

**PENGAWASAN PENGGUNAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN DI BAWAH TANGAN YANG
MERUGIKAN KONSUMEN (CONTOH
KASUS PUTUSAN NOMOR
855/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL. JO.
PUTUSAN NOMOR 228/PDT/2020/PT.DKI.)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Diajukan oleh :

NAMA : Crestella Vallery Houdman

N.I.M. : 205180013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

**PENGAWASAN PENGGUNAAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
APARTEMEN DI BAWAH TANGAN YANG
MERUGIKAN KONSUMEN (CONTOH
KASUS PUTUSAN NOMOR
855/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL. JO.
PUTUSAN NOMOR 228/PDT/2020/PT.DKI.)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Diajukan oleh :

NAMA : Crestella Vallery Houdman

N.I.M. : 205180013

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2022**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

NAMA : Crestella Vallery Houdman
N.I.M. : 205180013
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi

PENGAWASAN PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI APARTEMEN DI BAWAH TANGAN YANG
MERUGIKAN KONSUMEN (CONTOH KASUS PUTUSAN
NOMOR 855/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL. JO. PUTUSAN NOMOR
228/PDT/2020/PT.DKI.)

Disetujui

Pembimbing



Vera W. S. Soemarwi, S.H., LL.M.

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : Crestella Vallery Houdman
N.I.M. : 205180013
Program Peminatan Profesi : Notaris

Judul Skripsi

PENGAWASAN PENGGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI APARTEMEN DI BAWAH TANGAN YANG
MERUGIKAN KONSUMEN (CONTOH KASUS PUTUSAN
NOMOR 855/PDT.G/2018/PN.JKT.SEL. JO. PUTUSAN NOMOR
228/PDT/2020/PT.DKI.)

Telah diuji pada sidang komprehensif skripsi pada tanggal 14 Januari 2022 dan dinyatakan lulus, dengan majelis penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.M., M.Kn.
2. Anggota : Vera W. S. Soemarwi, S.H., LL.M.
Dr. Ida Kurnia, S.H., M.H.

Jakarta, 21 Januari 2022

Pembimbing



Vera W. S. Soemarwi, S.H., LL.M.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas rahmat dan berkat-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Pengawasan Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Di Bawah Tangan Yang Merugikan Konsumen (Contoh Kasus Putusan Nomor 855/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Jo. Putusan Nomor 228/Pdt/2020/PT.DKI)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata Satu Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Dengan selesainya penulisan skripsi ini, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah mendukung dan membantu Penulis selama proses penulisan skripsi. Ucapan terima kasih ini Penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S. T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Ibu Vera Wheni Setijawati Soemarwi, S.H., LL.M., selaku Dosen Pembimbing Penulis yang telah memberikan arahan dan bimbingan dari awal sampai akhir penulisan skripsi ini. Terima kasih banyak untuk Ibu Vera Wheni Setijawati

Soemarwi, S.H., LL.M. karena sudah memberikan segalanya baik waktu, tenaga dan pikiran untuk membantu Penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

6. Prof. Dr. Ahmad Sudiro, S.H., M.M., M.Kn., Ibu Vera Wheni Setijawati Soemarwi, S.H., LL.M., Dr. Ida Kurnia, S.H., M.H., selaku dosen sidang komprehensif skripsi yang sudah memberikan masukan dan saran untuk menyempurnakan skripsi Penulis.
7. Bapak Dr. Rasji, S.H., M.H., Prof. Dr. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., dan Ibu Mariske Myeke Tampi S.H., M.H., selaku dosen penguji seminar proposal yang telah membimbing dan memberikan ilmu serta masukan kepada Penulis.
8. Ibu Mariske Myeke Tampi S.H., M.H., selaku dosen penguji diskusi proposal yang telah membimbing dan memberikan ilmu serta masukan kepada Penulis.
9. Bapak Widodo dan Bapak Dilly, selaku staf Program Studi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu Penulis selama di perkuliahan.
10. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu kepada Penulis selama proses perkuliahan. Terima kasih banyak untuk semua Bapak atau Ibu dosen yang sudah mengajar Penulis dari semester pertama sampai semester terakhir.
11. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara. Terima kasih karena sudah memberikan pelayanan yang baik selama Penulis melaksanakan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
12. Teristimewa kepada keluarga besar Penulis. Terutama Mama dan Oma Penulis. Terima kasih banyak sudah membesarkan Penulis dengan penuh cinta dan kasih

sayang, yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan pengorbanannya baik dari segi moril maupun materi kepada Penulis.

13. Alexander Herman Joseph, Vanessa Octavia, Velencia Winata, Elizabeth Michelle, Jesselyn Valerie, Madeleine Lie, selaku teman-teman Penulis di kampus. Terima kasih sudah bersedia untuk menjadi teman Penulis dari Pradikti sampai akhir masa studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan Terima kasih karena selalu memberikan semangat dan selalu ada dan sabar untuk mendengarkan keluh kesah Penulis selama ini.
14. Tommy Suhendra, Michael Hadiwijaya, Khor Elwin, Kevin Christiadi, Raissa Arlyn, selaku senior Penulis di kampus. Terima kasih karena sudah meluangkan waktu untuk mendengarkan kendala yang Penulis hadapi dan selalu memberikan saran juga semangat untuk Penulis.
15. Hugo Prathama, Kevin Chandra Mulyana, Kelly Tjahjono, Alex Greymaldo, selaku teman-teman organisasi BEM UNTAR. Terima kasih sudah selalu memotivasi dan membantu Penulis.
16. Samuel Sabahtani, Ancilla Serafina, Sharon Jessia, Alfi Solehan, selaku teman baik Penulis di luar kampus. Terima kasih karena sudah selalu ada, sabar dan selalu mengingatkan Penulis untuk melihat sisi positif dari semua permasalahan yang Penulis hadapi.
17. Teman-teman seperbimbingan Penulis yang sudah berjalan bersama dalam proses penulisan skripsi ini. Terima kasih untuk bantuannya selama ini.
18. Terakhir, untuk seluruh narasumber yang telah membantu dan meluangkan waktu untuk Penulis wawancara demi kepentingan skripsi ini. Terima kasih

banyak karena sudah bersedia menjadi narasumber Penulis, juga sudah memberikan banyak ilmu yang sangat bermanfaat untuk menambah dan memperluas pengetahuan Penulis.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam skripsi ini, oleh karena itu Penulis mohon maaf jika ada kesalahan dalam skripsi ini baik dari segi teknis maupun materi. Bersamaan dengan hal tersebut, Penulis sangat menghargai untuk segala kritik dan saran yang membangun, memperbaiki, dan menyempurnakan skripsi ini. Akhir kata, Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk para pembaca dan untuk pengembangan ilmu hukum kedepannya.

Jakarta, 17 Desember 2021

Penulis,



Crestella Vallery Houdman

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR SINGKATAN.....	vii
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Konseptual.....	10
E. Metode Penelitian.....	15
F. Sistematika Penulisan.....	20
BAB II : KERANGKA TEORETIS	
A. Teori Perlindungan Hukum Konsumen.....	22
B. Teori Tanggung Jawab.....	32
C. Teori Perjanjian (Jual Beli).....	34
D. Teori Pengawasan.....	39
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	
A. Profil PT Synthesis Karya Pratama (SKP).....	43
B. Kronologi Kasus.....	44
C. Data Penggunaan PPJB Apartemen Di Bawah Tangan.....	47
D. Data Hasil Wawancara Narasumber.....	57
BAB IV : ANALISIS	
A. Pengawasan Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Di Bawah Tangan Yang Merugikan Konsumen (Contoh Kasus Putusan Nomor 855/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Jo. Putusan Nomor 228/PDT/2020/PT.DKI).....	77
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Di Bawah Tangan Yang Merugikan (Contoh Kasus Putusan Nomor 855/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Jo. Putusan Nomor 228/PDT/2020/PT.DKI).....	100
BAB V : PENUTUP	
A. Kesimpulan.....	116
B. Saran.....	118
DAFTAR PUSTAKA.....	120
DAFTAR LAMPIRAN.....	127

ABSTRAK

- (A) Nama: Crestella Vallery Houdman (NIM: 205180013).
- (B) Judul Skripsi: Pengawasan Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Di Bawah Tangan Yang Merugikan Konsumen (Contoh Putusan Nomor 855/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel. Jo. Putusan Nomor 228/PDT/2020/PT.DKI.).
- (C) Halaman: vii + 119 + 79 + 2021.
- (D) Kata Kunci: PPJB, Perlindungan, Pengawasan, Apartemen, Konsumen.
- (E) Isi:
Konsumen Indonesia di sektor perumahan khususnya apartemen selalu dirugikan oleh pengembang. Kerugian yang sering dialami konsumen adalah ketika pengembang tidak memenuhi kewajibannya untuk melengkapi setiap persyaratan sebelum membuat PPJB dan melanggar peraturan rumah susun dengan membuat PPJB tidak dihadapan notaris. PPJB dibuat sepihak oleh pengembang tanpa ada ruang bagi konsumen untuk bernegosiasi. Substansi PPJB selalu membebani konsumen sedangkan selalu menguntungkan pengembang. Kondisi ini dikenal dengan istilah adanya pencantuman klausula baku oleh pengembang dalam PPJB. Konsumen selalu dalam posisi lemah dan tidak beruntung. Masalah PPJB bukanlah masalah baru. Karena sudah terjadi sejak lama, bahkan sampai sekarang masih berulang dan tidak pernah mencapai titik terangnya. Berbagai peraturan perundang-undangan telah ditetapkan oleh pemerintah untuk mengakhiri persoalan ini. Namun pada kenyataannya peraturan tersebut tidak dapat dilaksanakan dengan baik dan tidak cukup mendorong peningkatan perlindungan hukum bagi konsumen. Oleh karena itu, dalam rangka mengoptimalkan perlindungan konsumen apartemen, skripsi ini menyarankan pemerintah untuk menerapkan sistem pengawasan aktif yang harus dilakukan baik antar instansi yang memiliki wewenang untuk melakukan pengawasan saat ini ataupun dengan dibuatnya instansi baru untuk tahap transaksi jual beli disertai dengan peraturan lebih lanjut mengenai otoritas instansi yang melaksanakan pengawasan. Selain pembentukan instansi pengawasan, pemerintah juga harus membantu pengembang dengan memproses perizinan sehingga pengembang juga dapat memberikan kepastian kepada konsumen.
- (F) Acuan: 79 (1987-2021).
- (G) Pembimbing
Ibu Vera Wheni Setijawati Soemarwi, S.H., LL.M.
- (H) Penulis
tandatangan
Crestella Vallery Houdman.

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
BPKN	adalah Badan Perlindungan Konsumen Nasional
BPSK	adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
DPRKP	adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman
Hal	adalah Halaman
Jo	adalah Juncto
K	adalah Kasasi
LPKSM	adalah Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat
No	adalah Nomor
PBB	adalah Perserikatan Bangsa-Bangsa
Pdt.G.S	adalah Perdata Gugatan Sederhana
Pergub	adalah Peraturan Gubernur
Permen	adalah Peraturan Menteri
PMH	adalah Perbuatan Melawan Hukum
PN	adalah Pengadilan Negeri
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PT	adalah Perseroan Terbatas
PT	adalah Pengadilan Tinggi
PUPR	adalah Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
REI	adalah Real Estate Indonesia
SKP	adalah Synthesis Karya Pratama
UU	adalah Undang-Undang