



TESIS

Judul:

Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun
Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan
Kerugian

Disusun oleh:

TIFFANI APRILLYA PURBA
NIM. 207231004

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

**Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun
Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan
Kerugian**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar
Magister Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Disusun oleh:
Tiffani Aprillya Purba
NIM : 207231004

PROGRAM STUDI MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2025

Pengesahan

Nama : TIFFANI APRILLYA PURBA
NIM : 207231004
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun
Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan
Kerugian
Title : Legal Protection of Buyers' Rights in Commercial
Apartment Sales Against Actions by Sellers Causing Harm

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER HUKUM Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14-Januari-2025.

Tim Penguji:

1. GUNARDI LIE, S.H., M.H., Dr. Prof.
2. RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
3. ARIAWAN GUNADI, S.H., M.H., Dr. Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 14-Januari-2025

Ketua Program Studi



AMAD SUDIRO, S.H., M.Hum, M.M., Dr., MKn., Prof

Persetujuan

Nama : TIFFANI APRILLYA PURBA
NIM : 207231004
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun
Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan
Kerugian

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 11-Desember-2024

Pembimbing:
RASJI, Prof. Dr.,S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



ABSTRAK

- (A) Nama : Tiffani Aprillya Purba (NIM: 207231004)
- (B) Judul : Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan Kerugian
- (C) Halaman : xiii + 153 + Lampiran + 2025
- (D) Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Rumah Susun Komersial, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Kerugian Perdata
- (E) Isi :
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang didalamnya para pihak saling mengikat diri untuk melakukan hak dan kewajibannya, yang dilakukan sebelum jual beli atau sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan ada unsur-unsur yang harus dipenuhi terlebih dahulu dalam jual beli tersebut. Pembeli yang telah melakukan kewajibannya sebagaimana telah disepakati dalam PPJB atas satuan rumah susun komersial, tidak mendapatkan haknya karena penjual selaku pengembang (*developer*) tidak segera melaksanakan kewajibannya untuk membuat AJB. Hingga akhirnya objek PPJB yang telah dibayar lunas dan digunakan dengan itikad baik oleh pembeli tersebut diganti secara sepihak oleh penjual di dalam perjanjian perdamaian PKPU yang dihomologasi. Berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, pembeli benar telah melunasi obyek jual beli dan tukar menukar tetapi penjual tidak melakukan penandatanganan AJB dan/atau menyerahkan Sertipikat dimana hal tersebut merugikan pembeli. Namun perkara diputus tidak dapat diterima karena perbuatan melawan hukum dan kepailitan tunduk pada hukum acara yang berbeda. Sehingga perlu diteliti perlindungan hukum hak pembeli rumah susun komersial atas perbuatan penjual yang menimbulkan kerugian, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi para pembeli lainnya. Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan undang-undang dan pendekatan konsep, serta spesifikasi penelitian adalah preskriptif. Berdasarkan hasil penelitian, pembeli yang telah beritikad baik dapat mengajukan gugatan wanprestasi, gugatan pembatalan PPJB, dan gugatan pembatalan perjanjian homologasi dengan dasar adanya kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan penjual dimana selanjutnya penjual juga tidak melaksanakan perjanjian tersebut. Dengan adanya penyelesaian sengketa tersebut, pembeli dapat memperoleh perlindungan hukum, mewujudkan keadilan dan kepastian hukum.
- (F) Acuan : 140 (1985-2024)
- (G) Pembimbing : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Tiffani Aprillya Purba

ABSTRACT

- (A) Name : Tiffani Aprillya Purba (NIM: 207231004)
- (B) Title : *Legal Protection of Buyers' Rights in Commercial Apartment Sales Against Actions by Seller Causing Harm*
- (C) Pages : xiii + 153 + Appendices + 2025
- (D) Keywords : *Legal Protection, Commercial Apartment Units, Sale and Purchase Agreement, Civil Losses*
- (E) Content :
The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a contract where parties agree to fulfil their rights and obligations before finalizing the Sale and Purchase Deed (AJB), as certain prerequisites must first be met. Buyers who have fulfilled their obligations as stipulated in the PPJB for commercial apartment units may not receive their rights because the seller, acting as the developer, fails to fulfill their obligation to execute the AJB. Subsequently, the object of the PPJB, which had been fully paid for and used in good faith by the buyer, was unilaterally replaced by the seller through a homologated peace agreement in PKPU proceedings. Based on the judicial considerations in the Decision of the Depok District Court No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk, it was established that the buyer had fully paid for the object of the sale and exchange but the seller did not execute the AJB and/or deliver the certificate, causing losses to the buyer. However, the case was dismissed due to procedural differences between civil law violations and bankruptcy law. Consequently, there is a need to examine the legal protection of the rights of buyers of commercial apartment units against seller actions that cause losses, in order to prevent similar harm to other buyers. This normative legal study uses statutory and conceptual approaches with a prescriptive focus. It finds that good-faith buyers can claim breach of contract, cancel the PPJB, or annul the homologation agreement due to the seller's failures. Resolving such disputes ensures buyers receive legal protection, justice, and certainty.
- (F) References : 140 (1985-2024)
- (G) Supervisor : Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H.
- (H) Author : Tiffani Aprillya Purba

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas anugerah dan berkatNya sehingga penulis dapat mempunyai kesempatan belajar, mendalami, dan mengasah pengetahuan ilmu hukum di Program Studi Pasca Sarjana Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara serta dapat melakukan penyusunan dan menyelesaikan penulisan tesis ini dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM HAK PEMBELI RUMAH SUSUN KOMERSIAL ATAS PERBUATAN PENJUAL YANG MENIMBULKAN KERUGIAN”** dengan baik dan tepat waktu. Penulisan tesis ini dilakukan dan disusun guna memenuhi salah satu persyaratan dalam menyelesaikan Pendidikan Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

Penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada para pihak yang telah membantu, membimbing, mendukung, memberikan semangat dan mengarahkan penulis selama penyusunan tesis hingga dapat diselesaikan dengan baik. Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan sebesar-besarnya, kepada:

1. Prof. Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., selaku Ketua Yayasan Universitas Tarumanagara;
2. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.Kn., M.M., selaku Rektor dan Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Prof. Dr. Rasji, S.H., M.H., selaku Wakil Rektor Universitas Tarumanagara sekaligus Dosen Pembimbing dalam penulisan tesis ini yang telah banyak meluangkan waktu beliau untuk membantu dan membimbing penulis dengan sabar, serta memberikan masukan, arahan, dan ilmu-ilmu kepada penulis pada waktu pelaksanaan bimbingan dan penyusunan tesis ini;
4. Dr. Ade Adhari, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Pasca Sarjana (S2) Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Dr. Andryawan, S.H., M.H. dan Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H. yang telah bersedia sebagai narasumber penulisan tesis ini dan meluangkan waktunya untuk melakukan wawancara bersama penulis;
6. Seluruh Dosen Pengajar di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah mengajarkan dan memberikan ilmu-ilmu kepada penulis;
7. Seluruh tenaga kependidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara, khususnya Bapak Hafiz dan Mas Ali sebagai tenaga kependidikan dari Bagian Perpustakaan Hukum dan Bagian Pendidikan Fakultas Hukum khususnya Bu Dela Vineza, yang telah memberikan pelayanan dan dukungan fasilitas yang baik selama Penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Kedua orang tua penulis tersayang, Ongko Purba Dasuha dan Wiwiek Herawati yang senantiasa memberikan dukungan, semangat, doa dan bantuan kepada penulis;
9. Kakak-kakak tercinta beserta kakak-kakak ipar penulis, Rendy Ariawan Purba, Felicia Novita Halim, Merissa Octavia Purba, dan Timothy Leonardo Siswojo yang selalu sabar memberikan dukungan sepenuh hati kepada penulis selama perkuliahan dan penyusunan tesis ini, serta keponakan penulis, Marcelino Emmanuel Siswojo yang selalu membawa keceriaan bagi penulis selama penyusunan tesis ini hingga selesai;
10. Teman-teman penulis terkasih, Tiffany Setiawaty, Melia, Vanessa Wijaya, Hafidz Indra Pratama, Yohanes, Yenni Kartika, Elizabeth Silvyana, dan Adeline Dharmadji yang telah memberikan motivasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik dan semangat;
11. Rekan-rekan mahasiswa Program Studi Pasca Sarjana Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara periode Ganjil 2023/2024 yang tidak dapat disebutkan satu per satu, terima kasih atas dukungan dan semangatnya.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dikarenakan terbatasnya pengalaman dan pengetahuan yang dimiliki oleh penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan segala bentuk saran, masukan dan kritik yang

membangun dari berbagai pihak serta mohon maaf bila terdapat kesalahan dalam penulisan ini, baik secara materi maupun teknis. Penulis mengucapkan terima kasih kepada para pihak lainnya yang telah membantu penyusunan tesis ini, namun tidak tertuliskan namanya satu persatu. Akhir kata, penulis berharap semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi perkembangan ilmu hukum serta pengetahuan bagi para pembaca.

Jakarta, 11 Desember 2024

Penulis,

Tiffani Aprillya Purba

Pernyataan

Nama : TIFFANI APRILLYA PURBA
NIM : 207231004
Program Studi : MAGISTER HUKUM
Judul : Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun
Komersial Atas Perbuatan Penjual Yang Menimbulkan
Kerugian

Dengan ini menyatakan bahwa tesis ini merupakan hasil kerja saya sendiri di bawah bimbingan Tim Pembimbing dan bukan hasil plagiasi dan/atau kegiatan curang lainnya.

Jika saya melanggar pernyataan ini, maka saya bersedia dikenakan sanksi sesuai aturan yang berlaku di Universitas Tarumanagara.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Jakarta, 11-Desember-2024

Yang menyatakan



TIFFANI APRILLYA PURBA
NIM. 207231004

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
ORISINALITAS.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR SINGKATAN	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii

BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
1. Tujuan Penelitian.....	8
2. Kegunaan Penelitian	8
D. Kerangka Konseptual dan Kerangka Teoretis.....	9
1. Kerangka Konseptual	9
2. Kerangka Teoretis	14
E. Metode Penelitian Hukum.....	24
1. Jenis Penelitian	24
2. Spesifikasi Penelitian.....	24
3. Jenis dan Teknik Pengumpulan Data	24
4. Pendekatan Penelitian.....	26
5. Teknik Analisis Data	27
F. Sistematika Penulisan.....	27
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	29
A. Perlindungan Hukum.....	29

B. Kepastian Hukum.....	34
C. Keadilan	38
D. Hukum Perjanjian.....	44
E. Wanprestasi	65
F. Perbuatan Melawan Hukum	73
G. Kepemilikan Rumah Susun	83
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	102
A. Kasus Posisi dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 188/ Pdt.G/2021/PN.Dpk	102
B. Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk	109
C. Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk	111
D. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli	111
E. Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum	115
F. Penerapan Hukum oleh Hakim	118
BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN	120
A. Perlindungan Hukum Hak Pembeli Rumah Susun Komersial Atas Perbuatan Penjual yang Menimbulkan Kerugian.....	120
B. Analisis Pertimbangan Hukum yang Digunakan oleh Majelis Hakim Pada Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 188/Pdt.G/2021/ PN.Dpk Menurut Hukum Perdata Bagi Keadilan Hak Pembeli	141
BAB V PENUTUP	149
A. Kesimpulan.....	149
B. Saran.....	152

Daftar Pustaka

Lampiran

DAFTAR SINGKATAN

AJB	adalah Akta Jual Beli
KUH Perdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PMH	adalah Perbuatan Melawan Hukum
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Rusun	adalah Rumah Susun
Sarusun	adalah Satuan Rumah Susun
UU	adalah Undang-Undang
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
UURS	adalah Undang-Undang Rumah Susun

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1 : Daftar Riwayat Hidup
- Lampiran 2 : Surat Keputusan Dekan FH Untar Tentang Pembimbing
Proposal dan Tesis Program Studi Magister Hukum
- Lampiran 3 : Rekap Berita Acara Bimbingan Tesis
- Lampiran 4 : Surat Keterangan Turnitin Tesis
- Lampiran 5 : Surat Hasil Turnitin
- Lampiran 6 : Surat Keterangan Publikasi Jurnal
- Lampiran 7 : Hasil Turnitin Jurnal
- Lampiran 8 : Bukti Publikasi Jurnal
- Lampiran 9 : Surat Permohonan Wawancara:
 - a. Bapak Dr. Andryawan, S.H., M.H.
 - b. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.
- Lampiran 10 : Surat Keterangan Wawancara:
 - a. Bapak Dr. Andryawan, S.H., M.H.
 - b. Bapak Dr. Hendri Jayadi, S.H., M.H.
- Lampiran 11 : Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 188/Pdt.G/2021/PN.Dpk