

KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan YME karena atas Rahmat yang Ia berikan, saya selaku peneliti dapat menyelesaikan penelitian karya ilmiah yang ditujukan sebagai salah satu syarat kelulusan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan selama studi di Fakultas Hukum Program Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan.

Sesuai dengan yang tercantum pada halaman depan karya ilmiah ini, peneliti mengangkat judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI APARTEMEN YANG MENGADAKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DI BAWAH TANGAN DITINJAU DARI PERMEN 11/PRT/M/2019 DAN UU NO.8 TAHUN 1999”. Peneliti menyadari bahwa tanpa doa dan bimbingan dari berbagai pihak, karya ilmiah ini tidak akan selesai sesuai dengan waktu yang telah ditentukan. Oleh karenanya, sebagai ucapan terima kasih yang tak terhingga atas segala dukungan yang diberikan, peneliti hendak menyampaikan rasa terima kasih tersebut kepada :

1. Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan;
2. Dr. Susi Susantijo, S.H., LL.M selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan;
3. Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing peneliti yang telah memberikan saran serta meluangkan waktu dan tenaga untuk memberikan bimbingan guna menyelesaikan karya ilmiah ini;
4. Seluruh dosen Fakultas Hukum yang telah mengajar dan membagi ilmu kepada peneliti selama masa perkuliahan, serta kepada seluruh Staff

Administrasi Program Magister. Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang telah membantu Peneliti dalam urusan administrasi maupun teknis dari awal hingga akhir perkuliahan;

5. Robbynson Halim, S.H.,M.Kn., selaku nara sumber yang telah memberikan waktunya kepada peneliti untuk melakukan wawancara dengan memberikan saran, masukan, dan bimbingan pada penelitian ini.
6. Orang tua dari peneliti, Ferry Lie dan Ng Tjhiu Gwek beserta adik Pieter Lie, yang telah memberikan dukungan yang besar bagi peneliti yang mana dukungan tersebut tidak dapat dan tidak cukup untuk diungkapkan dengan kata-kata;
7. Teman-teman seperjuangan khususnya angkatan 11 (sebelas) dan 12 (duabelas), terutama kepada : Osfiera Meiza, S.H., Yudi Gunawan, S.H., Theodora Tedja, S.H., Marie France Cheung, S.H., Aditya Putra Susanto, S.H., Erick S.H., Ingrid Namirazswara S.H., Guido Philipus Ngei Dopo S.H., dan teman-teman lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Akhir kata, peneliti menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penelitian karya ilmiah ini. Dengan demikian, peneliti berharap berbagai pihak dapat memberikan kritik serta saran terhadap penelitian karya ilmiah ini. Semoga hasil karya ilmiah yang peneliti buat dapat memberikan manfaat bagi khalayak orang banyak.

Jakarta, 30 Desember 2020

Hormat Peneliti,

Irene

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TUGAS AKHIR.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah.....	7
1.3. Tujuan Penelitian.....	7
1.4. Manfaat Penelitian.....	8
1.5. Sistematika Penelitian.....	8
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Teoritis.....	11
2.1.1. Tinjauan tentang Perjanjian.....	11
2.1.1.1. Pengertian Perjanjian	11
2.1.1.2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	12
2.1.1.3. Asas-Asas perjanjian.....	14
2.1.1.4. Jenis-jenis Perjanjian.....	19
2.1.1.5. Bentuk-bentuk Perjanjian	19
2.1.1.6. Wanprestasi.....	22
2.1.2. Tinjauan tentang Akta.....	25
2.1.2.1. Akta Otentik.....	25
2.1.2.2. Akta Di bawah Tangan.....	27
2.1.2.3. Akta Partij.....	29
2.1.2.4. Akta Relas.....	30
2.1.2.5. Kekuatan Pembuktian.....	31
2.1.3. Tinjauan tentang Notaris.....	33
2.1.4. Tinjauan tentang Perlindungan Hukum.....	35
2.2. Tinjauan Konseptual.....	37
2.2.1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	37
2.2.2. Kewajiban dan Hak Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)	41
2.2.2.1. Kewajiban Konsumen Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK)	42
2.2.2.2. Hak-hak Konsumen berdasarkan UUPK.....	43
2.2.4. Promosi dan Periklanan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.....	48
2.2.5. Apartemen.....	51
BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1 Jenis Penelitian.....	57

3.2.	Jenis Data.....	58
3.3.	Teknik Perolehan Data.....	59
3.4.	Pendekatan.....	60
3.5.	Sifat dan Analisa.....	62
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		
4.1.	Pengaturan PPJB Sebelum dan Sesudah Terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 (PERMEN PUPR 11 Tahun 2019)	64
4.1.1.	Pengaturan PPJB Sebelum Terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 (PERMEN PUPR 11 Tahun 2019)	64
4.1.1.1.	Kepmen Perumahan Rakyat No. 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Sarusun.....	64
4.1.1.1.1.	Tahap-tahap Jual Beli Satuan Rumah Susun.....	67
4.1.1.1.2.	Perizinan dan Pelaporan Pembangunan Satuan Rumah Susun.....	70
4.1.1.1.3.	Isi PPJB Satuan Rumah Susun.....	72
4.1.1.1.4.	Hak dan Kewajiban Penjual Satuan Rumah Susun.....	76
4.1.1.1.4.1.	Hak-hak Penjual Satuan Rumah Susun.....	76
4.1.1.1.4.2.	Kewajiban Penjual Satuan Rumah Susun.....	76
4.1.1.1.5.	Hak dan Kewajiban Pembeli Satuan Rumah Susun.....	79
4.1.1.1.5.1.	Hak-hak Pembeli Satuan Rumah Susun.....	79
4.1.1.1.5.2.	Kewajiban Pembeli Satuan Rumah Susun.....	80
4.1.1.1.6.	Pengalihan Kepada Pihak Ketiga Dalam Pembelian Satuan Rumah Susun.....	81
4.1.1.1.7.	Penyelesaian Perselisihan Pembangunan Satuan Rumah Susun.....	82
4.1.2.	Pengaturan PPJB Sesudah Terbitnya Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 (PERMEN PUPR 11 Tahun 2019).....	85
4.1.2.1.	Tahap-Tahap Jual Beli Satuan Rumah Susun dan Rumah.....	87
4.1.2.2.	Perizinan dan Pelaporan Pembangunan Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	93
4.1.2.3.	Isi PPJB Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	94
4.1.2.4.	Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	96
4.1.2.4.1.	Hak Penjual Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	96
4.1.2.4.2.	Kewajiban Penjual rumah dan Satuan Rumah Susun.....	96
4.1.2.4.3.	Hak Pembeli Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	97
4.1.2.4.4.	Kewajiban Pembeli Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	98
4.1.2.4.5.	Pengalihan Kepada Pihak Ketiga Dalam Pembelian Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	99
4.1.2.5.	Penyelesaian Perselisihan Pembangunan Rumah dan Satuan Rumah Susun.....	99
4.1.3.	Perlindungan Hukum Konsumen Apartemen Yang Mengadakan PPJB Dibawah Tangan ditinjau dari Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 (PERMEN PUPR 11 Tahun 2019) dan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen	105

BAB V. PENUTUP

5.1 Kesimpulan.....	122
5.2 Saran.....	124
DAFTAR PUSTAKA.....	126
LAMPIRAN	



DAFTAR LAMPIRAN

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli di bawah tangan Apartemen Greenbay Pluit.
2. Lembar wawancara Notaris
3. Lembar wawancara Konsumen Apartemen Greenbay Pluit

