

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI
UTTARA THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

Skripsi



Disusun Oleh:

Rafif Pramananda

NIM. 20150610188

**Fakultas Hukum
Program Studi Ilmu Hukum
Rumpun Ilmu Hukum Perdata
2019**

HALAMAN PERSETUJUAN

**PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMENT DI
UTTARA THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

Skripsi

**Diajukan untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar sarjana pada
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Disusun Oleh:

Rafif Pramananda

NIM. 20150610188

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Telah disetujui pada tanggal 29 Mei 2019

Dosen Pembimbing



Dewi Nurul Musjtari. S.H.,M.Hum.

NIK. 19710107199603153027

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nam : Rafif Pramananda

NIM : 20150610188

Judul Skripsi : **PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA**

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa Penulisan Hukum (Skripsi) ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran dan penerapan dari diri saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya menyantumkan sumber yang jelas dan ditunjukkan dalam daftar pustaka. Jika di kemudian hari terbukti pernyataan saya benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan penulisan Skripsi dan gelar yang saya peroleh dari penulisan hukum skripsi ini. sekian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 31 Mei 2019



Rafif Pramananda

NIM. 20150610188

HALAMAN MOTTO

**“Berjalan untuk menyelesaikan urusan seseorang saudara (Muslim)
lebih aku sukai dari pada beriktikaf di masjid ini (Masjid
Nabawi) Selama sebulan”**

-HR. Ath-‘Thabrani-



UMY

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Unggul & Islami

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi yang saya tulis ini saya persembahkan untuk:

YANG MEMBUAT SEMESTA DAN SEISINYA ALLAH S.W.T

KEDUA ORANG TUA SAYA BAPAK HARIADI DAN IBU HERLINA

ADIK SAYA NADHIFA D.R.P



KATA PENGANTAR

Assalamualaikum wr.wb

Segala puji syukur saya panjatkan atas kehadiran Allah S.W.T, Tuhan Yang Maha Esa karena telah memberikan rahmat dan hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan tulisan skripsi ini. Penyusunan ini dilakukan oleh semua mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta untuk memperoleh gelar sarjana hukum serta penulisan ini didukung dengan adanya minat penelitian dengan judul **“PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN DI UTTARA THE ICON APARTMENT YOGYAKARTA”**

Pembahasan dilihat dari segi hukum terhadap bagaimana cara melakukan perjanjian jual beli apartemen, apakah sama seperti perjanjian jual beli rumah pada umumnya, bagaimana pemisahan hak kepemilikannya karena secara kompleks rumah susun didiami oleh banyak orang yang mana hanya ada satu bidang tanah, dan satu bangunan. Juga tentang bagaimana pengaturan hak dan kewajiban para pihak serta penanggulangannya ketika terjadi permasalahan.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan dan juga dukungan dari berbagai pihak. Saya juga mengucapkan terimakasih untuk dukungan seluruh rekan-rekan saya dan keluarga saya hingga saya bisa mencapai titik seperti sekarang ini. Terimakasih sebanyak banyaknya saya ucapkan kepada :

1. Bapak Dr, Trisno Rahardjo, S.H., M.Hum selaku Dekan FH UMY
2. Bapak Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum UMY
3. Ibu Dewi Nurul Musjtari, S.H.,M.Hum selaku Dosen Pembimbing Skripsi, yang mana selalu memberikan dorongan dan bimbingan serta motivasi.
4. Kepada seluruh dosen FH UMY
5. Kepada Jajaran Staf Dekanat terutama pak Maman, dkk.
6. Kepada jajaran staf Tata Usaha FH UMY.
7. Kepada kedua orang tua yang selalu mendukung saya baik pada keadaan terpuruk maupun dalam keadaan baik bapak Hariadi dan Ibu Herlina dan terimakasih atas doanya sehingga dapat menyelesaikan studi di UMY.
8. Adik saya Nadhifa Devi Rizky P. terimakasih atas support dan doanya, walau selalu usil dan sedikit menyebalkan. Semoga dapat diterima di Perguruan Tinggi yang diinginkan.

9. Firstlana R.A.T Mokoginta, yang selalu menemani dan memberikan support hingga menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada seluruh teman teman seperjuangan Zulfan, Mas Haykal, Dicky Fadhila, Galang, dan seluruh teman teman Fakultas Hukum UMY
11. Kepada teman-teman satu atap, Irvan pace, Diki kecil, Rio Kalpiando, Dona Prasetyo, Hangga Kusumajati, Bagas Wikan, Almushowir, Egi Ilham, Rully, Erlangga, Bang Ivan, Sakip Fikry.
12. Seluruh rekan-rekan KKN 211 di Padukuhan Dondong Bang Hafiz Swandaru, Angga Kresna, Waisy Alqarny, Pakde Farid, Zenza Cesara, Tiara Intan Kentir, Rahma cici, Delima Tresika, Laila, dan bapak ibu Samiyanto selaku Induk semang di Dondong Gunung kidul.

Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, oleh karena itu, kritik saran yang membangun dapat menyempurnakan skripsi sangat diharapkan. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum dan pembaca pada umumnya. Putri titian minum selasih cukup sekian dan terimakasih.

Wassalamualaikum Wr. Wb

UNIVERSITAS
MUHAMMADIYAH
YOGYAKARTA

Yogyakarta 31 Mei 2019



Rafif Pramananda

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	Error! Bookmark not defined.
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penulisan Skripsi	7
D. Manfaat Penulisan Skripsi	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	8
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	8
1. Pengertian dari Perjanjian	8
2. Asas Dalam Perjanjian	11
3. Syarat Sah dalam Perjanjian	14
4. Jenis-jenis Perjanjian	24
5. Wanprestasi dalam Perjanjian.....	26
6. Berakhirnya suatu Perjanjian	30
A. Tinjauan umum perjanjian Jual Beli Apartemen	35
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	35
2. Hak dan Kewajiban antara Penjual dan Pembeli	38
3. Macam-Macam Perjanjian Jual Beli	46
4. Perjanjian Jual Beli Apartemen.....	47
5. Sub yek dan Obyek Perjanjian Jual Beli Apartemen	48
B. Tinjauan Umum tentang Apartement	49
1. Pengertian dan Dasar Hukum dari Apartemen.....	49
2. Pemisahan Hak Kepemilikan Apartemen	57

BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Jenis Penelitian.....	59
B. Sumber Data.....	60
C. Teknik Pengumpulan Data.....	61
D. Teknik Analisis Data.....	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS	63
A. Gambaran Umum tentang Utara The Icon Apartment dan Hubungan Hukum Pada Perjanjian Jual Beli Apartemen.....	63
B. Pemisahan Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun.....	67
1. Bagian Bersama dari Rumah Susun.....	68
2. Benda Bersama dalam Rumah Susun.....	69
3. Langkah Membuat Akta Pemisahan Kepemilikan Sampai Terbitnya Sertifikat Hak Milik Apartemen	74
C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli (Konsumen).....	76
1. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli apartement Utara The Icon Yogyakarta.....	77
2. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara Garis Besar.....	82
3. Skema Pembayaran Cicilan <i>Developer</i> pada Pembelian Unit/ Satuan Apartemen di Utara The Icon Apartment	85
4. Penyelesaian Permasalahan apabila terjadi Sengketa	89
BAB V PENUTUP.....	94
A. Simpulan	94
B. Saran	95
DAFTAR PUSTAKA.....	97
LAMPIRAN.....	100

ABSTRAK

Pelaksanaan perjanjian jual beli tempat tinggal berupa apartemen mulai berkembang di kota-kota besar di Indonesia, terutama di Yogyakarta. Minat dari masyarakat untuk memiliki tempat tinggal dengan cara melakukan perjanjian jual beli apartemen semakin tinggi. Namun dalam pelaksanaannya masih mengalami kendala. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pemisahan hak kepemilikan apartemen serta pengaturan hak dan kewajibannya dalam perjanjian jual beli apartemen, dan bagaimanakah bentuk perlindungan hukum para pihak pada perjanjian jual beli apartemen. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian Normatif Empiris, yang dilakukan untuk meneliti data sekunder yaitu menganalisis kaidah hukum yang ada dan berkaitan tentang pelaksanaan perjanjian jual beli apartemen serta pemisahan hak kepemilikan dari apartemen dan dilanjutkan pada data primer yang mana dilakukan dengan wawancara. Hasil penelitian ini bahwa didalam perjanjian jual beli apartemen di Utara The Icon Apartemen, untuk melakukan pemecahan kepemilikan apartemen apartemen dari sertifikat induk, maka dapat mengacu pada Pasal 26 ayat (1) sampai (5) Undang-Undang Rumah Susun. Serta untuk pengaturan Hak dan Kewajiban dalam perjanjian jual beli apartemen ini diatur dengan apa yang disebut PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). PPJB adalah suatu ikatan awal dalam perjanjian jual beli apartemen yang mana dalam pembuatannya termasuk dalam akta bawah tangan atau akta non otentik yang memang ditujukan untuk melindungi hak dan kewajiban para subyek perjanjian jual beli apartemen yang memang dinilai tidak dapat memberikan kepastian hukum.

Kata kunci: Satuan Rumah Susun, Utara The Icon, pemisahan hak milik, pengaturan hak dan kewajiban