

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN ATAS KETIDAKJELASAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN



Oleh:

GEBY KARLINA DEBORA KORAAG

NIM : 19051098
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2023

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN ATAS KETIDAKJELASAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN



Oleh:

GEBY KARLINA DEBORA KORAAG

NIM : 19051098
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2023

PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN ATAS
KETIDAKJELASAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

Nama : Geby Karlina Debora Koraag

NIM : 19051098

Program Studi : Ilmu Hukum


Peminatan : Hukum Perdata dan Bisnis

Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle
Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 4 Agustus 2023

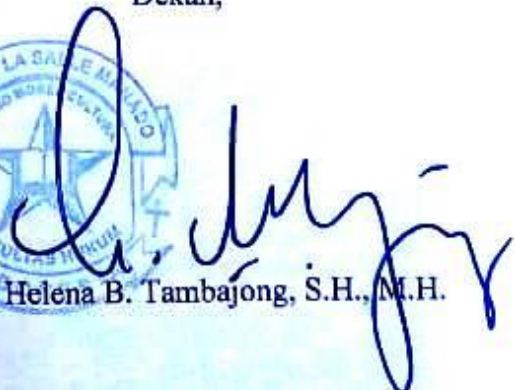
Manado, 4 Agustus 2023

Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum
Mengetahui

Ketua Program Studi,


Dr. Primus Aryesam, S.H., M.H.

Dekan,


Helena B. Tambajong, S.H., M.H.

PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN ATAS
KETIDAKJELASAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN**

Oleh :

Geby Karlina Debora Koraag

19051098

Telah disetujui Dosen Pembimbing

Pada tanggal 4 Agustus 2023

Pembimbing Utama



Dr. Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H.

Pembimbing Pendamping



Dr. Primus Aryesam, S.H.,

MOTTO

“So don’t fear, for I’am with you; don’t be dismayed, for i am your God. I will strengthen you and help you; I will uphold you with My victorious right hand.”

Isaiah 41:10

SKRIPSI INI SAYA PERSEMBAHKAN UNTUK ALMH.MAMA, PAPA, ADIK OMA DAN SEMUA ORANG TERKASIH YANG SUDAH MEMBANTU SAYA. UCAPAN TERIMAKASIH JUGA DIBERIKAN UNTUK DIRI SENDIRI, GEBY KORAAG. TERIMAKASIH UNTUK TETAP MEMILIH HIDUP DAN MERAYAKAN DIRIMU SENDIRI SAMPAI DITITIK INI. TERIMAKASIH TETAP MENJADI MANUSIA YANG SELALU MAU BERUSAHA DAN TIDAK LELAH MENCoba. BERBAHAGIALAH SELALU, RAYAKAN SELALU KEHADIRANMU DI DUNIA LEWAT SEMUA HAL YANG MEMBUATMU HIDUP. PASTIKAN JIWAMU SELALU MENJADI BAGIAN DARI HAL BAIK DI ALAM SEMESTA.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat dan penyertaan-Nya, sehingga penulis diberikan kemampuan untuk menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Rumah Susun Mengenai Ketidakjelasan Sertifikat Kepemilikan Satuan Rumah Susun.**

Penulisan skripsi ini dilakukan untuk memenuhi salah satu syarat guna mendapatkan gelar Sarjana di Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini memang belum sempurna, akan tetapi penulis berharap skripsi ini dapat bermanfaat bagi pihak yang membutuhkan informasi dari penyusunan skripsi ini.

Penulis dalam dan penyusunan skripsi ini, turut serta melibatkan banyak pihak yang selalu memberikan bimbingan akademik serta dukungan kepada penulis agar semangat dalam menyelesaikan skripsi ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado;
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
3. Annita T. S. F. Mangundap, S.H., M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;

4. Dr. Primus Aryesam, S.H., M.H, selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan Dosen Pembimbing Pendamping Skripsi;
5. Dr. Rietha Lieke Lontoh, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik dan selaku Dosen Pembimbing Utama Skripsi;
6. Seluruh Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado;
7. Mama (Almh), Papa, Oma, Adik, serta semua keluarga penulis yang selalu memberikan topangan doa serta semangat kepada penulis agar dapat menyelesaikan proses perkuliahan ini;
8. Para sahabat Jessica Suatan, Agustina Larenaung, Siti Kantohe dan seluruh angkatan 2019 Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado, yang bersama berjuang dan saling menopang satu dengan yang lain.

Akhir kata penulis menyadari bahwa terdapat banyak kekurangan dalam penyusunan skripsi ini akan tetapi penvulis berharap bahwa skripsi ini memberikan manfaat bagi pembaca sekalian.

Manado, 4 Agustus 2023

Penulis

Geby K.D Koraag

ABSTRACT

Geby Karlina Debora Koraag, 2023. **THE LEGAL PROTECTION OF APARTMENT OWNERS ON THE OBSCURITY OF CERTIFICATE OF OWNERSHIP OF APARTMENT UNITS.** Supervised by Dr. Rietha Lieke Lontoh., S.H.,M.H., and Dr. Primus Aryesam., S.H., M.H.

Apartments are expected to be an alternative to meet people's needs, especially housing in order to improve people's welfare. Ownership of buildings, especially apartments, in the form of certificates of ownership are mandatory for every resident to ensure that people live in safety and peace. In practice, disputes often occur between apartment developers and owners. Like the case of an unlawful act that occurred in an apartment in Tangerang, North Serpong. An unlawful act was committed by the apartment developer who did not provide a certificate of ownership of the apartment unit to the owner. So, it is necessary to examine the strength of the initial agreement made by the apartment developer and the owner, which is called the Sale and Purchase Agreement, whether it can guarantee the fulfilment of the certificate of ownership. Apart from that, it discusses the form of legal protection that will be obtained if the apartment developer commits an unlawful act. This research used normative the legal research method, namely research based on law and norms. The data was collected by means of library research and from literature in the form of books and journals. The results of this research showed that the PPJB has legal force because it fulfils the requirements for the validity of agreements made by the officials based on the law. A form of protection for owners is that the developer must compensate for the losses experienced in accordance with the regulated law.

Keywords: *Apartments, Certificate, Legal Protection*

ABSTRAK

Geby Karlina Debora Koraag, 2023. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN RUMAH SUSUN ATAS KETIDAKJELASAN SERTIFIKAT KEPEMILIKAN SATUAN RUMAH SUSUN.** Dibimbing oleh Dr. Rietha Lieke Lontoh., S.H., M.H., dan Dr. Primus Aryesam., S.H., M.H.,

Rumah susun diharapkan sebagai alternatif guna memenuhi kebutuhan masyarakat khususnya tempat tinggal demi meningkatkan kesejahteraan rakyat. Kepemilikan suatu bangunan atau tempat tinggal khususnya rumah susun, sertifikat hak milik atas satuan rumah susun merupakan hal yang wajib dimiliki setiap penghuni rumah susun guna menjamin masyarakat untuk hidup aman dan damai. Akan tetapi, dalam prakteknya masih sering terjadi sengketa antara pengembang rumah susun dengan konsumen. Seperti kasus perbuatan melawan hukum yang terjadi di rumah susun Tangerang, Serpong Utara. perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak pengembang rumah susun yang tidak memberikan sertifikat kepemilikan atas satuan rumah susun kepada konsumen. Maka dari itu perlu diteliti bagaimana kekuatan dari perjanjian awal yang dilakukan pengembang rumah susun dengan konsumen yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pengembang rumah susun dengan konsumen apakah bisa menjamin terpenuhinya sertifikat hak milik. Selain itu, membahas tentang bagaimana bentuk perlindungan hukum yang akan didapatkan apabila pihak pengembang rumah susun melakukan perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif yaitu penelitian yang berdasarkan hukum dan norma-norma. Data yang dikumpulkan dengan cara studi kepustakaan serta dari literatur berupa buku, dan jurnal-jurnal. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa PPJB mempunyai kekuatan hukum karena didalamnya telah memenuhi syarat sahnya perjanjian serta perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat resmi berdasarkan Undang-undang. Bentuk perlindungan yang didapatkan oleh konsumen atas perbuatan melawan hukum pihak pengembang yaitu pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum harus mengganti kerugian yang dialami konsumen rumah susun.

Kata kunci: Perlindungan hukum, Rumah Susun, Sertifikat

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS	ii
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRACT	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	ix
PERNYATAAN KEASLIAN	x
BAB I PENDAHULUAN	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penulisan	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Keaslian Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Perlindungan Hukum	8
B. Rumah Susun	Error! Bookmark not defined.
C. Hak Milik	Error! Bookmark not defined.
BAB III METODE PENELITIAN	Error! Bookmark not defined.
A. Jenis Penelitian	Error! Bookmark not defined.
B. Sumber Data	Error! Bookmark not defined.
C. Metode Pengumpulan Data	Error! Bookmark not defined.
D. Metode Analisis Data	Error! Bookmark not defined.
BAB IV PEMBAHASAN	Error! Bookmark not defined.
A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dimiliki Konsumen Rumah Susun Yang Dapat Menjamin Terpenuhinya Hak Dari Konsumen Dalam Kepemilikan Sertifikat Satuan Rumah Susun	Error! Bookmark not defined.
B. Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Pihak Pengembang Dalam Kepemilikan Sertifikat Satuan Rumah	

Susun.....	
24	
BAB V PENUTUP.....	36
KESIMPULAN.....	36
SARAN.....	37
DAFTAR PUSTAKA.....	38

PERNYATAAN KEASLIAN

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Geby Karlina Debora Koraag

NIM : 19051098

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Rumah Susun Atas

Ketidakjelasan Sertifikat Kepemilikan Rumah Susun

Menyatakan bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, bukan merupakan duplikasi ataupun plagiasi dari hasil karya penulis lain. Jika Skripsi ini terbukti merupakan duplikasi maupun plagiasi dari hasil karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku.

Manado, 4 Agustus 2023

Yang menyatakan

Geby K.D Koraag

