

**RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NO.  
665/PDT.G/2017/PN.SBY DAN NO. 3346/PID.B/2016/PN.SBY  
DALAM KERANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI  
SKRIPSI**



OLEH:

YEMIMA SONITA NUGRAHENI  
NPM: 15300063

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NO.  
665/PDT.G/2017/PN.SBY DAN NO. 3346/PID.B/2016/PN.SBY  
DALAM KERANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI  
KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI**

**SKRIPSI**

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



OLEH:

YEMIMA SONITA NUGRAHENI  
NPM: 15300063

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA  
FAKULTAS HUKUM  
2018**

**RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NO.  
665/PDT.G/2017/PN.SBY DAN NO.  
3346/PID.B/2016/PN.SBY DALAM KERANGKA  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**YEMIMA SONITA NUGRAHENI**  
**NPM : 15300063**

**SURABAYA, 12 NOVEMBER 2018**

**MENGESAHKAN,**

**DEKAN,**

A blue ink signature of Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum. The signature is written in a cursive style and is positioned above the name of the Dean.

**Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.HUM.**

**PEMBIMBING,**

A blue ink signature of Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H. The signature is written in a cursive style and is positioned above the name of the Supervisor.

**Dr. FANI MARTIAWAN K.P., S.H., M.H.**

**RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NO.  
665/PDT.G/2017/PN.SBY DAN NO.  
3346/PID.B/2016/PN.SBY DALAM KERANGKA  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN  
BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN  
JUAL BELI**




**DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:**

**OLEH:**

**YEMIMA SONTA NUGRAHENI  
NPM : 15300063**

**TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 12 NOVEMBER 2018  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI,**

- |                                     |           |  |
|-------------------------------------|-----------|--|
| 1. Prof. Dr. M. ISNAENI, S.H., M.S. | (KETUA)   | 1.  |
| 2. ISETYOWATI ANDAYANI, S.H., M.H.  | (ANGGOTA) | 2.  |
| 3. Dr. FANI MARTIA H., M.H.         | (ANGGOTA) | 3.  |

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis haturkan ke hadirat Tuhan Yesus Kristus yang telah melimpahkan rahmat dan kasih-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tahap ini, khususnya dengan selesainya penulisan skripsi ini. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan studi Strata 1 Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya dengan judul: *Ratio Decidendi* Putusan Pengadilan No. 665/Pdt.G/2017/PN.Sby dan No. 3346/Pid.B/2016/PN.Sby Dalam Kerangka Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak, skripsi ini tidak akan terselesaikan dan melalui kesempatan yang baik ini penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Sri Harmadji, dr.Sp.THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
3. Bapak Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing yang membimbing saya dengan penuh kesabaran, ketelitian, dan keikhlasan selama proses penulisan skripsi ini
4. Bapak dan Ibu Dosen penguji Skripsi saya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah mengoreksi hasil penulisan skripsi saya dan memberi arahan yang bermakna untuk kelanjutan dari penulisan skripsi ini

5. Bapak Seto Cahyono., S.H., M.Hum selaku Dosen Wali yang penuh perhatian dan kasih sayang telah membimbing dan membina saya semenjak semester satu dan banyak memberikan nasihat baik dalam perkuliahan maupun dalam kehidupan saya
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang dengan sabar member wawasan dan pengetahuan di bidang ilmu hukum
7. Para karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, khususnya Mas Bambang, Mas Pardi, Mas Adji, Pak Mansyur, Mbak Ika, Bu Yatini yang turut memberikan kemudahan atas bidang administrasi dan fasilitas-fasilitas lainnya
8. Papa dan Mama, juga Mami Mida yang tidak pernah mengeluh dan lelah untuk mensupport dan mendoakan saya
9. Yafet Kurniawan S.H., M.Hum sebagainarasumber, sekaligus om saya yang membantu mencari dan memberikan data-data dan informasi-informasi yang dibutuhkan dalam penulisan skripsi ini
10. Tante Putri yang sudah menghibur dan merawat saya sehingga saya bisa kenyang tiap hari
11. Adik-adik saya, Kiel, Ocep, Lalel yang sudah rela digangguin kakaknya, terimakasih sudah menghibur
12. Jemaat GPT. Eben-Hazer di Surabaya, Jemaat di GPT. Kristus Penolong Kampuri, dan Jemaat di GPT. Petra Dahian Tambuk yang senantiasa mendukung saya baik secara langsung maupun tidak langsung
13. Teman-teman yang seimbang dengan saya, Dela dan Meme, kalian terbaik!  
Semoga kita sukses terus dong ya, amin !

14. Sahabat-sahabat saya sejak 15 tahun yang lalu dan tetap sahabat sampai 100 tahun yang akan datang, Mei, Irma, Kusnul, Mia, dan Mbak Iren, terimakasih banyak sudah selalu ada saat saya buntu dan bingung,
15. Nika, Adel, dan Rikha sobat senang dan sedih sejak semester 1.! Aku mau kita langgeng terus hehe, amin
16. Dede, seseorang yang selalu menemani, mendukung dan memperhatikan saya selama lebih dari 2 (dua) tahun. Semoga kamu juga sukses, amin
17. Seluruh teman-teman saya di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang kenal dan dikenal penulis
18. Seluruh teman-teman Angkatan XVIII SMAN 5 Palangkaraya yang tidak pernah berhenti mengingatkan untuk menyelesaikan perkuliahan dengan baik

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan atas segala kebaikan dan kesetiaan yang diberikan kepada penulis selama ini. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Sehubungan itu, penulis mengharapkan segala kritik dan saran konstruktif dari semua pihak demi kesempurnaan skripsi ini, sehingga dapat menjadi bagian kontribusi positif bagi mahasiswa yang memerlukan. Akhir kata, semoga karya penulis dapat berguna bagi semua pihak.

Surabaya, Oktober 2018

Penulis

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Yemima Sonita Nugraheni

NPM : 15300063

Alamat : Jl. Bogangin I No.12

No. Telp (HP) : 081346805720

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “RATIO DECIDENDI PUTUSAN PENGADILAN NO. 665/PDT.G/2017/PN.SBY DAN NO. 3346/PID.B/2016/PN.SBY DALAM KERANGKA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN BERDASARKAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI) ” 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 skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagiarisme, 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, 23 Oktober 2018  
Yang Menyatakan,

The image shows a green 3000 Rupiah stamp with the text 'METERAI TEMPEL', '3000', and 'TUJUH RIBU RUPIAH'. A signature is written over the stamp.

Yemima Sonita Nugraheni  
NPM : 15300063



## **ABSTRACT**

*The purchase of condotel by way of pre-project selling certainly has its own consequences because the sale and purchase agreement is made by the Buy and Sell Agreement (PPJB). PPJB that does not meet the provisions in the law will harm prospective buyers and the opportunity for developers to fail more than possible for prospective buyers, as is the case with PPJB made by PT. PentaBerkat. Because the development is late and not in accordance with the laws and regulations, making condotel unit buyers sue PT. PentaBerkat, both with civil lawsuits and criminal charges. Each of the judges also issued a criminal decision and a civil decision.*

*The method used in this writing is a method of approach to legislation and a case approach with decision analysis No. 3346/Pid.B/2016/PN.Sby and decision No. 665/Pdt.G/2017/PN.Sby. The issuance of a criminal decision on a PPJB dispute is certainly contrary to the nature of PPJB which is a civil law aspect and results in a lack of legal certainty for other condotel buyers to demand materillary compensation.*

*Keywords: PPJB, Condotel, Judge's Decision*

## ABSTRAK

Pembelian condotel dengan cara *pre-project selling* tentunya memiliki konsekuensi tersendiri karena perjanjian jual beli dilakukan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan akan merugikan calon pembeli dan terbukanya peluang lebih besar kepada developer melakukan wanprestasi kepada calon pembelinya, seperti halnya dengan PPJB yang dibuat oleh PT. Penta Berkat. Karena pembangunan yang terlambat dan tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, membuat para pembeli satuan condotel menggugat PT. Penta Berkat, baik dengan gugatan perdata sampai tuntutan pidana. Kedua majelis hakim pun masing-masing mengeluarkan putusan pidana dan putusan perdata.

Adapun metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus dengan analisa putusan No. 3346/Pid.B/2016/PN.Sby dan putusan No. 665/Pdt.G/2017/PN.Sby. Keluarnya putusan pidana atas sengketa PPJB ini tentunya bertentangan dengan hakikat PPJB yang merupakan aspek hukum perdata dan mengakibatkan kurangnya kepastian hukum bagi pembeli condotel yang lain untuk menuntut ganti rugi materiil.

Kata kunci: PPJB, Condotel, Putusan Hakim

## DAFTAR ISI

Halaman Judul .....	ii
Halaman Persetujuan.....	iii
Halaman Pengesahan .....	iv
Kata Pengantar.....	v
Surat Pernyataan Orisinalitas.....	viii
Abstract .....	ix
Abstrak .....	x
Daftar Isi.....	xi
Bab I      Pendahuluan .....	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah .....	1
B. Tujuan Penelitian .....	10
C. Manfaat Penelitian .....	10
D. Kerangka Konseptual.....	11
D.1. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	11
D.2. Pengertian Condotel .....	13
E. Metode Penelitian .....	15
E.1. Metode Pendekatan .....	15

	E.2. Bahan Hukum.....	15
	E.2.1 Bahan Hukum Primer.....	16
	E.2.2 Bahan Hukum Sekunder .....	17
	E.3. Metode Pengumpulan Bahan Hukum.....	17
	E.4. Analisa Bahan Hukum.....	17
	F. Pertanggungjawaban Sistematika.....	18
Bab II	Kepastian Hukum Pihak Pembeli Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat PT. Penta Berkat .....	19
	A. Eksistensi PPJB di Indonesia .....	19
	B. Kedudukan Para Pihak dalam PPJB antara PT. Penta Berkat dengan Pembeli .	25
	C. Perikatan Yang Lahir Dari PPJB Sebagai Dasar Penegakan Hukum.....	36
Bab III	Menyimpannya Ratio Decidendi Hakim Yang Menerbitkan Putusan Pidana Terhadap Sengketa PPJB.....	46
	A. Ratio Decidendi Hakim dalam Putusan No. 3346/Pid.B/2016/PN.Sby dan No 665/Pdt.G/2017/PN.Sby.....	46
	B. Kontradiktif Pendapat Hakim dengan Hakikat PPJB .....	56
Bab IV	Penutup.....	67
	1. Kesimpulan .....	67
	2. Saran .....	68
	Daftar Bacaan .....	xiv