

**TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN DITINJAU
DARI PELAKSANAAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL
BELI (PPJB) (CONTOH KASUS: PUTUSAN PENGADILAN
NIAGA JAKARTA PUSAT NOMOR:
28/PDR.SUS-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST)**

SKRIPSI

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



Oleh:

Nama : Leslie G. Darmawan

NIM : 205180284

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022**

TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN DITINJAU
DARI PELAKSANAAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI
(PPJB) (CONTOH KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA
JAKARTA PUSAT NOMOR:
28/PDR.SUS-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST)

SKRIPSI

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

Oleh:
Nama : Leslie G. Darmawan
NIM : 205180284

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Leslie Gracia Darmawan
N.I.M : 205180284
Program Peminatan Profesi : Konsultan Hukum

Judul Skripsi

TANGGUNG JAWAB PELAKU PEMBANGUNAN DITINJAU
DARI PELAKSANAAN PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI
(PPJB) (CONTOH KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NIAGA
JAKARTA PUSAT NOMOR:
28/PDT.SUS-PKPU/2020/PN.NIAGA.JKT.PST)

Telah diuji pada Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 26 Maret 2022 dan dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU.
2. Anggota : Vera W. S. Soemarwi S.H., LL.M
Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.

Jakarta, 31 Maret 2022

Pembimbing



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

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Ditinjau Dari Pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Ppjb) (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 28/PDT.SUS-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)”**. Skripsi ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Studi Strata-1 Ilmu Hukum di Universitas Tarumanagara guna memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis mengungkapkan rasa terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing Penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini saya sampaikan, utamanya kepada :

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Vera W. S. Soemarwi, S.H., L.L.M., selaku dosen pembimbing skripsi yang telah meluangkan waktu untuk membimbing penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan baik;
4. Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Ibu Christine S. T. Kansil, S.H., M.H. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU, Ibu Vera W. S. Soemarwi, S.H., L.L.M., dan Bpk. Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., selaku ketua dan dosen penguji dalam sidang skripsi, terima kasih atas ilmu-ilmu dan sarannya;
7. Andryawan S.H., M.H. selaku dosen pengarah diskusi pra proposal skripsi;
8. Dr. Ariawan Gunardi, S.H., M.H., Ibu Christine S. T. Kansil, S.H., M.H., dan Dr. Richard Adam, S.H., L.L.M. selaku dosen panelis seminar proposal skripsi;
9. Kedua orang tua Penulis yang selalu mendukung, mengarahkan, mempercayakan dan mendoakan Penulis sehingga Penulis dapat menyusun skripsi ini dengan baik dan menyelesaikan perkuliahan di Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
10. Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU. selaku Ahli dalam Hukum Perdata yang telah menjadi narasumber dan memberikan keterangan, sehingga dapat Penulis gunakan dalam penyusunan skripsi ini;
11. Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H. selaku Wakil Ketua Komisi Penelitian Dan Pengembangan di Badan Perlindungan Konsumen Nasional Republik Indonesia (BPKN-RI) yang telah menjadi narasumber dan memberikan keterangan, sehingga dapat digunakan dalam penyusunan skripsi ini;

12. Dr. Agustinus Yoga, S.H.,M.Kn. selaku Ahli dalam Hukum Properti yang telah meluangkan waktunya untuk menjadi narasumber dan memberi keterangan untuk Penulis gunakan pada penulisan skripsi ini;
13. Bapak Marshel Setiawan, S.Kom, S.H., M.H. selaku Kuasa Hukum dari 149 Konsumen atau Kreditor pada Perkara PKPU PT. Palem Propertindo yang telah bersedia untuk menjadi narasumber dan memberikan keterangan kepada Penulis dalam penulisan ini;
14. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu yang telah memberikan ilmu dan pembelajaran selama Penulis menjalankan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
15. Seluruh Karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu yang telah membantu dalam proses perkuliahan di Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
16. Seluruh Keluarga Penulis yang selalu mendukung, menghibur, menyemangati dan mendoakan Penulis yang terbaik untuk penulisan skripsi ini;
17. Sahabat-sahabat Penulis yang tidak dapat Penulis sebutkan satu persatu yang selalu ada untuk Penulis disaat sedih maupun senang selama penulisan skripsi ini;
18. Teman-teman baik Penulis selama menjalani perkuliahan yang telah mendukung, membantu dan menyemangati Penulis dalam penyusunan skripsi ini;

19. Pihak-pihak lain yang telah memberikan bantuan kepada Penulis dalam bentuk apapun selama skripsi ini.

Dengan segala hormat, Penulis mengucapkan terima kasih kepada semua yang telah memberikan dukungan kepada Penulis yang tidak bisa Penulis sebutkan satu per satu. Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini, yang disebabkan oleh keterbatasan pengetahuan Penulis, untuk itu Penulis berharap diberikan berbagai saran dan kritik membangun demi penyempurnaan skripsi ini. Sehingga, Penulis berharap penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna bagi semua pihak yang membaca skripsi ini.

Jakarta, 7 Maret 2022

Leslie G. Darmawan

DAFTAR ISI

| | |
|--|----------|
| KATA PENGANTAR | i |
| DAFTAR ISI | v |
| ABSTRAK | vii |
| DAFTAR SINGKATAN | viii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 8 |
| C. Tujuan & Kegunaan Penelitian | 8 |
| D. Kerangka Konseptual | 10 |
| E. Metode Penelitian | 13 |
| F. Sistematika Penulisan | 18 |
| BAB II KERANGKA TEORETIS | |
| A. Teori Perjanjian | 20 |
| B. Teori Pertanggungjawaban | 21 |
| C. Teori Perlindungan Hukum | 24 |
| D. Teori Homologasi | 28 |
| BAB III DATA HASIL PENELITIAN | |
| A. Latar Belakang Kasus Perbedaan Selisih Luas Rumah Susun Berdasarkan PPJB | 30 |
| B. Hasil Wawancara | |
| 1. Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU. | 32 |
| 2. Dr. Anna Maria Tri Anggraini, S.H., M.H | 36 |

3. Dr. Agustinus Yoga, S.H.,M.Kn. 38

4. Bpk. Marshel Setiawan, S.Kom, S.H., M.H. 40

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN

A. Pertanggungjawaban Pelaku Pembangunan ditinjau dari
Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun 43

B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Ditinjau dari
Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan
Konsumen 49

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan 56

B. Saran 58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

- (A) Nama :Leslie Gracia Darmawan
- (B) Judul Skripsi :Tanggung Jawab Pelaku Pembangunan Ditinjau Dari Pelaksanaan Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) (Contoh Kasus: Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Nomor: 28/PDR.SUS-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst)
- (C) Halaman :
- (D) Kata Kunci :Pertanggungjawaban, Undang-Undang Rumah Susun, Perlindungan Konsumen, PPJB
- (E) Isi Abstrak :Setiap kesepakatan merupakan dasar dari sebuah perjanjian. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perikatan awal sebelum transaksi jual beli rumah tapak dan rumah susun dilakukan antara pelaku pembangunan dengan konsumen. PPJB rumah susun dinyatakan dalam akta notaris. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 mewajibkan kepada pelaku pembangunan dalam membuat PPJB harus menguraikan dengan detail luas sarusun untuk rumah susun, mencantumkan posisi wilayah, dan lokasinya. Khusus untuk penjabaran lokasi rumah susun harus disampaikan satuan bangunan rusun, lantai dan nomor unit sarusun. Penulisan ini ditulis dari hasil penelitian yang menyoroti mengenai pertanggungjawaban pelaku pembangunan yang tidak melaksanakan janjinya yang tertuang dalam PPJB dan bagaimana perlindungan hukum terhadap konsumen yang merasa dirugikan? Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa apabila perjanjian dibuat dengan benar sesuai dengan ketentuan perundang-undang dan peraturan yang berlaku, maka perjanjian sudah mempunyai kekuatan hukum mengikat dan dapat digunakan sebagai dasar untuk meminta pertanggungjawaban dan kemudian akibat hukum pelaku pembangunan wanprestasi terhadap pihak pembeli adalah ganti rugi secara materiil sesuai dengan ketentuan dalam PPJB. Dalam hal penyelesaian sengketa pihak pembeli dapat menggunakan cara untuk bermusyawarah terlebih dahulu, namun apabila gagal pembeli dapat melanjutkan penyelesaian sengketa melalui jalur hukum (litigasi) maupun non hukum (non litigasi)..
- (F) Pembimbing : Vera W. S. Soemarwi,S.H.,L.L.M.
- (G) Penulis : Leslie G. Darmawan

DAFTAR SINGKATAN

| | |
|---------|---|
| PPJB | adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli |
| UURS | adalah Undang-Undang Rumah Susun |
| UUPK | adalah Undang-Undang Perlindungan Konsumen |
| UUKPKPU | adalah Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang |
| SARUSUN | adalah Satuan Rumah Susun |
| HAM | adalah Hak Asasi Manusia |
| PBB | adalah Pajak Bumi Bangunan |
| AJB | adalah Akta Jual Beli |
| PERMEN | adalah Peraturan Menteri |
| PUPR | adalah Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat |
| BPSK | adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen |
| BPKN | adalah Badan Perlindungan Konsumen Nasional |