

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT
DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN
GREEN BAY PLUIT JAKARTA**

MUHAMAD BUDI HERMAWAN

211020918095

**Tesis ini Diajukan sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Magister Hukum**

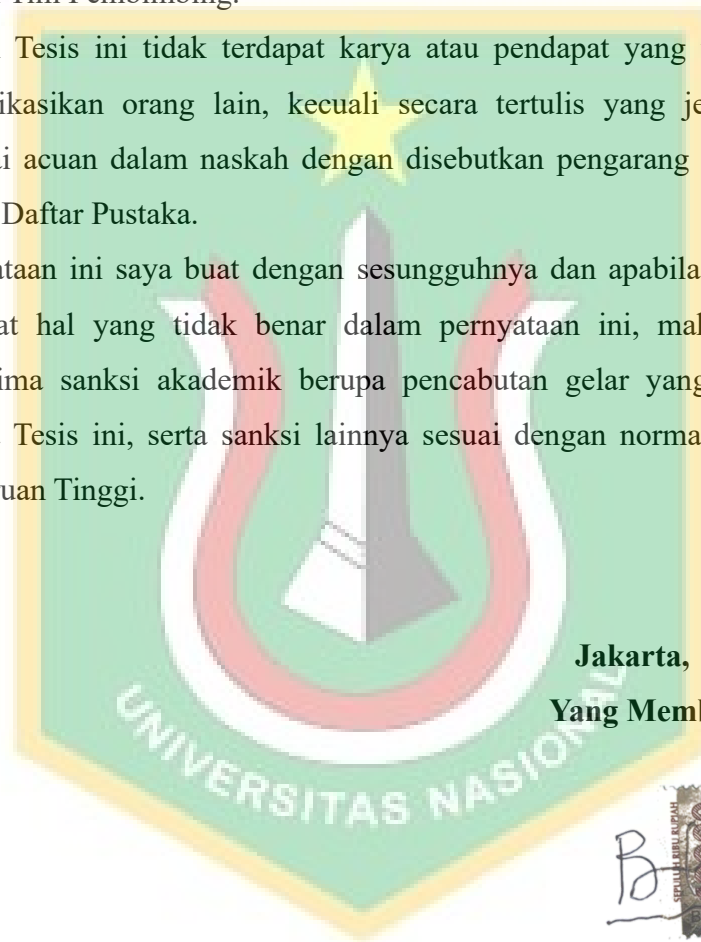


**UNIVERSITAS NASIONAL
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER HUKUM
JAKARTA
2023**

PERNYATAAN ORISINALITAS

Dengan ini Saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik Magister baik di Universitas Nasional maupun di Perguruan Tinggi lain.
2. Tesis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, dengan arahan Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis yang jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan pengarang dan dicantumkan dalam Daftar Pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat hal yang tidak benar dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena Tesis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di Perguruan Tinggi.



Jakarta, 10 Agustus 2023
Yang Membuat Pernyataan



Muhamad Budi Hermawan
211020918095

TANDA PERSETUJUAN TESIS

Judul Tesis: **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT Jakarta**

Tesis ini telah kami setujui untuk dipertahankan di hadapan Tim Penguji Program Magister Ilmu Hukum, Sekolah Pascasarjana Universitas Nasional.

Jakarta, 10 Agustus 2023

Mengetahui,


NAMA

TANDA TANGAN

KETUA PROGRAM : Prof. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.



PEMBIMBING : Prof Dr. Arrisman S.H., M.H.



TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS

Nama Mahasiswa : Muhamad Budi Hermawan

NPM : 211020918095

Program : Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis

Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT JAKARTA**

Tesis ini telah diperbaiki berdasarkan petunjuk dari Tim Penguji dalam Sidang Ujian Tesis pada tanggal 24 Agustus 2023 sebagaimana tertulis dalam Berita Acara Ujian Tesis.

Jakarta, 28 Agustus 2023

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG : Prof. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.



PEMBIMBING : Prof Dr. Arrisman S.H., M.H.



PENGUJI : Dr. Mas Subagyo Eko Prasetyo, S.H., M.Hum.



LEMBAR PENGESAHAN PENILAIAN TESIS

Nama Mahasiswa : Muhamad Budi Hermawan

NPM : 211020918095

Program : Magister Hukum

Konsentrasi : Hukum Bisnis

Judul Tesis : **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI
AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT JAKARTA**

Telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji pada tanggal 24 Agustus 2023 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A.

Jakarta, 28 Agustus 2023

NAMA

TANDA TANGAN

KETUA SIDANG : Prof. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D.



PEMBIMBING : Prof Dr. Arrisman S.H., M.H.



PENGUJI : Dr. Mas Subagyo Eko Prasetyo, S.H., M.Hum.



ABSTRAK
Universitas Nasional
Sekolah Pascasarjana Program Magister Ilmu Hukum
TESIS, 10 Agustus 2023

- A. Nama Mahasiswa** : **Muhamad Budi Hermawan**
- B. Nomor Pokok Mahasiswa** : **211020918095**
- C. Judul Tesis** : **Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Akibat Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen Green Bay Pluit**
- D. Jumlah Halaman** : **8 Halaman Pengantar, 103 Halaman Isi, Tahun Pembuatan 2023.**
- E. Isi Abstrak** : Perjanjian pengikatan jual beli apartemen, untuk selanjutnya disebut PPJB, adalah perjanjian yang berisikan hak-hak dan kewajiban-kewajiban antara konsumen dan pengembang/developer. PPJB umumnya merupakan akta perjanjian yang disusun secara sepihak oleh pihak developer, bersifat baku dan isinya berisi klausul-klausul standar/baku menurut pihak developer. Kedudukan pembeli dan pengembang tidak dalam kondisi yang seimbang. Posisi pengembang yang dominan ini membuka peluang untuk cenderung menyalahgunakan kedudukannya. Adapun permasalahan penelitian ini, yaitu: Bagaimana perlindungan hukum bagi pembeli apartemen green bay pluit dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun? dan Bagaimana upaya yang dapat dilakukan oleh pembeli apartemen green bay pluit apabila mendapatkan fasilitas dan luas satuan yang tidak sesuai daripada apa yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen?
- Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif. Kesimpulan penelitian hukum ini yaitu: Perlindungan hukum bagi pembeli dalam perjanjian pengikatan jual beli apartemen berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang rumah susun mengharuskan pengembang untuk memberikan informasi lengkap dan jelas kepada pembeli apartemen dan apabila pengembang wanprestasi dalam hal tidak dapat menepati apa yang telah disepakati dalam PPJB dapat dilakukan melalui musyawarah untuk mufakat dan Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli apartemen apabila mendapatkan fasilitas dan luas satuan yang tidak sesuai pembeli dapat melaporkan Pengembang atau developer tersebut ke Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia
- F. Daftar Pustaka** : **46 Buku, 7 Peraturan Perundang-Undangan, 9 Jurnal.**
- G. Dosen Pembimbing** : **Prof Dr. Arrisman S.H., M.H.**

ABSTRACT
National University
Graduate School of Law Masters Program
THESIS, 10 August 2023

- A. Name** : **Muhamad Budi Hermawan**
- B. Student ID Number** : **211020918095**
- C. Thesis Title** : **Legal Protection Against Buyers Consequences of Developer Default in the Binding Agreement for Sale and Purchase of Green Bay Pluit Apartments**
- D. Number of Pages** : **8 Introduction Pages, 103 Contents Pages, Year of Manufacture 2023.**
- E. Contents of the Abstract:** The binding agreement for sale and purchase of apartments, hereinafter referred to as the PPJB, is an agreement that contains rights and obligations between the consumer and the developer/developer. PPJB is generally a deed of agreement drawn up unilaterally by the developer, is standard in nature and contains standard/standard clauses according to the developer. The position of consumers and developers is not in a balanced condition. This dominant developer position opens opportunities to tend to abuse its position. As for the problems of this research, namely: How is the legal protection for buyers of green bay pluit apartments in the binding sale and purchase agreement (PPJB) based on Law no. 20 of 2011 concerning Flats? and What efforts can be made by the buyer of the green bay pluit apartment if they get facilities and unit area that do not match what is contained in the deed of the Agreement Sale and Purchase of the Apartment? The research method used in this study uses normative legal research. The conclusions of this legal research are: Legal protection for buyers in binding agreements for sale and purchase of apartments based on Law Number 20 of 2011 concerning flats requires developers to provide complete and clear information to apartment buyers and if the developer is in default in terms of not being able to comply with what has been agreed in the PPJB can be carried out through deliberations to reach a consensus and legal remedies that can be carried out by the apartment buyer if they get facilities and unit area that are not suitable, the buyer can report the developer or developer to the Indonesian Consumers Foundation
- F. Bibliography** : **46 books, 7 laws and regulations Invitation, 9 Journals.**
- G. Supervisor** : **Prof. Dr. Arrisman S.H., M.H.**

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmatNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI AKIBAT DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN GREEN BAY PLUIT JAKARTA”. Yang diajukan guna melengkapi syarat-syarat dalam menyelesaikan Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Nasional.

Dalam kesempatan ini pula penulis menghaturkan terima kasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof Dr. Basuki Rekso Wibowo S.H., M.Si selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional.
2. Bapak Prof. Rumainur, S.H., M.H., Ph.D. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum Universitas Nasional.
3. Bapak Prof Dr. Arrisman S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis yang penuh keikhlasan dalam memberikan segala saran, petunjuk dan, bimbingan hingga terselesaikannya Tesis ini.
4. Kedua orang tua tercinta, Bapak Drs.Suharno dan Ibu Kholilah S.H tercinta mereka adalah motivator terbesar dalam hidup saya yang selalu menyayangi, mendidik, dan membimbing dengan tulus dan ikhlas. Pengorbanan dan kesabaran mereka sampai kini yang takkan pernah cukup untuk saya membalasnya. Karena atas doa dari mereka kelancaran dalam menyelesaikan tesis ini, semoga Allah SWT senantiasa panjangkan usia serta melindungi dan memuliakan mereka, baik di dunia maupun di akhirat.
5. Abang kandungku Didi Harlianto S.Si., M.Si yang selalu memberi dukungan serta menjadi sumber motivasi dalam hidupku. Semoga kita semua selalu diberikan kebahagiaan serta menjadi kebanggaan kedua orang tua.

Akhir kata, hanya kepada Allah SWT penulis berserah diri dan mengucapkan syukur dan semoga tesis ini dapat bermanfaat bagi yang membutuhkannya.

Jakarta, 10 Agustus 2023

Muhamad Budi Hermawan

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	ii
TANDA PERSETUJUAN TESIS.....	iii
TANDA PERSETUJUAN PERBAIKAN TESIS.....	iv
TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN TESIS.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian.....	6
D. Manfaat Penelitian	6
1. Manfaat Teoritis.....	7
2. Manfaat Praktis.....	7
E. Kerangka Teori.....	7
1. Teori Perjanjian.....	8
2. Teori Perlindungan Hukum.....	8
3. Teori Kepastian Hukum.....	9
F. Kerangka Konseptual.....	9
G. Metode Penelitian.....	11
1. Jenis Penelitian.....	11
2. Pendekatan Masalah.....	11
3. Sumber Data.....	12
4. Teknik Pengumpulan Data.....	14
5. Analisis Data.....	15
H. Keaslian Penulisan.....	15
I. Sistematika Penulisan.....	19

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

A. Tinjauan Umum Tentang Hukum Perlindungan Konsumen.....	21
1. Asas dan Tujuan Perlindungan Hukum Konsumen.....	21
2. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	24
3. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha dan Tindakan Yang Dilarang Dilakukan..	25
B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.....	27
1. Pengertian Perjanjian.....	28
2. Syarat Sah Perjanjian.....	29
3. Unsur-Unsur Perjanjian.....	32
4. Subjek dan Objek Perjanjian.....	33
5. Asas-Asas Hukum Perjanjian.....	36
6. Macam-Macam Perjanjian.....	39
7. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	42
8. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	47
C. Tinjauan Umum Tentang Apartemen/Rumah Susun dan Pengembang (Developer).....	51
1. Pengertian Apartemen/Rumah Susun.....	51
2. Pengertian Pengembang (Developer).....	56
3. Kewajiban Pengembang (Developer).....	58
4. Tanggung Jawab Pengembang (Developer).....	61

BAB III FAKTA HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

A. Gambaran Umum Tentang Apartemen Green Bay Pluit Dan Hubungan Hukum Pada Perjanjian Jual Beli Apartemen Green Bay Pluit.....	79
B. Para Pihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	84
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	85
1. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (Developer).....	85
2. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua (Pembeli).....	86
D. Penyelesaian Perselisihan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.	87

**BAB IV ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN**

A. Analisis Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual
Beli Apartemen Berdasarkan Undang - Undang No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah
Susun.....88

B. Analisis Upaya Yang Dapat Dilakukan Oleh Pembeli Apartemen Apabila
Mendapatkan Fasilitas Dan Luas Satuan Yang Tidak Sesuai Daripada Apa Yang
Dimuat Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.....96

BAB V PENUTUP

A.Kesimpulan.....102

B.Saran.....103

DAFTAR PUSTAKA

