



**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT
TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN
RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN
2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

*LIABILITY PROPERTI DEVELOPER DUE TO SUCH TORT OF
AGREEMENT HOME OWNERSHIP VIEWED FROM STATUTORY
NUMBER 1 YEAR 2011 ABOUT HOUSING
AND SETTLEMENT AREA*

SKRIPSI

**DWI NOVI YANDRI
NIM.080710191076**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT
TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN
RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN
2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

*LIABILITY PROPERTI DEVELOPER DUE TO SUCH TORT OF
AGREEMENT HOME OWNERSHIP VIEWED FROM STATUTORY
NUMBER 1 YEAR 2011 ABOUT HOUSING
AND SETTLEMENT AREA*

SKRIPSI

**DWI NOVI YANDRI
NIM.080710191076**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

MOTTO

“Apabila saya ingin mengubah sebuah keadaan, saya akan mengubah diri saya lebih dahulu. Dan untuk mengubah diri saya secara efektif, saya lebih dahulu harus mengubah persepsi saya.”

(Stephen R. Covey)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : DWI NOVI YANDRI
NIM : 080710191076
Fakultas : Hukum
Program Studi / Jurusan : Ilmu Hukum / Hukum Perdata Ekonomi

Menerangkan dengan sebenarnya, bahwa Skripsi dengan judul ” **TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**”, adalah hasil karya sendiri dan tidak pernah dipublikasikan dan dipakai pada skripsi orang lain.

Jember, Juli 2013

Yang menyatakan,

DWI NOVI YANDRI

NIM. 080710191076

LEMBAR PERSEMBAHAN

Kupersembahkan Skripsi ini kepada :

1. Ibunda dan Ayahanda yang tersayang , yang telah mendoakan dan memberi kasih sayang serta pengorbanan selama ini;
2. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Jember yang sangat kubanggakan;
3. Guru-guruku sejak Sekolah Dasar sampai Perguruan Tinggi, yang telah memberikan ilmu dan membimbing dengan penuh kesabaran.

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT
TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN
RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN
2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN**

*LIABILITY PROPERTI DEVELOPER DUE TO SUCH TORT OF
AGREEMENT HOME OWNERSHIP VIEWED FROM STATUTORY
NUMBER 1 YEAR 2011 ABOUT HOUSING
AND SETTLEMENT AREA*

SKRIPSI

Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada
Fakultas Hukum Universitas Jember

**DWI NOVI YANDRI
NIM. 080710191076**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2013**

**SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL, 30 Juli 2013**

**Oleh :
Pembimbing**

**DR. FENDI SETYAWAN, S.H.,M.H
NIP. 197202171998021001**

Pembantu Pembimbing

**EDI WAHJUNI S.H.,M.Hum
NIP. 196812302003122001**

PENGESAHAN
TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT
TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN
RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN
2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN
PERMUKIMAN

Oleh :

DWI NOVI YANNDRI

NIM 080710191076

Dosen Pembimbing

Pembantu Pembimbing

DR. FENDI SETYAWAN, S.H.,M.H

NIP. 197202171998021001

EDI WAHJUNI S.H.,M.Hum

NIP. 196812302003122001

Mengesahkan:

Kementerian Pendidikan Dan Kebudayaan RI

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Dr. WIDODO EKATJAHJANA, S.H., M.Hum.

NIP. 197105011993031001

PENETAPAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Selasa

Tanggal : 30

Bulan : Juli

Tahun : 2013

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

Ketua

Sekretaris

ISWI HARIYANI S.H., M.H.

NIP. 196212161988022001

FIRMAN FLORANTA ADONARA S.H.,M.H

NIP. 198009212008011009

Anggota Penguji

DR. FENDI SETYAWAN, S.H.,M.H

NIP. 197202171998021001

.....

EDI WAHJUNI S.H.,M.Hum

NIP. 196812302003122001

.....

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala rahmat serta hidayah-Nya, sehingga penulis diberi kemudahan, kesabaran, kekuatan serta hikmah yang terbaik dalam menyelesaikan skripsi ini dengan judul TANGGUNG JAWAB HUKUM PENGEMBANG PERUMAHAN AKIBAT TERJADINYA WANPRESTASI DARI PERJANJIAN KEPEMILIKAN RUMAH DITINJAU DARI UNDANG UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN, yang disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum dan mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak, oleh karena itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tak terhingga dan penghargaan setinggi-tingginya kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, atas segala rahmat dan hidayah-Nya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Bapak Dr. Fendi Setyawan, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan nasehat dan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembantu Pembimbing yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk membimbing dan memberikan nasehat dan petunjuknya sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H., selaku Ketua Penguji yang telah memberikan pengarahan dan masukan kepada penulis;
5. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan masukan kepada penulis;
6. Bapak Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan, pengarahan dan masukan kepada penulis;

7. Bapak Dr. Widodo Ekatjahjana, S.H., M.H., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan II, Bapak Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan masukan dan nasehatnya selama penulis kuliah;
10. Keluargaku Ayah dan Ibu terima kasih telah mendidik dan membesarkanku, Kakak ku Desy E.W. dan keluarga kecilnya terima kasih atas motifasinya, dan semua keluarga besarku terima kasih;
11. Teman seperjuanganku dalam menggapai "*tittle*" ini Dwi Angga, Saka, Kukuh P, Hapdika, Hanifudin, Ardika, A. Sadadang, Mas Reza 06, Nail, Anggita, Yessi, Ajeng, Dila, Angri, Yoni, Farid, Shofan dll. Seluruh angkatan 2008, sukses untuk kita semua, semoga ilmu yang didapat ini dapat bermanfaat dalam perjalanan hidup kita;
12. Teman-teman Kost Bangka 3 No.19 Dimas, Angga Kuncrid, Okky S, Ega, Oky F, Hehen , Mas Joker, Mas Kribo, dan Mas Budi Purwanto bapak kost bangka 3 No. 19.
13. Semua pihak yang turut serta membantu kelancaran penulisan skripsi ini.

Tiada balas jasa yang dapat penulis berikan kecuali harapan semoga amal kebajikannya mendapat pahala dari Allah SWT, dan penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca dan masyarakat pada umumnya, Amiin.

Jember, Juli 2013

Penulis

RINGKASAN

Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Seperti, tanah, kepemilikan, struktur bangunan, tes kelayakan dan uji coba, perizinan pendirian bangunan. Masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan.

Permasalahan yang timbul dari penulisan ini adalah (1) Bagaimana peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan hukum terhadap pengembang dan konsumen perumahan. (2) Bagaimana tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen perumahan dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara pengembang dan konsumen perumahan (3) Bagaimana upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan jika dirugikan oleh pengembang perumahan

Penulisan skripsi ini menggunakan penelitian yang bersifat yuridis normatif, yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji beberapa aturan hukum yang bersifat formil yaitu Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Metode pendekatan masalah yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konsep (*conceptual approach*).

Pembahasan dari penulisan skripsi ini adalah perlindungan bagi pengembang diatur pasal 130 huruf (a) dan (c) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman kemudian dipertegas dengan pasal 5 dan pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Sedangkan peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan jaminan terhadap konsumen perumahan juga telah tegas diatur dalam pasal 129 dan pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang dipertegas dengan pasal 4 dan pasal 7 Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Tanggung

jawab pengembang perumahan dibagi menjadi dua pra transaksi yakni tanggung jawab pada saat menyelenggarakan perumahan, mulai rencana sampai pembangunan sesuai amanat Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasca transaksi dalam menanggung kerugian yang dialami konsumen, yaitu prinsip mengenai tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) pasal 151 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan pasal 8 ayat 1 huruf (f) dan pasal 62 ayat (1) undang-undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) pasal 134 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Upaya penyelesaian yang dapat ditempuh oleh konsumen perumahan. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan Undang-Undang No. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pertama Non litigasi dengan musyawarah mufakat atau secara damai, kedua melalui lembaga yang berwenang, yaitu melalui BPSK. Penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui (litigasi) peradilan umum.

Hendaknya perlindungan terhadap pengembang perumahan dalam pasal 130 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman lebih tegas dan untuk peraturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap konsumen, hendaknya lebih baik dalam hal memberikan kepastian hukum bagi untuk meminimalisir kerugian yang akan diderita konsumen. Tanggung jawab yang dibebankan pada pelaku usaha tidak hanya tanggung jawab mutlak (*strict product liability*) dan *Contractual liability* (tanggung jawab yang didasarkan pada perjanjian) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman saja, agar pengembang dalam melakukan penyelenggaraan pembangunan perumahan lebih baik. Penyelesaian sengketa konsumen terlebih dahulu agar diselesaikan dengan cara musyawarah mufakat atau secara damai, sesuai amanat pasal 147 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Penyelesaian selanjutnya dapat dilakukan melalui luar pengadilan (non litigasi) atau melalui peradilan umum (litigasi).

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	vi
HALAMAN PERSETUJUAN	vii
HALAMAN PENGESAHAN.....	viii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1. 1 Latar Belakang	1
1. 2 Rumusan Masalah	3
1. 3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1. 3. 1 Tujuan Penelitian	4
1. 3. 2 Manfaat Penelitian	5
1. 4 Metode Penelitian.....	5
1. 4. 1 Tipe Penelitian	6
1. 4. 2 Pendekatan Masalah.....	6
1. 4. 3 Sumber Bahan Hukum	7
A. Bahan Hukum Primer.....	7
B. Bahan Hukum Sekunder.....	7
C. Bahan Non Hukum.....	7
1. 4. 4 Analisis Bahan Hukum	8
BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA.....	9
2.1 Tanggung Jawab Hukum	9
2.1.1 Pengertian Tanggung Jawab Hukum	9

2.1.2	Tanggung Jawab Hukum Pelaku Usaha.....	10
2.2	Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	13
2.2.1	Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	13
2.2.2	Pengertian Perumahan.....	13
2.2.3	Pengertian Kawasan Permukiman.....	14
2.3	Pelaku Usaha dan Konsumen.....	16
2.3.1	Pengertian Pelaku Usaha.....	16
2.3.2	Hak-Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha	17
2.3.3	Pengertian Konsumen	18
2.3.4	Hak-Hak dan Kewajiban Konsumen.....	19
2.4	Wanprestasi	21
2.4.1	Pengertian Wanprestasi.....	21
2.4.2	Wanprestasi dan Akibatnya.....	22
BAB 3	PEMBAHASAN	25
3.1	Pengaturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap Pengembang Perumahan dan Konsumen	25
3.1.1	Pengaturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap Pengembang Perumahan	26
3.1.2.	Pengaturan yang terkait dengan perumahan yang memberikan perlindungan terhadap Konsumen Perumahan.....	27
3.2	Tanggung jawab pengembang perumahan terhadap konsumen perumahan dalam perjanjian jual beli rumah yang dilakukan antara pengembang perumahan dengan konsumen perumahan.....	30
3.3	Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan oleh Konsumen Perumahan jika dirugikan oleh Pengembang Perumahan.....	37
3.3.1	Penyelesaian sengketa konsumen melalui proses Non Litigasi (di luar pengadilan)	39
3.3.2	Penyelesaian sengketa konsumen melalui proses litigasi (pengadilan).....	51
BAB 4	PENUTUP.....	54
4. 1	Kesimpulan	54

4. 2 Saran..... 56

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

No.

UNDANG-UNDANG

1. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.