto S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing Materi gaul Penulis yang telah memberikan waktu dan bimbingan meskipun jarak yang sangat jauh kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.
8. Seluruh Dosen, Staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berperan penting dalam proses pendidikan penulis selama di kampus meskipun banyak dari semua dosen dan staf yang telah saya lakukan perbuatan yang kurang berkenan di hati kalian, saya mohon minta maaf dan sangat berterima kasih telah membimbing serta menanggapi saya dengan penuh rasa kasih sayang terutama kepada Ibu Clara Tobing dan Ibu Diana, saya sangat berterima kasih banyak atas pengorbanan bimbingan kalian terhadap Penulis.
9. Adik Penulis, Ruth Valentia Simamora, terima kasih atas dukungan dan doanya dan telah berjuang sekuat tenaga untuk bekerja membantu membiayai perkuliahan kuliah penulis sampai wisuda nanti. Terima kasih banyak ndut.
10. Tante, opung, uda penulis, terima kasih atas dukungman doa dan semangatnya dalam mendukung penulis untuk mengerjakan tugas akhir ini dengan baik.
11. Teruntuk Sahabat Penulis “The Lonthes Sejati” Theresia Tiurma Muljanto SH, dan Maylina Marbun “otw SH”, terima kasih atas masukan, saran dan sumber semangat kepada Penulis dalam giat mengerjakan skripsi hingga menyelesaikan tugas akhir.
12. Teman-teman penulis selama giat dalam mengerjakan skripsi di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Michael Bun, kak Herlina Aritonang, Trifosa, Dhea Nur SH, Rafif Ijlal SH, bang Hadid, bang Mindo, serta teman organisasi PMK sebagai sumber semangat penulis dalam menyelesaikan tugas akhir.

13. Tidak lupa juga, penulis berterima kasih kepada staf perpustakaan dan bagian keamanan perpustakaan yakni pak Hartanto dan team yang telah menolong saya saat pingsan di perpustakaan demi giat dalam mengerjakan skripsi ini.



DAFTAR ISI

COVER	
SKRIPSI	i
LEMBAR PERSETUJUAN SIDANG SKRIPSI PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
MOTTO	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi Masalah	9
1.3 Rumusan Masalah	10
1.4 Tujuan dan Manfaat Penelitian	10
1.4.1 Tujuan Penelitian.....	11
1.4.2 Manfaat Penelitian.....	11
1.5 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran	11
1.5.1 Kerangka Teoritis	11
1.5.2 Kerangka Konseptual	13
1.5.3 Kerangka Pemikiran	15
1.6 Sistematika Penulisan	16
BAB II	17
TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	17
2.2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	18

2.2.1 Pengertian Perlindungan Konsumen.....	18
2.2.2. Tujuan Perlindungan Konsumen	24
2.2.3. Asas-Asas Hukum Perlindungan Konsumen.....	24
2.3 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	25
2.3.1 Pengertian Perjanjian.	25
2.3.2 Unsur-Unsur dalam Perjanjian.....	26
2.3.3 Asas – Asas dalam Hukum Perjanjian.....	28
2.3.4. Syarat-Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	30
2.4 Tinjauan Umum Tentang Rumah Susun.....	34
2.4.1 Pengertian Rumah Susun.....	34
2.4.2 Asas-Asas Pembangunan Rumah Susun.....	35
2.4.3 Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun.....	36
2.4.4. Kewajiban Penyelenggara Pembangunan dalam Pembangunan Rumah Susun.....	37
2.4.5. Tanah Tempat Pembangunan Rumah Susun	38
2.5 Tinjauan Umum Tentang Penjualan dan Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	39
2.5.1 Penjualan Satuan Rumah Susun	39
2.5.2 Pemilikan Satuan Rumah Susun.....	45
2.6. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum ..	48
2.6.1 Pengertian Wanprestasi.....	48
2.6.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi	49
2.6.3 Hak Pembeli terhadap Penjual yang Wanprestasi.	50
2.6.4 Pernyataan Lalai atau Lengah.....	50
2.6.5 Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	51
2.6.6 Alasan Pembena Perbuatan Melawan Hukum	56
2.7 Tinjauan Umum Tentang Ganti Kerugian.....	58
2.7.1 Pengertian Ganti Kerugian.....	58
2.7.2. Tuntutan Ganti Kerugian	60
BAB III.....	62
METODE PENELITIAN	62
3.1 Jenis Penelitian.....	63

3.2 Pendekatan penelitian.....	63
3.3 Sumber Bahan Hukum	64
3.4 Metode Analisa Bahan Hukum.....	64
3.5 Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	64
BAB IV	66
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	66
4.1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Antara Pihak Pengembang dengan Pembeli dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Meikarta Secara <i>Pre Project Selling</i>	66
4.2 Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Konsumen Terkait Ganti Kerugian Atas Pembelian Unit Apartemen Meikarta Yang Tidak Memiliki Izin Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.	85
4.2.1 Dasar Hukum Perlindungan Konsumen Apartemen Meikarta	85
4.2.2 Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Jual Beli yang Objeknya Belum Memiliki Izin atau Belum Ada (sistem inden) Beserta Akibat Hukum nya.....	87
4.2.3 Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa Yang Dapat Digunakan Oleh Konsumen Apartemen Meikarta.....	92
4.2.4. Bentuk Ganti Kerugian Yang Dapat Diminta Oleh Konsumen Apartemen Meikarta.....	96
BAB V.....	100
PENUTUP	100
5.1 Kesimpulan.....	100
5.2 Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	104
RIWAYAT HIDUP PENULIS.....	109
LAMPIRAN.....	110

MOTTO

ORA ET LA BORA (BERDOA DAN BEKERJA)

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan syukur, penulis persembahkan karya kepada orang-orang yang telah mendukung dalam penulisan ini

1. Kedua Orangtuaku yang kucintai
2. Adik ku yang ku sayangi
3. Dosen Pembimbing Skripsi Penulis yang Penulis Banggakan

