



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*) PERUMAHAN  
DI SEMARANG**

**TUGAS AKHIR - SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat  
guna menyelesaikan Program Sarjana Hukum

**Oleh:**

**LAODE ABDUL SOLENDAI**

**11000119120177**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO**

**SEMARANG**

**2024**

**HALAMAN PENGESAHAN**  
**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT**  
**WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG (*DEVELOPER*) PERUMAHAN**  
**DI SEMARANG**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna  
menyelesaikan Program Sarjana (S-1) Ilmu Hukum

**Oleh:**

**LAODE ABDUL SOLENDAI**

**11000119120177**

Tugas Akhir dengan judul di atas telah disahkan  
dan disetujui untuk diperbanyak

Pembimbing I



**Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum.**  
NIP. 196108171987032001

Pembimbing II



**Irawati, S.H., M.H.**  
NIP.199001062018032001

HALAMAN PENGUJIAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT  
WANPRESTASI OLEH PENGEMBANG (DEVELOPER) PERUMAHAN  
DI SEMARANG

Dipersiapkan dan Disusun

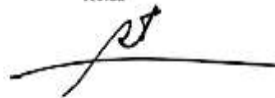
Oleh:

LAODE ABDUL SOLENDAI  
NIM 11000119120177

Telah diuji di depan Dewan Penguji pada tanggal 21 Mei 2024

Dewan Penguji

Ketua



Rinitami Njatriani, S.H., M.Hum

NIP. 196108171987032001

Anggota Penguji I



Irawati, S.H., M.H.

NIP. 199001062018032001

Anggota Penguji II



Dr. Drs. Agus Saron, M.H.

NIP. 196106171987031002

Mengesahkan :

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Diponegoro



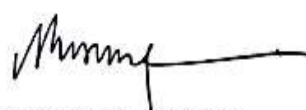
Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP. 196711191993032002

Mengetahui :

Ketua Program Studi S1

Ilmu Hukum



Dr. Aditya Yuli Sulistawan, S.H., M.H.

NIP. 19840709200812100

### PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Semarang, 4 April 2024



Laode Abdul Solendai

11000119120177

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

*SI TOU TIMOU TUMOUMOU*

*Manusia baru dapat disebut sebagai manusia, jika sudah dapat  
memanusiakan manusia.*

-Sam Ratulangi-

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- ❖ Allah SWT atas segala hidayah dan karuniaNya yang tiada henti
- ❖ Papa dan Mama tercinta yang selalu mendoakan dan memberikan motivasi
- ❖ Almamater tercinta Universitas Diponegoro
- ❖ Sahabat-sahabat yang selalu memberikan dukungan serta motivasi

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur Penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, rahmat, dan kasih sayang-Nya serta karunia-Nya yang diberikan kepada Penulis sehingga skripsi dengan judul "**Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang (*Developer*) Di Semarang**" dapat diselesaikan dengan baik sebagai salah satu syarat untuk menyelesaikan Program Sarjana (SI) Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari kesalahan dan jauh dari sempurna. Untuk itu penulis mengharapkan kritik serta saran yang membangun sehingga dapat berguna bagi Penulis maupun bagi pembaca.

Pada penyusunan skripsi ini Penulis telah mendapatkan banyak bantuan dari berbagai pihak, maka dalam kesempatan ini, dengan hormat dan kesungguhan hati, Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H. M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro, serta para Wakil Rektor dan Staf Universitas Diponegoro;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H. M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro serta para Pembantu Dekan dan staf Universitas Diponegoro;
3. Bapak Aditya Yuli Sulistyawan, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum;
4. Bapak Muhyidin, S.Ag., M. Ag., M.H. selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

5. Ibu Rinitami Njatrijani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I Penulis. Terima kasih selama ini atas bimbingan, nasihat dan masukan, perhatian, serta kesabarannya dalam membimbing Penulis, sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik;
6. Ibu Irawati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II Penulis. Terima kasih atas segala bimbingan, kesabaran, serta nasihat dan masukan dalam membimbing Penulis, sehingga penulisan hukum ini dapat terselesaikan dengan baik;
7. Dosen Penguji Penulis. Terima kasih telah memberikan banyak nasihat dan pengetahuan di dalam berjalannya sidang skripsi, sehingga skripsi Penulis dapat diselesaikan dengan baik;
8. Ibu Dr. Irma Cahyaningtyas, S.H., M.H. selaku Dosen Wali Penulis. Terima kasih atas segala nasihat, bimbingan dan masukan yang diberikan kepada Penulis;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, khususnya bagian Hukum Perdata. Terima kasih atas ilmu yang sangat bermanfaat yang telah diberikan;
10. Seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Terima kasih telah membantu dalam memberikan pelayanan akademik sehingga Penulis dilancarkan dalam menyelesaikan penulisan hukum ini;
11. Bapak Laode Safarudin dan Ibu Nelty Pomolango selaku orang tua dan Laode Muhamad Akbar selaku adik penulis yang selalu memberikan motivasi, doa dan memberikan dukungan baik secara moril maupun materiil kepada penulis

serta segenap keluarga besar penulis yang selalu mendukung, memberikan doa dan juga semangat;

12. Teman-teman di Fakultas Hukum Universitas Diponegoro yaitu Arjuna Duwente, Wildo Tarigan, Rona Nababan, Alviando Permana, Muhamad Abiyyu, Randy, Salsalina Tarigan, Anisa Salsabila, dan Dewi Aji, dan juga teman-teman dari tim KKN Rejosari dan komunitas Badminton Tembalang yang telah mengisi masa-masa perkuliahan penulis dan membantu penulis dalam beradaptasi di perantauan;
13. Senior dan rekan penulis di organisasi Himpunan Pelajar Mahasiswa Indonesia Gorontalo yakni Wal asri, Christian ottay, Fikron moonti, Arif muhamad, Ingga Bhakti, Rifki Pakaya, Tilfani janihi, Tanti Pulukadang, dan lain sebagainya, yang selalu memberikan support moril maupun materiil selama berada di perantauan.
14. Senior dan rekan penulis yang tidak sempat disebutkan satu persatu namanya yang selalu mendukung dan memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan penulisan hukum ini;

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan, maka dengan segala kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk menyempurnakan penulisan hukum ini.



Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu pengetahuan, terkhusus bidang ilmu hukum serta dapat memberi manfaat bagi semua pihak yang membacanya.

Semarang, 4 April 2024  
Penulis

Laode Abdul Solendai

## ABSTRAK

Konsumen dapat memilih perumahan yang sesuai dengan klasifikasi perumahan yang ditawarkan oleh pengembang perumahan. Dalam hal ini berbagai macam motif permasalahan pengembang perumahan yang ada di Semarang antara lain pengembang perumahan meminta konsumen melakukan pembayaran karena harganya dinaikkan secara sepihak sampai dengan pihak pengembang perumahan menjanjikan sebuah sertifikat tanah akan dibuat beserta akta jual beli (AJB) dan balik nama namun pihak pengembang perumahan tidak memenuhi janjinya tersebut. Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini yaitu mengenai kedudukan hukum perjanjian jual beli perumahan antara pengembang perumahan dengan konsumen dan juga perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi oleh pengembang perumahan di Semarang.

Metode penelitian yang digunakan yakni pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi penelitian ini menggunakan deskriptif analitis. Kemudian data yang dipakai dalam penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, bahan hukum tersier dan wawancara. Selanjutnya pengumpulan data dilakukan dengan cara studi pustaka dan didukung dengan wawancara secara personal kepada pihak terkait sehingga mendapatkan data yang lebih akurat. Serta penggunaan metode analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis-kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian telah menunjukkan bahwa kedudukan hukum perjanjian jual beli perumahan antara pengembang perumahan dengan konsumen adalah sama atau setara. Kemudian perlindungan hukum terhadap konsumen akibat terjadinya wanprestasi oleh pengembang perumahan bahwa pihak pengembang perumahan jika tidak melaksanakan prestasinya kepada konsumen maka pihak pengembang perumahan tersebut dinyatakan wanprestasi atau ingkar janji. Hal ini membuat konsumen merasa rugi dalam melakukan transaksi jual beli rumah dengan pihak pengembang perumahan. Oleh karena itu konsumen dapat melaporkan ke pihak yang berwenang dan konsumen berhak mendapatkan ganti kerugian dari pengembang perumahan.

**Kata Kunci : Wanprestasi, Pengembang Perumahan, Konsumen**

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
<b>PERNYATAAN</b> .....	<b>Kesalahan! Bookmark tidak ditentukan.</b>
<b>HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Kerangka Pemikiran .....	6
D. Tujuan Penelitian.....	7
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Metode Penelitian.....	8
G. Sistematika Penulisan.....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>15</b>
<b>A.</b> Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	15
1. Pengertian Perjanjian .....	15
2. Unsur-Unsur Perjanjian.....	16
3. Asas-Asas Perjanjian .....	16
4. Syarat Sahnya Perjanjian .....	18
5. Berakhirnya Perjanjian.....	19
<b>B.</b> Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen .....	19
1. Pengertian Konsumen .....	19
2. Pengertian Pelaku Usaha.....	21
3. Pengertian Perlindungan Konsumen.....	22
4. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	22
5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	24

6. Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	26
C. Tinjauan Umum Tentang Pengembang Perumahan .....	31
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>38</b>
A. Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Perumahan Antara Pengembang Perumahan ( <i>Developer</i> ) Dengan Konsumen.....	38
1. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan ( <i>Developer</i> ) dan Konsumen Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen .....	38
2. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan ( <i>Developer</i> ) Dan Konsumen Menurut KUH Perdata.....	42
3. Kedudukan Hukum Pengembang Perumahan ( <i>Developer</i> ) Dan Konsumen Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor 11/MRT/M/2019 Tentang Sistem PerjanjianPendahuluan Jual Beli Rumah .....	48
B. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Akibat Terjadinya Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (Developer) Di Semarang.....	51
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>59</b>
A. Kesimpulan.....	59
B. Saran .....	60
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>61</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>64</b>