

**KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN
UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA
(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)**



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh:

CHRISTIAN YOGI SETYAWAN
NPM. 20071010271

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

**FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM
SURABAYA**

2024

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN
PRESTASINYA**

(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
Pada hari Jum'at, tanggal 6 September 2024

Penyusun,

CHRISTIAN YOGI SETYAWAN

NPM. 20071010271

Menyetujui,
PEMBIMBING

WALUYO, S.H., M.H.

NIP. 19680902 199203 1001

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum

ADHITYA WIDYAKARTIKA S.H., M.H.

NIP. 1990012 202012 2 003

HALAMAN REVISI SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN
UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA
(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)**

Penyusun,

CHRISTIAN YOGI SETYAWAN

NPM. 20071010271

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur pada hari Rabu, tanggal 17 September 2024

PEMBIMBING

Dewan Penguji:

Ketua

WALUYO S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

HARIYO SULISTYANTORO, S.H., M.H.

NIP. 19620625 199103 1 001

Anggota I,

MIKO ADITIYA SUHARTO, S.H., M.H.

NPT. 20 1-19910721 222

Anggota II

WALUYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi**

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

**Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

**KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN
UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA
(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)**

Penyusun,

CHRISTIAN YOGI SETYAWAN

NPM. 20071010271

Skrripsi telah dipertahankan dihadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum Universitas
Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur pada hari Rabu, tanggal 17 September 2024

PEMBIMBING

Dewan Penguji:

Ketua

WALUYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

HARIYO SULISTIYANTORO, S.H., M.H.
NIP. 19620625 199103 1 001

Anggota I,

MIKO ADITYA SUHARTO, S.H., M.H.

NPT. 20 1 19910721 222

Anggota II,

WALUYO, S.H., M.H.
NIP. 19680902 199203 1001

**Mengetahui,
Koordinator Program Studi**

ADHITYA WIDYA KARTIKA, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

Dr. ERTIEN RINING NAWANGSARI, M.Si

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Christian Yogi Setyawan
Tempat, tanggal lahir : Surabaya, 07-02-2002
NPM : 20071010271
Konsentrasi : Ilmu Hukum
Alamat : Jalan Durian No. 10 Perumnas Kamal Bangkalan

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul:

“KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMENT YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA (Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)” dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar-benar hasil karya cipta saya sendiri yang saya buat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat).

Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya ini merupakan hasil jiplakan (plagiat), maka saya bersedia dituntut di depan Pengadilan dan dicabut gelar keserjanaan (sarjana hukum) yang saya peroleh. Demikian surat ini saya buat dengan sebenar-benarnya dengan rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 16 September 2024

Penyusun,


CHRISTIAN YOGI SETYAWAN
NPM. 20071010271

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji syukur kehadirat Tuhan Yesus Kristus, Tuhan Yang Maha Esa yang telah menyertai dan memberikan rahmat kebijaksanaan-Nya kepada penulis, sehingga penulis mampu menyelesaikan Skripsi dengan judul **KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN PRESTASINYA**. Penulisan Skripsi ini bertujuan untuk memenuhi persyaratan mendapat gelar Sarjana Hukum pada program studi Strata Satu Jurusan Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penulisan Skripsi ini juga bertujuan untuk dimaksudkan sebagai wadah untuk menambah wawasan serta untuk menerapkan dan membandingkan teori dalam perkuliahan yang telah diterima dengan keadaan sebenarnya di lapangan. Disamping itu, diharapkan dapat memberikan bekal tentang hal-hal yang berkaitan dengan disiplin ilmunya sebelum mengadakan penelitian guna penelitian Skripsi.

Penulisan Skripsi ini tentunya dapat diselesaikan dengan bantuan, bimbingan, serta penguatan dari berbagai pihak. Maka, pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terimakasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si. selaku Dekan Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
3. Ibu Dra. Herlina Suksmawati, M.Si. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;

4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H. selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur;
6. Bapak Waluyo, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dalam pembuatan Skripsi sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini;
7. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah banyak membantu selama menempuh pendidikan ini;
8. Bapak dan Ibu Tim Penguji Seminar Hasil Skripsi yang telah memberikan evaluasi, kritik dan saran yang penting untuk penulis;
9. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum UPN “Veteran” Jawa Timur yang telah memberikan kemudahan dalam pengurusan administrasi;
10. Papa Novika Yogi Setyawan dan Mama Triesta Agustin Tude, yang senantiasa memberikan dukungan untuk menyelesaikan Skripsi ini;
11. Adek Christina Yolanda Putri Setyawan penulis yang selalu memberi dukungan dan doa dalam penyusunan Skripsi ini;
12. Kos ARD, Nazwan, Calvin, Alief, Alwani, dan Rafi Teman-teman yang telah memberikan semangat dan dukungan kepada penulis;
13. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan namanya satu-persatu oleh Penulis karena telah mendukung dan memberikan doa yang terbaik bagi Penulis untuk kedepannya.

Penulisan Skripsi ini tentunya tidak luput dari kesalahan. Atas hal tersebut, penulis terbuka untuk segala kritik dan saran yang membangun. Penulis berharap Skripsi ini dapat berguna dan memberi ilmu bagi pihak yang membaca, pihak akademik, dan juga bagi penulis secara pribadi.

Surabaya, 16 September 2024

Penulis

INTISARI

Nama : Christian Yogi Setyawan

NPM : 20071010271

Tempat Tanggal Lahir : Surabaya, 07-02-2002

Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

Judul Skripsi :

**“KAJIAN YURIDIS UPAYA HUKUM BAGI KONSUMEN ATAS
PEMBELIAN UNIT APARTEMEN YANG TIDAK MENJALANKAN
PRESTASINYA**

(Studi Kasus PPJB PT. Mahkota Semesta Utama di Bekasi)”

ABSTRAK

Beberapa tahun terakhir ini perkembangan pembangunan perumahan yang terdapat di kota-kota besar dalam bentuk rumah susun komersial seperti apartemen terjadi peningkatan yang cepat dan persaingan yang sangat ketat dalam menarik konsumen. Namun dalam pelaksanaannya seringkali terjadi suatu permasalahan yang menyangkut tentang perjanjian. Konsep jual beli rumah susun dengan sistem *pre-project selling* pun dapat menimbulkan potensi-potensi yang tidak diinginkan pada konsumen. Penelitian ini bertujuan untuk memahami akibat hukum perjanjian pendahuluan jual beli serta upaya terkait ketiadaan unit Apartemen terhadap pembeli yang telah membayar lunas. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan konseptual dan pendekatan undang-undang. Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan dan wawancara. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode deskriptif analitis serta menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli apartemen Meikarta dapat dianggap sah secara hukum, namun perlu dilakukan restrukturisasi perjanjian. Hal ini disebabkan oleh PT. Mahkota Semesta Utama sebagai pengembang Apartemen Meikarta terbukti melakukan wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 KUHPerdara pada unsur tidak melakukan apa yang akan disanggupi dilakukannya dengan tidak menyerahkan unit apartemen sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Kata Kunci: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli; Upaya Hukum.*

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI	viii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR TABEL.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian.....	9
1.4. Manfaat Penelitian.....	9
1.5. Keaslian Penelitian.....	10
1.6. Metode Penelitian.....	12
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian	12
1.6.2 Pendekatan	13
1.6.3 Bahan Hukum	14
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	16

1.6.5	Analisis Bahan Hukum	17
1.6.6	Sistematika Penulisan	18
1.7	Tinjauan Pustaka	19
1.7.1	Tinjauan tentang Perjanjian Pendahuluan Jual Beli.....	19
1.7.2	Tinjauan tentang Wanprestasi	36
1.7.3	Tinjauan tentang Upaya Hukum dan Akibat Hukum.....	38
1.7.4	Tinjauan tentang Perlindungan Konsumen.....	48
1.7.5	Tinjauan tentang Apartemen Meikarta.....	52
1.7.6	Tinjauan tentang Prinsip-Prinsip Hukum.....	55
BAB II AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI YANG		
DILAKUKAN OLEH KONSUMEN DENGAN PRINSIP		
APARTEMENT MEIKARTA		
60		
2.1	Keabsahan Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Terkait Ketiadaan Unit Apartemen Meikarta Terhadap Pembeli Yang Telah Membayar Lunas	60
2.2	Akibat Hukum Pada Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Terkait Ketiadaan Unit Apartement Meikarta Terhadap Pembeli Yang Telah Membayar Lunas	69
BAB III UPAYA HUKUM BAGI KOSUMEN ATAS PEMBELIAN		
APARTEMENT MEIKARTA YANG TIDAK MENJALANKAN		
PRESTASINYA PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL		
BELI (PPJB)		
76		

3.1	Upaya Hukum Non-Litigasi Bagi Kosumen Atas Pembelian Apartement Meikarta Yang Tidak Menjalankan Prestasinya Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	76
3.2	Upaya Hukum Litigasi Bagi Kosumen Atas Pembelian Apartement Meikarta Yang Tidak Menjalankan Prestasinya Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	82
BAB IV PENUTUP		88
4.1	Kesimpulan.....	88
4.2	Saran.....	89
DAFTAR PUSTAKA		90
LAMPIRAN.....		98

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbedaan Penelitian Terdahulu.....	7
---	---

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Formulir Pengajuan Skripsi
Lampiran 2	: Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT)
Lampiran 3	: Transkrip Sementara
Lampiran 4	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing
Lampiran 5	: Kartu Bimbingan Skripsi
Lampiran 6	: Formulir Persetujuan Judul Skripsi
Lampiran 7	: Bukti Pembayaran UKT
Lampiran 8	: Bukti Kartu Rencana Studi (KRS) terbaru
Lampiran 9	: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
Lampiran 10	: Lembar Plagiarisme/Turnitin Skripsi
Lampiran 11	: <i>Letter of Acceptance</i> (LoA) Artikel Jurnal
Lampiran 12	: Lembar Plagiarisme/Trunitin Artikel Jurnal
Lampiran 13	: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 1
Lampiran 14	: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 2
Lampiran 15	: Lembar Revisi Seminar Hasil Skripsi Penguji 3