

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM KONTRAK JUAL BELI UNIT SATUAN RUMAH
SUSUN YANG DIOPERASIKAN SEBAGAI
KONDOMINIUM HOTEL**

TESIS

**NAMA : HANLIA ANDREE
NPM : 0706176662**



**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2010**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DALAM KONTRAK JUAL BELI UNIT SATUAN
RUMAH SUSUN YANG DIOPERASIKAN SEBAGAI
KONDOMINIUM HOTEL**

TESIS

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

**NAMA : HANLIA ANDREE
NPM : 0706176662**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS INDONESIA
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JANUARI 2010**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri,
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk
telah saya nyatakan dengan benar.**

Nama : HANLIA ANDREE

NPM : 0706176662

Tanda Tangan :

Tanggal : 5 Januari 2010

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Hanlia Andree
NPM : 0706176662
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam
Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang
Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel.

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : SUPARJO SUJADI, S.H., M.H. ()

Penguji : Dr. Drs. WIDODO
SURYANDONO, S.H., M.H. ()

Penguji : Dr. ARSIN LUKMAN, S.H., M.H. ()

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Januari 2010

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya haturkan kepada Tuhan Yesus Kristus dan Bunda Maria, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Adapun tujuan dari penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menjalankannya seorang diri. Sehubungan dengan penyelesaian penulisan tesis ini, dengan kerendahan hati dan rasa syukur yang tak terhingga, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Bpk SUPARJO SUJADI, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktunya dengan memberikan bimbingan, petunjuk dan nasehat-nasehat, serta pengarahan kepada saya dengan sabar dan bijaksana sehingga saya dapat menyelesaikan tesis ini;
- 2) Orang tua saya tercinta, yaitu ayah saya ANG TJOAN LAM, dan ibu saya TAN HOK SIU, yang selama ini selalu mendampingi dan memberikan dukungan secara penuh baik moril maupun materiil setiap harinya, dan doa yang tiada henti;
- 3) Alm. YOSEPH ANG TATO ANDREE, selaku kakak laki-laki saya satu-satunya, yang selama masa hidupnya selalu memotivasi saya dalam meraih gelar Magister Kenotariatan, dimana tesis dan gelar ini saya persembahkan untuknya sebagai apresiasi saya kepadanya;
- 4) Kakak-kakak perempuan saya, DORIS dan IKE, serta kakak-kakak ipar saya LIFIA, CAKRA, dan HANS, yang memberikan saya semangat secara berkala dalam penyelesaian tesis ini; dan
- 5) Semua sahabat-sahabat dan kawan-kawan saya, yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok,

Penulis.



**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : HANLIA ANDREE

NPM : 0706176662

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel, beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 5 Januari 2010

Yang menyatakan

(HANLIA ANDREE)

ABSTRAK

Nama : Hanlia Andree
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Unit Satuan Rumah Susun yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel

Tesis ini membahas mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen pembeli unit satuan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yang dituangkan dalam suatu kontrak Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberi analisa mengenai besarnya risiko konsumen yang melakukan perjanjian jual beli secara pesan lebih dahulu atas satuan unit rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel yang tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan permasalahan yang dapat terjadi dalam penghunian dan pengelolaan rumah susun yang dioperasikan sebagai kondominium hotel tersebut. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditandatangani oleh konsumen belum cukup memenuhi unsur perlindungan konsumen, dan terdapat permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam penghunian dan pengelolaan kondominium hotel tersebut. Oleh karenanya, dalam hal tersebut telah terdapat penyimpangan terhadap Hukum Perjanjian dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Oleh karena itu, sebaiknya para pemilik dan/atau penghuni kondominium hotel sebaiknya segera membentuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun, agar timbul kesadaran mereka sebagai konsumen, dan dapat menuntut hak dan kewajiban mereka secara perdata kepada pihak developer apabila terjadi kerugian-kerugian yang bersifat materiil.

Kata Kunci :

Perlindungan Konsumen, Satuan Rumah Susun, Kontrak Jual Beli, Kondominium Hotel.

ABSTRACT

Name : Hanlia Andree
Program of Study : Magister Kenotariatan
Judul : Consumer's Protection Law in The Sale and Purchase
Contract of Apartment Units That Is Operated As a
Condominium Hotel

This thesis discussed about legal protection of consumer that apartment units that operated as a condominium hotel that set forth in a contract binding Sale and Purchase Agreement. This research is using normative research methods with qualitative approaches, so this research can provide an analysis of the magnitude of risk to consumers whose agree to purchase of an apartment units in advanced ordering that is operated as a condominium hotel as stipulated in the Sale and Purchase Binding Agreement and the problems that can occur in residential and apartment management that operated as a condominium hotel. The research concluded that the Sale and Purchase Binding Agreement signed by the consumers protection, and there are problems that arise in the management of residential and hotel condominiums. Therefore, in this case has been found diviations of the Law of Treaty Contract and Law on Consumer Protection. Therefore, should the owners and/or residents of the occupant association, so that consumers awareness will arise, and they can demend their rights and obligations to the developer in the event of losses that are material.

Keywords :
Consumer's Protection, Apartment Units, Sale and Purchase Contract,
Condominium Hotel.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	vi
ABSTRAK.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB 1. PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Permasalahan.....	1
1.2. Pokok Permasalahan.....	9
1.3. Metode Penelitian.....	10
1.4. Sistematika Penulisan.....	12
BAB 2. TINJAUAN MENGENAI PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM KONTRAK JUAL BELI SATUAN UNIT RUMAH SUSUN YANG DIOPERASIKAN SEBAGAI KONDOMINIUM HOTEL.....	14
2.1. Landasan Hukum Dan Teori.....	14
2.1.1. Uraian Mengenai Rumah Susun (<i>Condominium</i>).....	14
2.1.2. Uraian Mengenai Condominium Hotel.....	31
2.1.3. Uraian Mengenai Aspek Hukum Perjanjian Jual Beli.....	45
2.1.4. Uraian Mengenai Aspek Hukum Perlindungan Konsumen.....	50
2.2. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum.....	61
2.2.1. Perlindungan Konsumen Dalam Kontrak Jual Beli Satuan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel (<i>Condotel</i>).....	61
2.2.2. Permasalahan Yang Timbul Dalam Penghunian dan Pengelolaan Rumah Susun Yang Dioperasikan Sebagai Kondominium Hotel (<i>Condotel</i>).....	77
BAB 3. PENUTUP.....	86
3.1. Kesimpulan.....	86
3.2. Saran.....	87
DAFTAR PUSTAKA.....	89
LAMPIRAN.....	92