

**PERLINDUNGAN HUKUM
TERHADAP KONSUMEN PEMBELI APARTEMEN YANG
DIRUGIKAN ATAS AKTUALISASI LUAS UNIT APARTEMEN**

SKRIPSI

Oleh:

**I KADEK SUDIARTA
201810115145**



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

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli
Apartemen Yang Dirugikan Atas Aktualisasi Luas
Unit Apartemen
Nama Mahasiswa : I Kadek Sudiarta
Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115145
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

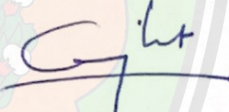
Bekasi, Juli 2022

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., M.M.
NIDK. 011405


Dr. Amalia Svauket, S.H., M.Si.
NIDN. 0303116302

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen
Pembeli Apartemen Yang Dirugikan Atas
Aktualisasi Luas Unit Apartemen

Nama Mahasiswa : I Kadek Sudiarta

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115145

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 15 Juli 2022

Bekasi, Juli 2022

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : **Dr. Drs. Bambang Karsono, S.H., MM.**
NIDK. 011405031

Penguji I : **Dr. Amalia Syauket, S.H., M.Si.**
NIDN. 0303116302

Penguji II : **Drs. Octo Iskandar, S.H., M.H.**
NIDK. 8947830022

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Clara Ignatia Tobing, S.H., M.H.
NIDN. 0314029002

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M.
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : I Kadek Sudiarta

NPM : 201810115145

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Apartemen yang Dirugikan Atas Aktualisasi Luas Unit Apartemen*”, adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang 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.

Bekasi, Juli 2022
Yang membuat pernyataan



I Kadek Sudiarta

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : I Kadek Sudiarta
NPM : 201810115145
TTL : Tegallalang, 17 Maret 1998
Prodi : 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-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI APARTEMEN YANG DIRUGIKAN ATAS AKTUALISASI LUAS UNIT APARTEMEN.**

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta. Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Jakarta, Juli 2022

pernyataan



I Kadek Sudiarta

ABSTRAK

I Kadek Sudiarta. 201810115145. *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pembeli Apartemen yang Dirugikan atas Aktualisasi Luas Unit Apartemen.*

Dalam kegiatan jual beli apartemen biasanya dilakukan melalui perjanjian Pemesanan yaitu perjanjian dibawah tangan yang lahir pada praktik transaksi jual beli satuan rumah susun, khususnya untuk rumah susun komersial yang dibangun pengembang. Kemudian dilanjutkan dengan melakukan Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dibuat di hadapan Notaris yang kemudian dilanjutkan dengan Akta Jual Beli (AJB). Dalam suatu perjanjian jual beli, ada kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak sesuai dengan asas dan syarat perjanjian sebagaimana telah dituangkan dalam perjanjian jual beli seperti sengketa aktualisasi luas bangunan apartemen antara pengembangapartemendenganpembeli apartemen terkait aktualisasi luas apartemen yang ditawarkan dan disepakati pada saat pembuatan PPJB berbeda dengan luas apartemen pada pembuatan AJB dan disertifikat kepemilikan apartemen.

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum bagi konsumen dan keabsahan jual beli apartemen yang dirugikan akibat aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda. Metode penelitian dalam penulisan skripsi menggunakan metode penelitian normatif yang merupakan penelitian terhadap data sekunder.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum bagi konsumen pembeli apartemen yang dirugikan akibat aktualisasi luas unit yang berbeda yakni berupa perlindungan preventif dalam hal ini masyarakat bersikap kritis dan cermat sebelum membeli apartemen khususnya aktualisasi luas unit bangunan apartemen dan perlindungan represif berupa penyelesaian hukum secara non litigasi dengan cara musyawarah dan mediasi apabila tidak ada titik temu kesepakatan pembeli apartemen menempuh secara litigasi dengan cara gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri untuk meminta ganti rugi akibat perbedaan luas unit bangunan apartemen terhadap pelaku usaha (developer apartemen). Sedangkan keabsahaan jual beli apartemen yang dilakukan pelaku usaha dan konsumen terkait adanya aktualisasi luas unit apartemen yang berbeda berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim pada Putusan Nomor 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel dan Putusan Nomor 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr menyatakan sah. Akan tetapi, penulis tidak sependapat dikarenakan dalam melakukan perjanjian jual beli harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPdata yaitu, kesepakatan, cakap, hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat perjanjian yang tidak terpenuhi apabila dikaitkan dengan perjanjian jual beli apartemen melalui PPJB, AJB tersebut adalah hal tertentu yang menguraikan tentang kejelasan barang yang menjadi objek jual beli.

Kata kunci: perlindungan hukum, konsumen, aktualisasi luas unit apartemen.

ABSTRACT

I Kadek Sudiarta. 201810115145. *Legal Protection for Consumers of Apartment Buyers who are Lost on the Actualization of Apartment Unit Areas.*

In apartment buying and selling activities, it is usually carried out through an order agreement, which is an underhand agreement that was born in the practice of buying and selling flat units, especially for commercial flats built by developers. Then proceed with the Binding of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) made before a Notary which is then followed by the Sale and Purchase Deed (AJB). In a sale and purchase agreement, there is the possibility of things that are not in accordance with the principles and terms of the agreement as stated in the sale and purchase agreement, such as a dispute over the actualization of the apartment building area between the Apartment Developer and the Apartment Buyer regarding the actualization of the apartment area offered and agreed upon at the time of manufacture. PPJB is different from the apartment area in the manufacture of AJB and certificate of apartment ownership. The objectives to be achieved in this study are to determine the legal protection for consumers and the validity of buying and selling apartments that are harmed by the actualization of the area of different apartment units. The research method in writing the thesis uses a normative research method which is a study of secondary data.

Based on the results of the study, it can be concluded that legal protection for consumer apartment buyers who are disadvantaged due to the actualization of different unit areas, namely in the form of preventive protection in this case the public is critical and careful before buying apartments, especially the actualization of apartment building units and repressive protection in the form of non-litigation legal settlements. by way of deliberation and mediation, if there is no agreement, the apartment buyer will take litigation by way of a default lawsuit to the District Court to ask for compensation due to differences in the area of apartment building units against business actors (apartment developers). Meanwhile, the validity of the sale and purchase of apartments carried out by business actors and consumers is related to the actualization of different apartment units based on the consideration of the Panel of Judges in Decision Number 286/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel and Decision Number 161/Pdt.G/2016/PN.Bgr declared valid. However, the author does not agree because in carrying out a sale and purchase agreement must meet the legal requirements of the agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, namely, agreement, competence, certain things and lawful causes. The terms of the agreement that are not fulfilled when related to the apartment sale and purchase agreement through PPJB, the AJB are certain things that describe the clarity of the goods that are the object of sale and purchase.

Keywords: *legal protection, consumers,apartment size actualization.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PEMBELI APARTEMEN YANG DIRUGIKAN ATAS AKTUALISASI LUAS UNIT APARTEMEN**, guna memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulisan skripsi ini tidak akan berjalan tanpa bantuan serta dorongan dari banyak pihak, oleh karena itu dengan tulus penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Guru Besar Bapak Irjen Pol (Purn) Dr.Dr.s. H. Bambang Karsono, SH, MM., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sekaligus Dosen Pembimbing I yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan pemikiran dan bimbingan kepada penulis hingga akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Para Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Dr. Amalia Syauket, S.H, M.Si, selaku Dosen Pembimbing II penulis yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga akhirnya dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.
5. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh akademika yang telah berperan penting dalam proses pembelajaran.
6. Kedua orang tua penulis, Ayahanda I Made Darwin dan Ibunda Ni Nengah Sriasih yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang dan selalu mendoakan serta memberikan semangat kepada penulis.

7. Kekasih tersayang, Ni Kadek Dwi Anggianti, S.H., yang selalu memberikan doa dan semangatnya kepada penulis.
8. Rekan-rekan seperjuangan khususnya di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang selalu memberikan semangat, sehingga skripsi ini telah selesai.

Demikianlah yang dapat penulis sampaikan. Bila ada kesalahan dan kekurangan dalam skripsi ini penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya. Akhir kata penulis memanjatkan doa dan puji kehadirat-Nya, semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua. Atas perhatiannya penulis ucapkan terima kasih.

Jakarta, 15 Juli 2022

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
HALAMAN PERSEMBAHAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah.....	1
1.2. Identifikasi Masalah	6
1.3. Rumusan Masalah	7
1.4. Tujuan Penelitian	7
1.5. Kerangka Teoretis	7
1.6. Kerangka Konseptual	11
1.7. Kerangka Pemikiran.....	13
1.8. Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
2.1. Perlindungan Konsumen	15
2.1.1. Hukum Perlindungan Konsumen	15
2.1.2. Hak dan Kewajiban Konsumen dan Pelaku Usaha	16
2.1.3. Klausula Baku Dalam	
UU Perlindungan Konsumen	20
2.1.4. Perbuatan yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha.....	21
2.1.5. Tanggung Jawab Hukum Perlindungan Konsumen	26

2.2.	Rumah Susun	30
2.2.1.	Pengertian Rumah Susun	30
2.2.2.	Jenis-jenis Rumah Susun	33
2.2.3.	Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama	38
2.3.	Jual Beli Apartemen	39
BAB III	METODE PENELITIAN	43
3.1.	Jenis Penelitian	44
3.2.	Pendekatan Penelitian	44
3.3.	Sumber Bahan Hukum	45
3.4.	Metode Pengumpulan Bahan Hukum	46
3.5.	Metode Analisis Bahan Hukum	47
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	48
3.6.	Perlindungan Hukum bagi Konsumen Pembeli Apartemen yang Dirugikan Akibat Aktualisasi Luas Unit Apartemen yang Berbeda	48
3.7.	Keabsahaan Jual Beli Apartemen yang Dilakukan Pelaku Usaha dan Konsumen Terkait Adanya Aktualisasi Luas Unit Apartemen yang Berbeda	71
BAB V	PENUTUP	90
5.1.	Simpulan	90
5.2.	Saran	93
DAFTAR PUSTAKA		94
RIWAYAT HIDUP PENULIS		

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk kedua orang tua penulis, yang telah membesarkan penulis sampai saat ini, menjadi orang yang lebih berguna untuk bangsa dan negara.

