

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK

DIPENUHI HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN

SKRIPSI

Diajukan Untuk memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Pada Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jawa Timur



Oleh:

ATILLA SETYO PUTRO ROBAWA

NPM. 19071010205

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI HUKUM

SURABAYA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK DIPENUHI
HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN**

Disusun Oleh:

ATILLA SETYO PUTRO ROBAWA
NPM. 19071010205

Telah disetujui untuk mengikuti Ujian Skripsi, Pada tanggal 8 Maret 2024

Menyetujui,

PEMBIMBING

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

Mengetahui,

DEKAN

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK DIPENUHI
HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN**

Disusun Oleh:

ATILLA SETYO PUTRO ROBAWA
NPM. 19071010205

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur Pada
tanggal 22 Maret 2024

PEMBIMBING

TIM PENGUJI:

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.
NIP. 1990011 2202012 2003

WALIYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

**Mengetahui,
DEKAN**

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK DIPENUHI
HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN**

Disusun Oleh:


ATILLA SETYO PUTRO ROBAWA
NPM. 19071010205

Telah dipertahankan dan diterima oleh Tim Penguji Skripsi Program Studi Hukum
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur Pada
tanggal 22 Maret 2024


PEMBIMBING

TIM PENGUJI:

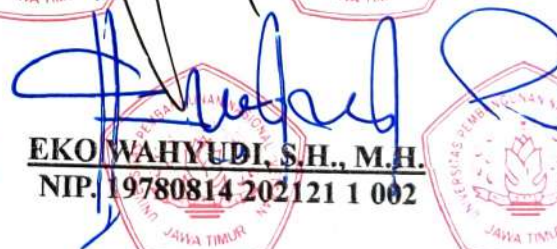

EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

1. 
ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

2.


WALUYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1 001

3.


EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002

Mengetahui,
DEKAN


Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Atilla Setyo Putro Robawa

Tempat, Tanggal lahir : Sidoarjo, 22 Mei 2001

NPM : 19071010205

Konsentrasi : Hukum Perdata

Alamat : JL. Griya Kebraon Tengah, 9/T-17 Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK DIPENUHI HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta sendiri yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila di kemudian hari ternyata skripsi saya terbukti hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar kesarjanaaan (Sarjana Hukum) yang telah saya peroleh.

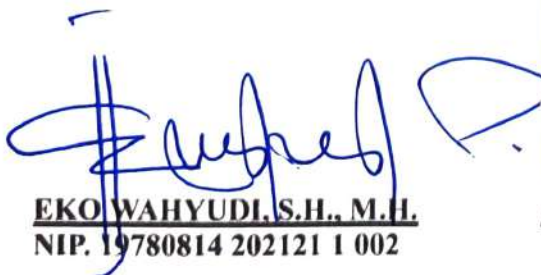
Demikian surat pernyataan ini dibuat oleh Penulis dengan benar dan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 12 Februari 2024

Mengetahui,

Pembimbing

Penulis


EKO WAHYUDI, S.H., M.H.
NIP. 19780814 202121 1 002



ATILLA SETYO PUTRO ROBAWA
NPM. 19071010205

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas rahmat serta bimbingan-Nya, sehingga penulis dapat menyusun proposal ini dengan judul PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG BELUM DISERAH TERIMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAHNYA. Proposal skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan kurikulum yang diterapkan di Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang ditujukan untuk dapat memperoleh serta membandingkan ilmu pengetahuan baik secara teoritis maupun dalam praktiknya, serta semoga juga dapat memberikan manfaat mengenai hal yang berkaitan dengan ruang lingkup yang diangkat oleh penulis dalam proposal skripsi ini.

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H.,M.H., Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur sekaligus dosen pembimbing skripsi.
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si., Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H.,M.H., Selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H.,M.H., Selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
6. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.yang telah membimbing Penulis selama menempuh pendidikan Strata -1 Hukum ini.

7. Kepala Sub Bagian beserta Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan bantuan dan kemudahan kepada Penulis dalam segala hal yang berkaitan dengan pengurusan administrasi dan informasi.
8. Kedua orang tua Penulis serta kedua adik laki-laki Penulis yang selalu memberi doa dan restu serta motivasi dukungan atas segala proses meraih masa depan yang diimpikan oleh Penulis termasuk memberikan dorongan untuk menyelesaikan proposal skripsi ini.
9. Seluruh teman-teman saya yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu untuk setiap doa, semangat, dan bantuan dalam menyelesaikan proposal skripsi ini.
10. *Last but not least, I wanna to thank you to myself. You have through this path with your hardwork, with your spirit, with your friends and family, and you never stop to keep moving. I wanna thank's to myself for being a friendly and nice person that keep the bond you have built until this time.*

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih memiliki kekurangan, tetapi saya mengharapkan saran dan kritik dari berbagai pihak untuk menyempurnakan proposal skripsi ini, semoga proposal skripsi ini dapat bermanfaat untuk berbagai pihak. Terima kasih

Surabaya, 22 Mei 2023

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	8
1.3 Tujuan Penelitian.....	8
1.4 Manfaat Penelitian.....	8
1.5 Tinjauan Pustaka.....	9
1.5.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum Konsumen	9
1.5.2 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	24
1.5.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	37
1.5.4 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa	41
1.6 Metode Penelitian.....	51
1.6.1 Jenis Penelitian	51
1.6.2 Sumber Data	52
1.6.3 Metode Pengumpulan Data.....	53
1.6.4 Metode Analisis Data.....	53

1.6.5 Lokasi Penelitian.....	54
1.6.6 Waktu Penulisan.....	54
1.6.7 Sistematika Penulisan	54
BAB II HUBUNGAN HUKUM ANTARA KONSUMEN DENGAN PELAKU USAHA PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMENT	57
2.1 Hak dan Kewajiban Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	57
2.2 Hubungan Hukum Antara Konsumen dan Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	66
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK DIPENUHI HAKNYA OLEH PELAKU USAHA	72
3.1 Alur Penyelesaian Sengketa BPSK Atas Sengketa Konsumen yang Tidak Dipenuhi Haknya Oleh Pelaku Usaha	72
3.2 Perlindungan Hukum Konsumen yang Tidak Dipenuhi Haknya Oleh Pelaku Usaha	86
BAB IV KESIMPULAN	96
4.1 Kesimpulan.....	96
4.2 Saran	97
DAFTAR PUSTAKA	99
LAMPIRAN	104

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Jumlah Penambahan Unit Apartemen di Surabaya Tahun 2019 – 2023 . 2

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Pengikatan Jual Beli Apartemen
- Lampiran 2 : Surat Penugasan Pembimbing Skripsi
- Lampiran 3 : Formulir Pengajuan Skripsi
- Lampiran 4 : Kartu Bimbingan Skripsi
- Lampiran 5 : Transkrip Sementara
- Lampiran 6 : Buti Penyerahan Proposal Skripsi
- Lampiran 7 : Bukti Pembayaran UKT (Pembayaran Kuliah Tunggal)
- Lampiran 8 : Kartu Rencana Studi
- Lampiran 9 : Sertifikat *English Proficiency Test* (UPT)
- Lampiran 10 : Sertifikat Seminar Nasional
- Lampiran 11 : Surat Ijin Penelitian Skripsi
- Lampiran 12 : Hasil Turnitin Skripsi
- Lampiran 13 : LoA Jurnal
- Lampiran 14 : Bukti Pendaftaran Ujian Lesan
- Lampiran 15 : Lembar Revisi I
- Lampiran 16 : Lembar Revisi II
- Lampiran 17 : Lembar Revisi III

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

FAKULTAS HUKUM

Nama : Atilla Setyo Putro Robawa
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 22 Mei 2001
Program Studi : Strata (S1) Hukum
NPM : 19071010205
Judul Skripsi :

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN YANG TIDAK
DIPENUHI HAKNYA PADA PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN**

ABSTRAK

Dengan semakin bertambah banyak penduduk di Indonesia tidak sedikit *developer* apartemen memberikan penawaran kepada calon pembeli atau calon konsumen dengan berbagai promo terlebih pada saat melakukan pemesanan unit yang masih dalam tahap pembangunan. PT Surya Bumimegah Sejahtera selaku *developer* dari Puncak Permai Apartemen merupakan salah satu *developer* apartemen yang berdomisili di kota Surabaya. Agar konsumen dapat memiliki satuan unit atas apartemen dari *developer* apartemen maka konsumen dan *developer* harus mengikatkan diri dalam sebuah perjanjian. Namun meskipun konsumen dan pelaku usaha mengikatkan diri dalam perjanjian si pelaku usaha terkadang tidak memenuhi hak konsumen. Seperti yang dialami oleh Siswanto, pada saat memesan satuan unit apartemen dari *developer* puncak permai apartemen hingga ke tahap pengikatan jual beli dan penyerahan unit semua berjalan lancar. Masalah baru timbul pada saat kewajiban Siswanto melakukan pembayaran yang belum lunas selesai, siswanto selaku konsumen berulang kali menanyakan kapan akan melaksanakan penandatanganan akta jual beli dengan pihak *developer*, namun pihak *developer* sangat susah ditemui serta tidak memberikan informasi dan kabar apapun kapan penandatanganan akta jual beli dilakukan. Tujuan dari penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisa apa saja hak konsumen yang tidak dipenuhi oleh pelaku usaha serta mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukumnya. Oleh karena itu agar konsumen mendapatkan perlindungan hukum pemerintah menyediakan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang mengatur hak-hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha. Serta dalam menyelesaikan sengketa dengan pelaku usaha dapat melalui jalur litigasi ataupun non litigasi.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Apartemen, Penyelesaian sengketa