



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

VIVI IRA SUKMA YATS

102 0612 026

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2015**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

VIVI IRA SUKMA YATS

102 0612 026

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAKARTA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
2015**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi ini adalah benar hasil karya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan benar. Apabila dikemudian hari terbukti plagiatisme dalam penulisan skripsi ini, maka saya bersedia untuk dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : VIVI IRA SUKMA YATS
NRP : 102 0612 026
Tanggal : 23 Juni 2015

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan saya ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jakarta, 23 Juni 2015

Yang menyatakan,



(Vivi Ira Sukma Yats)

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR/SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : VIVI IRA SUKMA YATS
NPM : 102 0612 026
Fakultas : Hukum
Program Studi : S1 Ilmu Hukum
Jenis Karya : Skripsi

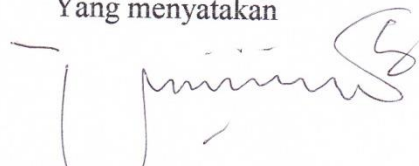
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta .

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta
Pada tanggal : 23 Juni 2015
Yang menyatakan


(Vivi Ira Sukma Yats)

PENGESAHAN

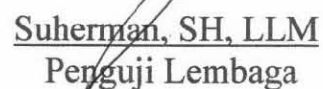
Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : VIVI IRA SUKMA YATS
NPM : 102 0612 026
Program Studi : Ilmu Hukum
Judul Skripsi : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN**

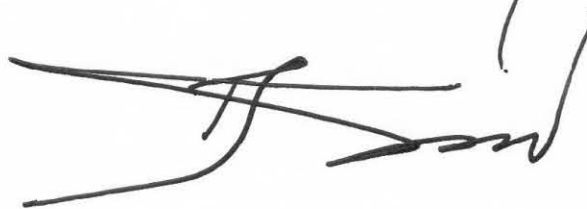
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.



Hendrawati Y, SH, M.Kn
Penguji Utama



Suherman, SH, LLM
Penguji Lembaga



Hj. Devi Kantini R., SH, Sp.N, M.Kn
Penguji Skripsi



Dwi Aryanti R. SH., MH.
Kaprodi



Drs. Djamhari Hamza, SH., MH., MM
Dekan

Ditetapkan : Jakarta
Tanggal Ujian : 3 Juli 2015

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN

Vivi Ira Sukma Yats

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengidentifikasi dan menganalisis apakah perjanjian pengikatan jual beli rumah susun dapat melindungi hak-hak konsumen ditinjau dari Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta mengidentifikasi dan menganalisis perlindungan hukum terhadap konsumen berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli mengambil contoh kasus pada Apartemen De Papilio Tamansari Surabaya ditinjau dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian hukum normatif – yuridis, yang diperlengkapi dengan jenis penelitian empiris terhadap kasus perjanjian pengikatan jual beli Apartemen De Papilio Tamansari Surabaya, serta dengan menggunakan sumber hukum primer dan sekunder dilakukan pembahasan. Hasil pembahasan tentang Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Contoh Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen De Papilio Taman Sari Surabaya), menunjukkan bahwa perlindungan hukum secara preventif dan represif yang diatur pada Undang-Undang Perlindungan Konsumen belumlah sepenuhnya memberikan perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan perjanjian pengikatan jual beli rumah susun, dimana perlindungan hukum preventif terhadap konsumen sukar untuk diperoleh konsumen karena adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah susun yang masih menggunakan klausula baku, serta perlindungan hukum represif terhadap konsumen terjadi karena kelemahan daya tawar konsumen karena adanya ketentuan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun. Sedangkan perlindungan hukum terhadap pembeli sebagai konsumen dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah susun berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun belum memperoleh perlindungan hukum, kepastian hukum serta keadilan, dan pelaporan tindak Pidana yang kemungkinan dilakukan oleh pelaku pembangunan rumah sebagai penjual sesuai dengan Pasal 110 Undang-Undang Rumah Susun sebagai perlindungan hukum represif merupakan langkah terakhir yang dapat dilakukan pembeli rumah susun melalui perjanjian pengikatan jual beli yang belum menjamin adanya kemanfaatan langsung yang didapatkan oleh pembeli yang merasa dirugikan dengan adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah susun.

Kata kunci: *perlindungan hukum, perjanjian pengikatan jual beli, konsumen*

THE CONSUMER LEGAL PROTECTION AGAINST BASED ON THE SALE AND PURCHASE AGREEMENT

Vivi Ira Sukma Yats

ABSTRACT

This study aims to identify and analyze whether the binding agreement of sale and purchase of flats can protect the rights of consumers in terms of the Consumer Protection Act, as well as to identify and analyze the legal protection of consumers based on the binding agreement example of sale and purchase apartments De Papilio Castle Surabaya terms of Law No. 8 of 1999 and No. 20 of 2011 on the Flats. The method used is a normative legal research methods - juridical, which is equipped with a type of empirical research on the case binding agreement of sale and purchase Apartments De Papilio Castle Surabaya, as well as using *prima Results* of the discussion about the Consumer Legal Protection Against Based on the Sale and Purchase Agreement (Agreement Examples of the Sale and Purchase Agreement Apartments De Papilio Taman Sari Surabaya), shows that legal protection, preventive and repressive set out in the Consumer Protection Act is not yet fully provide legal protection for consumers do a binding sale and purchase agreements milk house, where preventive legal protection to consumers is difficult to obtain the consumer because of the binding agreement of sale and purchase of flats were still using standard clauses, as well as legal protection of the consumer *respresif* occur because of the weakness of consumer bargaining power because of the provisions in the agreement binding buying and selling flats. While the legal protection of the purchaser as a consumer in the agreement binding sale and purchase of flats by Law No. 20 of 2011 on the Flats have not obtained legal protection, legal certainty and justice, and reporting criminal acts committed by agents of development possibilities for the house as the seller in accordance with Article 110 Housing Act as repressive legal protection is the last step to do the buyers of flats through binding sale and purchase agreement is not enough to ensure the direct benefit obtained by the buyer who feel aggrieved by the binding agreement of sale and purchase of flats.

Keywords: legal protection, binding sale and purchase agreement, the consumer

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karuniaNya sehingga skripsi ini dapat diselesaikan. Judul yang dipilih dalam penulisan ini adalah “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun”, dibawah bimbingan Hj. Devi Kantini Rolaswati, SH., Sp.N, M.kn.

Terimakasih penulis ucapkan kepada:

- a. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy S Siradj, M.SC. Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
- b. Bapak Drs. Djamhari Hamza, SH., MH., MM., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
- c. Bapak Suherman, SH., LLM., selaku Wakil Dekan 1 Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
- d. Ibu Dwi Aryanti Ramadhani, SH., MH., selaku Kaprogdi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
- e. Ibu Hj. Devi Kantini R., SH, Sp.N, M.Kn, selaku pembimbing skripsi hingga penulisan skripsi ini selesai dengan baik.
- f. Teristimewa penulis sampaikan terima kasih kepada (Alm) Orang Tua, Kakak-kakak, Yu Evi, Yu Eva, dan Mas Ave. Sahabat sejati Novita Irawati dan Tini Yanti juga keluarga besar tercinta atas segala dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
- g. Keluargaku tersayang, suamiku tercinta RM. Boedi Santoso yang telah memberikan doa, dukungan dengan penuh semangat dan perhatian kepada penulis, juga khususnya kepada anak-anak tercinta : Savira Maharani S., Callista Zharfa R. dan Arfan Ghani S. yang telah memberikan motivasi begitu besar kepada Penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
- h. Rekan-rekan seangkatan S1 yang luar biasa, Sentot E. Baskoro, Wyasa Kolopaking, Guno Wardoyo, Robi Hasbiallyoh, Ferdinand Immanuel, Mita Hardianti, Dio Pratama, Andy Ismarbeta, Herwin, Niken dan teman-

teman kampus di F.H. UPNVJ., atas segala dukungan dan motivasi selama penulis menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini belum sempurna karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT (Tuhan YME). Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan civitas akademika fakultas hukum universitas pembangunan nasional “veteran” jakarta pada khususnya.

Jakarta, 23 Juni 2015

(Vivi Ira Sukma Yats)

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
PERSETUJUAN PUBLIKASI	iii
PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
 BAB I PENDAHULUAN	 1
I.1 Latar Belakang	1
I.2. Perumusan Masalah	4
I.3. Ruang Lingkup Penulisan	4
I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
I.5. Kerangka Teori dan Konseptual	6
I.6. Metode Penelitian	11
I.7. Sistematika Penulisan	13
 BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, SERTA PERIKATAN DAN PERJANJUAN	 15
II.1 Perlindungan Hukum	15
II.2 Perikatan dan Perjanjian.....	17
 BAB III PELAKSANAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN OLEH KONSUMEN DAN PENGEMBANG RUMAH SUSUN.....	 23
III.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	23
III.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen Tamansari Papilio..	29
 BAB IV PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH SUSUN	 40
III.1 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	40
III.2 Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun ditinjau dari Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.....	68
 BAB V PENUTUP.....	 82
V.1 Kesimpulan	82
V.2 Saran.....	83
 DAFTAR PUSTAKA	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	
DAFTAR LAMPIRAN	