

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK
KERTAJAYA DI SURABAYA**



Disusun dan Diajukan untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat Guna
Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Hukum pada Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Oleh :

BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C100150002

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA

2019

HALAMAN PERSETUJUAN

KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK KERTAJAYA DI SURABAYA

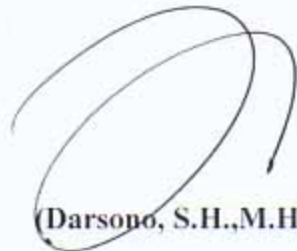
Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui,

Dosen Pembimbing



(Darsono, S.H.,M.H.)

HALAMAN PENGESAHAN

**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK
KERTAJAYA DI SURABAYA**

Oleh :

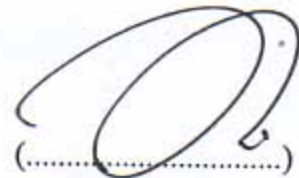
BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C100150002

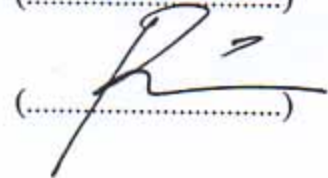
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari: Selasa 20 Agustus 2019
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. **Darsono, S.H.,M.H.**
(Ketua Dewan Penguji)
2. **Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H.**
(Anggota I Dewan Penguji)
3. **Septarina Budiwati, S.H., M.H.**
(Anggota II Dewan Penguji)


(.....)


(.....)


(.....)

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum.)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Bagas Pradana Kurniawan Edy

NIM : C100150002

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam skripsi ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka akan saya pertanggungjawabkan sepenuhnya.

Surakarta, 20 Agustus 2019

Penulis



BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C10015002

MOTTO

اللَّهُ وَيُعَلِّمُكُمُ اللَّهُ ۖ وَاللَّهُ وَاتَّقُوا

“Bertaqwalah kepada Allah, maka Dia akan membimbingmu. Sesungguhnya Allah mengetahui segala sesuatu.”

(Qs. Al Baqarah ayat 282)

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

“Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai kesanggupannya.”

(Qs. Al Baqarah ayat 286)

وَرَابِطُوا وَصَابِرُوا وَصَابِرُوا وَصَابِرُوا ۗ آمِنُوا الَّذِينَ أُيُّهَا يَا

“Wahai orang-orang yang beriman, bersabarlah engkau dan kuatkanlah kesabaranmu.”

(Qs. Al Imran ayat 200)

PERSEMBAHAN

Atas berkat rahmat Allah SWT, Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua penulis tercinta, ibu (Yeni Maryani) dan bapak (Edy Suwaras) yang senantiasa yanpa lelah selalu mendoakan , memperjuabgkan mendidik dan memotivasi penulis untuk menjadi anak yang pintar, solehah, berbakti kepada orang tua dan berguna bagi agama bangsa dan negara
2. Adik penulis dan keluarga besar penulis yang selalu mendo'akan dan mendukung penulis.
3. Sahabat dan teman – teman penulis khususnya kepada Khalida Ratu Lintang, Adittyia Wahyu, Rosyid Effendi, Radika Banu, Mustika Adhy, Kevin Afiesta, Syifa Kamal, Audi Rahardian, Ari Nugroho, Randiya Bagus, Muhammad Hasan, dan Egri Pria yang selalu menyemangtati selalu memotivasi untuk tidak menyerah dan selalu ada di saat susah maupun senang
4. Bapak Darsono S.H.,MH selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan , nasehat dan saran kepada penulis.

KATA PENGANTAR

Assalaamu'alaikum Wr. Wb.

Alhamdulillah puji syukur dan rasa terimakasih penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang telah memberikan rahmat iman, islam, serta ikhsan karena dengan curahan rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul “**KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN ANALISIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI APARTEMEN PUNCAK KERTAJAYA DI SURABAYA** “. Shalawat beserta salam semoga senantiasa terlimpah curahkan kepada Nabi Muhammad SAW, kepada keluarganya, para sahabatnya, hingga kepada umatnya hingga akhir zaman.

Skripsi ini disusun dan diajukan sebagai persyaratan guna memperoleh gelar kesarjanaan jenjang strata – I pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulis menyadari sepenuhnya akan keterbatasan dan pengetahuan penulis, sehingga dalam menyelesaikan penulisan hukum ini, penulis banyak mendapatkan masukan, bimbingan, dan bantuan dari berbagai pihak yang sangat membantu hingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan terimakasih yang sebenar-benarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr, Khudzaifah Dimiyati S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Muchammad Iksan, S.H., M.H selaku kepala Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

3. Bapak Darsono S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengetahuannya untuk membantu, membimbing, serta memberikan saran, kritik, dan motivasi bagi penulis dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini.
4. Segenap bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan bekal ilmu pengetahuan dan keterampilan hukum kepada penulis.
5. Segenap karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberikan banyak bantuan yang mempermudah penulis selama perkuliahan.
6. Bapak Nanang Lesmana selaku Direktur Utama PT. Puncak Kertajaya Permai , beserta seluruh staf yang telah berkenan memberi ijin kepada penulis untuk melakukan penelitian dan memberikan data – data yang diperlukan dalam penyusunan skripsi ini.
7. Kedua orang tua tercinta penulis, ibu Yeni Maryani dan bapak Edy Suwaras yang selalu memberikan dukungan moril maupun spritual, mendoakan penulis disetiap untaian doa dalam sujud-Nya dan mendukung penulis dengan ketulusan, kesabaran, cinta, dan kasih sayangnya untuk tidak pernah mengenal kata menyerah dalam menyelesaikan sebuah amanah, yang selalu menuntun penulis untuk melangkah kejalan yang benar sesuai syariat agama Islam dan selalu mengutamakan akhirat.
8. Adik, keponakan, serta seluruh keluarga besar tersayang yang senantiasa selalu memberikan doa, bantuan, motivasi dikehidupan penulis, yang selalu menjadikan penulis untuk tetap berpikiran positif terhadap segala kondisi, baik di masa lalu dan di masa depan.
9. Mas Adam Minggar, Salsa Minggar, Ade Yogantara, Bela Pratama, Fahendra Akbar, Keyza Pratama, Zakia Artanti, Rizky Narindra, dan Vania Christabella yang selalu memberi dukungan dan menghibur penulis
10. Sahabat – sahabat saya Khalida Ratu Lintang, Aditty Wahyu, Rosyid Effendi, Radika Banu, Mustika Adhy, Kevin Afiesta, Syifa Kamal, Audi Rahardian, Ari Nugroho, Randiya Bagus, Muhammad Hasan, Egri Pria dan segenap teman teman Ikatan Mangan Mangan

tercinta yang selalu menemani berjuang bersama melewati susah dan senang bersama – sama serta memberikan semangat kepada penulis dalam mengerjakan karya tulis ini

11. Teman seperjuangan pada saat di bangku SMA Muhammad Fuadi, Amnaduny Akhara, Satria Pandu, Adi Nugroho, Rendhy Fahmi, Azka Cahya, Happy Wahyu, Bidari Larasati yang selalu meluangkan waktu dan memberikan kebahagiaan, semoga setelah ini kita dapat tetap mempererat silaturahmi dan menemukan kesuksesan dalam bidangnya masing – masing
12. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, baik langsung maupun tidak langsung membantu dalam penulisan ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu penulis berharap kepada semua pihak untuk senantiasa memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dan apa yang pembaca lihat dapat bermanfaat bagi pembaca dan semua pihak yang berkepentingan dengan skripsi ini.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Surakarta, 13 Agustus 2019

Penulis

BAGAS PRADANA KURNIAWAN EDY

C10015002

Abstrak

Keabsahan perjanjian jual beli apartemen dijelaskan pada Pasal 1320 KUHPerdara dikatakan bahwa untuk sahnya suatu kontrak diperlukan empat syarat dan pada syarat pertama adalah “Kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming*)”. Pasal 1338 dalam Ayat (3) KUHPerdara dinyatakan: “perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Itikad baik berarti keadaan batin para pihak untuk membuat dan melaksanakan kontrak secara jujur, terbuka, dan saling percaya. Secara khusus, bahwa pengaturan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ini diatur dalam Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyatakan bahwa proses jual beli sarusun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di hadapan Notaris. Masalah Pemberian Sertifikat Apartemen pada isi perjanjian tersebut memiliki tingkat resiko yang sangat besar kepada konsumen, sebab belum mendapatkan sertifikat kepemilikan dari pejabat yang berwenang yaitu PPAT. Para pelaku usaha di dalam menjalankan usahanya menerapkan prinsip ekonomi, yaitu mendapat keuntungan semaksimal mungkin dengan pengeluaran seminimal mungkin.

Kata Kunci: Jual Beli Apartemen, Hak dan Kewajiban, Penyelesaian Sengketa Jual Beli

Abstract

The validity of the apartment purchase agreement explained in Article 1320 of the Civil Code says that for a contract to be valid, four conditions are required and the first condition is "Agreement from those who bind themselves (de toestemming)". Article 1338 in Paragraph (3) of the Civil Code is stated: "the agreement must be implemented in good faith. "Good faith means the inner state of the parties to make and execute contracts in an honest, open and trusting manner. Specifically, the arrangement of this Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) is regulated in Article 43 of Law Number 20 of 2011 concerning Flats which states that the process of buying and selling of sarusun before the construction is completed can be carried out through a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB) before a Notary Public . The problem of granting an apartment certificate in the contents of the agreement has a very high level of risk to consumers, because it has not yet received a certificate of ownership from an authorized official, namely PPAT. Business actors in carrying out their business apply economic principles, which get the maximum benefit with the minimum expenditure possible.

*Keyword: Sale and purchase of apartments, right and obligations, settlement of
buying and selling disputes*

DAFTAR ISI

COVER	i
HASLAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pembatasan Masalah	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan Penelitian	6
E. Manfaat Penelitian	6
F. Kerangka Pemikiran	7
G. Metode Penelitian	9
H. Sistematika Skripsi	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	14
B. Tinjauan Jual Beli Rumah Susun	24

C. Tinjauan Tentang Perlindungan Hak Kewajiban Para Pihak Dalam Suatu Kegiatan Jual Beli	27
D. Tinjauan Umum Mengenai Rumah Susun	29
BAB III HASIL PENELITIAN	37
A. Proses Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya	37
B. Isi dan Implementasi Perjanjian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya	43
C. Hak dan Kewajiban Para Pihak Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya	51
D. Masalah Dalam Perjanjian Jual Beli dan Upaya Penyelesaian Jual Beli Apartemen Di Apartemen Puncak Kertajaya Di Surabaya	55
BAB IV PENUTUP	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	67
DAFTAR PUSTAKA	