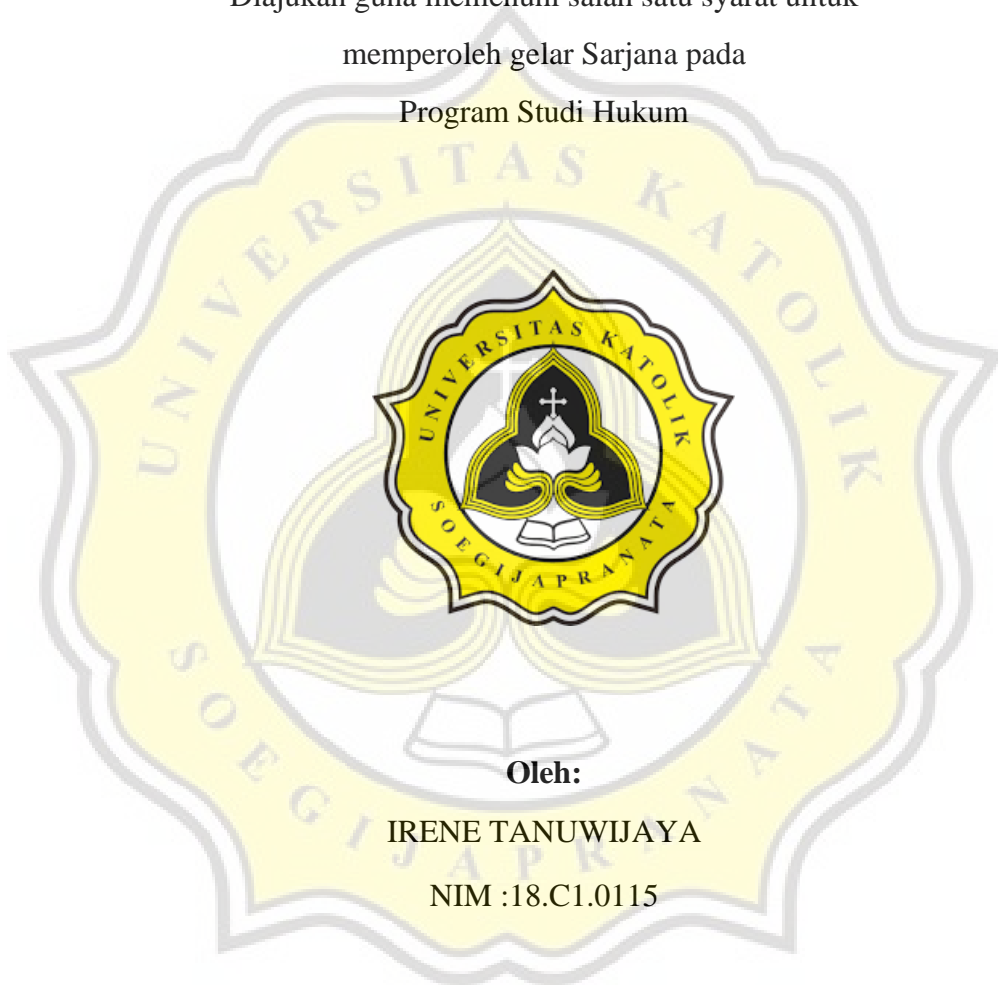


**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
TERJADINYA WANPRESTASI OLEH PELAKU USAHA DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

Skripsi

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar Sarjana pada
Program Studi Hukum



Oleh:

IRENE TANUWIJAYA

NIM :18.C1.0115

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2022

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
TERJADINYA WANPRESTASI OLEH PELAKU USAHA DALAM
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN**

SKRIPSI

Diajukan guna memenuhi salah satu syarat untuk
memperoleh gelar sarjana pada
Program Studi Hukum

Disusun oleh:

IRENE TANUWIJAYA

NIM :18.C1.0115

Disetujui Oleh:

Dosen Pembimbing Skripsi

Dr. A. Joko Purwoko, S.H., M.Hum.

NPP: 058.1.1993.138

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM DAN KOMUNIKASI
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA
SEMARANG**

2022

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini saya, Irene Tanuwijaya, Mahasiswa Fakultas Hukum dan Komunikasi Program Studi Hukum, NIM 18.C1.0115, skripsi saya yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP TERJADINYA WANPRESTASI OLEH PELAKU USAHA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Dengan ini menyatakan

1. Bahwa dalam skripsi saya ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi.
2. Bahwa sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.
3. Apabila dikemudian hari ternyata terbukti bahwa skripsi ini seluruhnya merupakan hasil plagiasi, maka saya rela dibatalkan dengan segala akibat hukumnya sesuai peraturan yang berlaku pada Universitas Katolik Soegijapranata dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 24 Oktober 2022


Irene Tanuwijaya

PENGESAHAN

Skripsi disusun oleh :

Nama : Irene Tanuwijaya

NIM : 18.C1.0115

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada tanggal : 24 Oktober 2022

Dosen Penguji :

1. Dr. A. Joko Purwoko, SH.,M.Hum.

()

2. Dr. Y. Budi Sarwo, SH.,MH.

()


3. Ign. Hartyo Purwanto, SH.,MH.

()

Skripsi ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum

Pada tanggal : 25 OCT 2022





Dr. Marcella E. Simandjuntak, S.H., C.N., M.Hum.

Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi

Universitas Katolik Soegijapranata

**HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Irene Tanuwijaya

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Hukum dan Komunikasi

Jenis Karya : Skripsi

Menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Katolik Soegijapranata Semarang Hak Bebas Royalti atas karya ilmiah yang berjudul **“Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Terjadinya Wanprestasi Oleh Pelaku Usaha Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun”** beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif ini Universitas Katolik Soegijapranata berhak menyimpan, mengalihkan media/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir ini selama tetap mencantumkan nama Saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini Saya buat dengan sebenarnya.

Semarang, 24 Oktober 2022



Irene Tanuwijaya

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas segala berkat dan rahmat-Nya yang selalu menyertai dalam setiap kegiatan, Sehingga saya dapat menyelesaikan Penelitian Skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP TERJADINYA WANPRESTASI OLEH PELAKU USAHA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN” dengan lancar.

Adapun alasan penulisan skripsi ini dikarenakan pesatnya kemajuan perdagangan *property* satuan rumah susun di Indonesia dan minimnya perlindungan konsumen bagi pelaku usaha yang wanprestasi.

Penyusunan Penelitian Skripsi ini sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata.

Penulis menyadari terdapat keterbatasan Penulis dalam kemampuan, pengetahuan serta pengalaman, sehingga karya ini tidak terlepas dari bantuan pihak-pihak lain, oleh sebab itu Penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

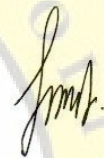
1. Bapak Dr.Ferdinandus Hindiarto, S.Psi., M.Si., MS.IEC, selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang;
2. Dr. Marcella Elwina S., S.H., CN., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata;
3. Ibu Rika Saraswati S.H., CN., M.Hum. PhD., Selaku Dosen Wali Penulis;

4. Bapak Dr. A. Joko Purwoko, S.H.,M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang selalu memberikan masukan, bimbingan dan waktunya terhadap Penulis dalam menyusun skripsi ini hingga selesai;
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah memberikan ilmunya untuk Penulis;
6. Seluruh Staf Pengajar Fakultas Hukum dan Komunikasi Universitas Katolik Soegijapranata;
7. Orang Tua yang saya cintai Mami Graytan Handayani dan Papi Tan Tjong Kwat, yang selalu memberikan kasih sayang, doa, nasehat, serta kesabaran dalam setiap langkah hidup penulis;
8. Kakak penulis tercinta, Andre Tanuwijaya, terima kasih atas segala doa, nasehat, dukungan dan kasih sayang;
9. Sahabat terbaik yang selalu menemani penulis sedari Sekolah Menengah Atas Olivia Natasha Jubilee, Juniata Angela, Agata Monica Damayanti, Archangela Zevanya Venenzia Widodo, dan Austrin Muhammad Iqbal Rustandi;
10. Sahabat terbaik saya di Semarang yang selalu mendukung dan menemani saya sedari Mahasiswa Baru Elisa Tiur Sinaga, Rebecca Shiella, Khalleda Zia Basai, Egi Miftakhul Jannah dan Tasya Ayudea Saktika;
11. Semua pihak yang telah membantu selama proses pembuatan sampai penyelesaian skripsi ini yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu;
12. Akhir kata, saya berharap Allah SWT berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu.

Oleh sebab itu, Penulis berharap adanya kritik dan saran yang membangun guna menyempurnakan penulisan hukum ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis maupun bagi banyak pihak.

Semarang, 24 Oktober 2022

Penulis



Irene Tanuwijaya



ABSTRAK

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP TERJADINYA WANPRESTASI OLEH PELAKU USAHA DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN

Pertumbuhan penduduk menjadi faktor utama masyarakat perkotaan sulit memiliki tempat tinggal. Pembangunan rumah susun merupakan solusi yang efektif mengingat terbatasnya tanah dan padatnya populasi di perkotaan. Tingginya permintaan menyebabkan pengembang swasta memanfaatkan keadaan untuk menjual rumah susun dengan program penjualan *pre-project selling* namun pemasaran yang dilakukan tendensius sehingga informasi yang disampaikan tidak sama dengan yang dibangun oleh pelaku usaha. Apartemen Cinere Terrace Suites tower A merupakan objek yang sempurna untuk meneliti perilaku pelaku usaha. Tujuan dalam penelitian ini adalah: (1) untuk mengetahui klausula yang berpotensi merugikan konsumen, (2) untuk mengetahui bentuk wanprestasi yang dilakukan pelaku usaha pada implementasi PPJB, dan (3) untuk mengetahui perlindungan hukum yang dapat dilakukan konsumen terhadap terjadinya wanprestasi oleh pelaku usaha. Penelitian ini menggunakan metode penelitian kualitatif, metode pendekatan yuridis empiris. Data yang digunakan berupa data primer dan data sekunder. Data diperoleh dari lapangan melalui wawancara dengan narasumber dan studi pustaka.

Perjanjian Jual Beli Apartemen Cinere Terrace Suites menggunakan perjanjian yang bersifat baku yang berpotensi merugikan konsumen, yaitu tertulis dalam pasal perjanjian mengenai pengalihan kuasa konsumen kepada pelaku usaha berdasarkan Undang-undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pelaku usaha juga terbukti membangun apartemen yang tidak sesuai dengan pariwisata pemasaran, sebab fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dijanjikan belum dapat dipergunakan dan belum memiliki sertifikat laik fungsi. Perlindungan hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen adalah menggunakan sarana hukum preventif dan sarana hukum represif. Sarana hukum preventif menggunakan Undang-Undang Perlindungan Konsumen yaitu mengingat hak konsumen dan kewajiban pelaku usaha. Sarana hukum represif dilakukan dengan cara mediasi yang dibantu oleh pihak ketiga Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen serta dilakukan dengan menggugat pelaku usaha ke pengadilan niaga yang pada akhirnya menghasilkan proposal perdamaian

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen, Wanprestasi, PPJB, Sarusun

DAFTAR ISI

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN PUBLIKASI	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	10
1. Manfaat Teoritis	10
2. Manfaat Praktis.....	10
E. Metode Penelitian	11
1. Metode Pendekatan	11
2. Spesifikasi Penelitian.....	12
3. Objek Penelitian	13
4. Teknik Pengumpulan Data	13
5. Metode Pengolahan Data.....	15
6. Metode Analisa Data	16
F. Sistematika Penulisan Skripsi	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Mengenai Perlindungan Hukum	18
1. Pengertian Perlindungan Hukum.....	18
2. Bentuk Perlindungan Hukum	19
B. Tinjauan Mengenai Perlindungan Konsumen	20
1. Pengertian Perlindungan Konsumen	20
2. Pengertian Pelaku Usaha	22
3. Kewajiban Pelaku Usaha	23
4. Hak Pelaku Usaha.....	25
5. Pengertian, Hak, dan Kewajiban Konsumen	25
C. Tinjauan Mengenai Perjanjian	27
1. Pengertian Perjanjian & Asas Perjanjian	27

2.	Pengertian Prestasi & Wanprestasi Perjanjian	30
3.	Pengertian Perjanjian Standar atau Perjanjian Baku	32
4.	Sanksi Perjanjian Baku atau Klausula Baku	36
5.	Perjanjian Jual Beli	37
6.	Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	38
D.	Tinjauan Mengenai Rumah Susun	40
1.	Pengertian Rumah Susun	40
2.	Uraian Mengenai Hak Satuan Rumah Susun	41
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		45
A.	Hasil Penelitian	45
1.	Gambaran Umum PT Mega Pesanggrahan Indah	45
2.	Kasus Posisi	47
3.	Hasil Wawancara Kuasa Hukum Pelaku Usaha.....	49
4.	Hasil Wawancara Kuasa Hukum Konsumen	52
B.	Pembahasan.....	56
1.	Klausula yang Berpotensi Menimbulkan Kerugian Bagi Konsumen dalam PPJB	56
2.	Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Pelaku Usaha pada Implementasi PPJB Apartemen Cinere Terrace Suites.....	66
3.	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Terjadinya Wanprestasi oleh Pelaku usaha dalam PPJB.....	72
BAB IV PENUTUP		80
A.	Kesimpulan	80
1.	Klausula yang Berpotensi Menimbulkan Kerugian bagi Konsumen dalam PPJB	80
2.	Bentuk Wanprestasi yang Dilakukan Pelaku Usaha pada Implementasi PPJB	81
3.	Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Terjadinya Wanprestasi oleh Pelaku Usaha	82
B.	Saran.....	84
1.	Bagi Calon Konsumen	84
2.	Bagi Pelaku Usaha	85
3.	Bagi Pemerintah	85
DAFTAR PUSTAKA		87
LAMPIRAN.....		92
SURAT IZIN PENELITIAN.....		93
DAFTAR PERTANYAAN		94
HASIL PLAGIASI.....		96