

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG TIDAK
BERITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
JUAL BELI APARTEMEN (ANALISA PUTUSAN NO.
794/PDT.G/2022/PN SBY)**

SKRIPSI



OLEH

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM : 23300123

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2024**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG TIDAK
BERITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN
JUAL BELI APARTEMEN (ANALISA PUTUSAN NO.
794/PDT.G/2022/PN SBY)**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR
SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM : 23300123

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2024**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG TIDAK BERITIKAD BAIK
DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN
(ANALISA PUTUSAN NO. 794/PDT.G/2022/PN SBY)**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH GELAR SARJANA
HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA



OLEH

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM : 23300123

SURABAYA, 22 Juli 2024

MENGESAHKAN,

DEKAN,

Dr. UMI ENGGARSAI, S.H., M.Hum.

PEMBIMBING,

Dr. Raden Besse Kartoningrat, S.H., M.H.

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG TIDAK BERETIKAD BAIK
DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN
(ANALISA PUTUSAN NO. 794/PDT.G/2022/PN SBY)**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH :

FRANS HARYADI DJAUHARI

NPM : 23300123

TELAH DIPERTAHANKAN


DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 22 JULI 2024

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1 Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum.

(KETUA)



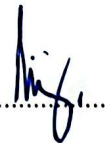
2 Dr. Fries Melia Salviana, S.H., M.H.

(ANGGOTA) 2.....



3 Dr. Raden Besse Kartoningrat, S.H., M.H.

(ANGGOTA) 3.....



KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, penulisan skripsi yang berjudul "Tanggung jawab pengembang yang tidak beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen (analisa putusan no. 794/PDT.G/2022/PN SBY)" ini dapat diselesaikan. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam memperoleh gelar Sarjana di Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Selama proses penyusunan skripsi ini, banyak pihak yang telah memberikan bantuan, dukungan, dan bimbingan. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KLM, FICS yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, Dr. Hj. Umi Enggasari, S.H. M.Hum. sekaligus Dosen Pembimbing yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan dan telah meluangkan waktu ditengah kesibukan beliau, memberikan kritik, saran, dan pengarahan kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
3. Dosen Wali Fakultas Hukum Dr. Dwi Tatak Subagyo, S.H., M.H., yang selalu memberikan bimbingan dan bantuan selama saya menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
4. Dr. R. Besse Kartoningrat S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang selalu membantu kelancaran untuk penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak dan ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama

penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

6. Tjiang Francisca Theodora selaku orang tua saya dan keluarga, yang selalu memberikan doa, dukungan moril dan materil serta motivasi yang tiada henti.
7. Teman-teman Fakultas Hukum RPL S-1 2023/2024, yang telah menjadi rekan diskusi dan memberikan semangat.
8. Bapak LVRI Brigjen Purn Ismadi MBA, M.SI. dan teman-teman dari PPM yang selalu menyemangati saya sehingga penyusunan skripsi ini dapat selesai.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah membantu dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan untuk perbaikan di masa mendatang. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan kontribusi bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang Perdata.

Akhir kata, penulis mengucapkan terima kasih dan semoga Tuhan Yang Maha Esa senantiasa memberikan berkah dan rahmat-Nya kepada kita semua.

Surabaya,
Penulis,

Frans Haryadi Djauhari

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pengembang yang tidak beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen, dengan studi kasus pada Putusan No. 794/Pdt.G/2022/PN SBY. Dalam penelitian ini, dibahas mengenai konsep itikad baik dalam perjanjian jual beli apartemen serta bagaimana implementasinya dalam praktek hukum di Indonesia. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan kasus dan peraturan perundang-undangan yang relevan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang dalam kasus ini tidak melaksanakan itikad baik pada tahap pra-kontraktual, kontraktual, dan pos-kontraktual. Hal ini ditunjukkan melalui pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan pengembang terhadap hak-hak konsumen, seperti tidak memberikan informasi yang jelas dan benar mengenai produk yang dijual, serta tidak memenuhi janji-janji yang telah dibuat dalam perjanjian. Analisis hukum terhadap putusan pengadilan menunjukkan bahwa pengembang bertanggung jawab atas kerugian yang dialami konsumen akibat tindakan-tindakan tersebut.

Penelitian ini menyimpulkan bahwa perlindungan konsumen dalam perjanjian jual beli apartemen di Indonesia masih memerlukan pengawasan dan penegakan hukum yang lebih ketat untuk memastikan bahwa pengembang bertindak dengan itikad baik. Rekomendasi yang diberikan adalah perlunya peningkatan sosialisasi dan edukasi mengenai hak-hak konsumen, serta penguatan sanksi hukum bagi pengembang yang melanggar perjanjian.

Kata Kunci: Tanggung jawab pengembang, itikad baik, perjanjian jual beli apartemen, perlindungan konsumen.

ABSTRACT

This research aims to analyze the responsibility of developers who do not have good intentions in implementing apartment sale and purchase agreements, with a case study in Decision No. 794/Pdt.G/2022/PN SBY. In this research, the concept of good faith in apartment sale and purchase agreements is discussed and how it is implemented in legal practice in Indonesia. This research uses a normative juridical method with a case approach and relevant laws and regulations.

The research results show that the developer in this case did not carry out good faith at the pre-contractual, contractual and post-contractual stages. This is demonstrated by developers' violations of consumer rights, such as not providing clear and correct information about the products being sold, and not fulfilling promises made in agreements. Legal analysis of the court decision shows that the developer is responsible for the losses experienced by consumers as a result of these actions.

This research concludes that consumer protection in apartment sale and purchase agreements in Indonesia still requires stricter supervision and law enforcement to ensure that developers act in good faith. The recommendation given is the need to increase socialization and education regarding consumer rights, as well as strengthening legal sanctions for developers who violate agreements.

Keywords: *Developer responsibility, good faith, apartment sale and purchase agreement, consumer protection.*

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Frans Haryadi Djauhari
NPM : 23300123
Alamat : Jl. Jajar Tunggal Timur 3/B-6
No. Telp. (HP) : 081234542286

Menyatakan bahwa penelitian saya yang berjudul: "Tanggung jawab pengembang yang tidak beritikad baik dalam pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen (analisa putusan no. 794/PDT.G/2022/PN SBY)" adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan Perguruan Tinggi.

Surabaya,

Yang membuat pernyataan,

Frans Haryadi

Djauhari

NPM : 2330012

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	V
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	VII
ABSTRAK.....	VIII
DAFTAR ISI.....	X
BAB I PENDAHULUAN.....	1
I. Latar Belakang	1
II. Rumusan Masalah	8
III. Tujuan Penelitian	8
IV. Manfaat Penelitian	9
A. Manfaat Praktis.....	9
B. Manfaat Akademis.....	9
V. Kerangka Konseptual	10
A. Tanggung Jawab.....	10
B. Perjanjian Jual Beli.....	11
C. Perjanjian Dengan Itikad Baik.....	12
D. Pengertian hak dan kewajiban pelaku usaha.....	17
VI. Metode Penelitian.....	20
A. Tipologi Penelitian dan Metode Pendekatan.....	20
B. Bahan Hukum.....	20
VII. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	21
VIII. Analisa Bahan Hukum.....	21
IX. Pertanggungjawaban Sistematika Penelitian.....	22

BAB II KARAKTERISTIK ITIKAD BAIK DALAM PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN PADA PUTUSAN 794/PDT.G/2022/PN.SBY.....	24
A. Itikad Baik Dalam Jual Beli.....	24
B. Konsep Apartemen Dalam Peraturan Yang Berlaku.....	29
C. Putusan No. 794/PDT.G/2022/PN SBY Terkait Itikad Baik Pengembang Apartemen Dalam Jual Beli.....	45
BAB III BENTUK TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG TERKAIT DENGAN HAK DAN KEWAJIBAN SEBAGAIMANA TERCANTUM DALAM BROSUR IKLAN APARTEMEN.....	69
A. Hak Dan Kewajiban Pengembang Apartemen.....	69
B. Tanggung Jawab Pengembang Apartemen Terhadap Konsumen.....	73
BAB IVPENUTUP.....	99
KESIMPULAN.....	99
SARAN.....	100
DAFTAR BACAAN.....	103