

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG
DINYATAKAN PAILIT TERHADAP KONSUMEN
PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGKALAI**

SKRIPSI



OLEH:

IKA NABILLA INDRIANY

NPM: 22300093

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA
2026**

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG
DINYATAKAN PAELIT TERHADAP KONSUMEN
PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGKALAI**

SKRIPSI



Oleh :

IKA NABILLA INDRIANY

NPM : 22300093

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM SARJANA**

2026

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG
DINYATAKAN PAILIT TERHADAP KONSUMEN
PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGKALAI**

SKRIPSI

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH
GELAR SARJANA HUKUM PADA PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM
SARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA
SURABAYA



OLEH:

IKA NABILLA INDRIANY

NPM: 22300093

SURABAYA, 19 JANUARI 2026

MENGESAHKAN

DEKAN,

Dr. EDI KRISHARYANTO S.H., M.H.

DOSEN PEMBIMBING

Prof. Dr. ARI PURWADI, S.H., M.Hum.

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG
DINYATAKAN PAILIT TERHADAP KONSUMEN
PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGKALAI**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH:

IKA NABILLA INDRIANY

NPM: 22300093

TELAH DIPERTAHANKAN

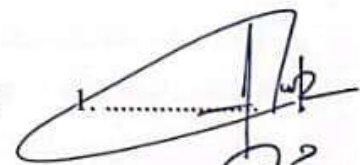
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 15 JANUARI 2026

DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

1. **Dr. Fani Martiawan Kumara Putra,**
S.H., M.H., CCD., CMC., CLA.

(KETUA)

1.


2. **Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H.,**
CPM., Adv.

(ANGGOTA)

2.


3. **Prof. Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum.,**
CCD., CMC.

(ANGGOTA)

3.


KATA PENGANTAR

Puji dan Syukur penulis haturkan kehadirat Allah SWT karena berkat Rahmat dan hidayah-Nya lah saya dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG YANG DINYATAKAN PAILIT TERHADAP KONSUMEN PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGKALAI” Skripsi ini dibuat untuk syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya. Selain itu, skripsi ini juga dibuat sebagai salah satu wujud implementasi dari ilmu yang di dapatkan selama masa perkuliahan di Program Studi Hukum di Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.

Dalam proses penyelesaian skripsi ini, penulis mendapatkan banyak bantuan, dukungan, dan arahan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya Prof. Dr. Ir. Rr. Nugrahini Susantinah Wisnujati, M.Si., yang telah memberikan kesempatan kepada saya untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Bapak Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H., CPM., Adv., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan dukungan dan fasilitas selama penulis menempuh pendidikan.
3. Ibu Shanti Wulandari, S.H., M.Kn., CCD., selaku kepala program studi yang telah memberikan bantuan selama proses perkuliahan dan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
4. Ibu Dr. Masitha Tismananda Kumala, SH., MH., selaku Dosen Wali, atas motivasi, dan bimbingannya selama penulis menempuh studi.
5. Prof. Dr. Ari Purwadi, SH., M.Hum., CCD., CMC. selaku Dosen Pembimbing, yang dengan sabar memberikan arahan, bimbingan, dan masukan berharga kepada penulis dalam menyusun skripsi ini.

6. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, yang telah memberikan ilmu dan bantuan selama proses perkuliahan.
7. Dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada Bapak **M. Nur Hidayat** dan Ibu **Fitria Rahmawati** selaku kedua orang tua penulis, yang telah menjadi sumber inspirasi dan teladan dalam kehidupan penulis. Terima kasih atas segala kasih sayang, pengorbanan, kerja keras, dan doa yang tiada henti diberikan selama ini. Keberhasilan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini sepenuhnya didedikasikan untuk kedua orang tua penulis, sebagai wujud rasa terima kasih dan cinta yang mendalam atas segala doa dan dukungan yang tak pernah berhenti.
8. Adik sepupu penulis, Alvarendra Abdillah Devanka, Gesta Azzura Lethisya, dan Jessica Tan yang selalu memberikan semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
9. Penyemangat penulis, BTS, SEVENTEEN, CORTIS, TXT dan ENHYPEN yang telah menemani penulis sehari-hari dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini melalui lagu-lagunya.
10. Sahabat penulis, Aisyah Putri Sunadi, Fathiya Karlalia Putri Wahyudi, Tashya Sukma Indah yang selalu kebersamai sejak lama hingga mampu mendapatkan gelar ini dan yang selalu menenangkan, memberikan semangat, dukungan dan meyakinkan kepada penulis selama proses penulisan.
11. Teman seperjuangan penulis sekaligus teman sejak penulis magang, Tiurma Resti Elizabeth Sitorus yang telah menyemangati serta menemani penulis dalam proses penulisan ini.
12. Teman penulis, Ari Andria Natasya, Yoani Bonita Susanto, Raihan Javier, dan Anton Marcellino yang telah menyemangati penulis dalam proses penulisan ini.
13. Anggota KPS seangkatan sejak 2022 dan adik-adik KPS FH UWKS yang selalu memberikan dukungan penulis dalam mengerjakan skripsi ini.

14. Kepada mahasiswa FH Unair angkatan 2022 - 2023 yang telah membantu penulis untuk mencarikan putusan pengadilan melalui Hukumonline pro.
15. Terakhir, saya mengucapkan terima kasih kepada diri saya sendiri, Ika Nabilla Indriany. Terima kasih telah berjuang dan bertahan sejauh ini melewati banyak hal dengan tetap sehat juga lengkap. Terima kasih karena memutuskan untuk melanjutkan ini dan tidak memilih untuk menyerah disaat semuanya terasa mustahil. Terima kasih karena telah berhasil menyelesaikan penulisan skripsi ini meskipun dengan air mata.
16. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam proses penulisan ini.

Surabaya, 15 Januari 2026

Penulis

Ika Nabilla Indriany

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Ika Nabilla Indriany
NPM : 22300093
No.Telp : 083166435151
Prodi / Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul "**Tanggung Jawab Pengembang Yang Dinyatakan Pailit Terhadap Konsumen Pada Bangunan Perumahan Terbengkalai**" Belum pernah dipublikasikan serta tidak mengandung unsur plagiat di dalamnya. Jika di kemudian hari terbukti merupakan duplikat, tiran, plagiat, atau dibuat oleh orang lain secara keseluruhan atau sebagian besar, maka skripsi ini dan gelar yang diperoleh karenanya batal demi hukum.

Surabaya, 15 Januari 2026

Yang menyatakan,



Ika Nabilla Indriany

ABSTRAK

Penelitian ini membahas tentang tanggung jawab pengembang yang dinyatakan pailit terhadap konsumen pada proyek perumahan terbengkalai. Latar belakang masalah ini berfokus pada tingginya kasus proyek perumahan yang terhambat dan bahkan terbengkalai akibat pengembang yang menghadapi kepailitan. Konsumen yang telah melakukan pembayaran terhadap unit rumah yang tidak selesai menjadi pihak yang paling dirugikan. Permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini adalah bentuk tanggung jawab hukum pengembang terhadap konsumen dan mekanisme penyelesaian sengketa yang terjadi dalam kasus perumahan terbengkalai akibat pengembang pailit. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pengembang yang dinyatakan pailit, serta mencari alternatif penyelesaian sengketa yang dapat diterapkan dalam konteks ini. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan normatif dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagai landasan teori dan analisis. Data dikumpulkan melalui studi literatur yang mencakup undang-undang perlindungan konsumen, peraturan tentang perumahan, dan hukum kepailitan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pengembang perumahan yang dinyatakan pailit memiliki tanggung jawab untuk memberikan ganti rugi kepada konsumen, baik secara materiil maupun immateriil, sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur litigasi maupun non-litigasi, dengan alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi atau arbitrase melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang dapat mempercepat penyelesaian masalah ini. Secara keseluruhan, penelitian ini menyimpulkan bahwa reformasi sistem hukum yang lebih melindungi konsumen perlu dilakukan, terutama dalam hal pengaturan prioritas klaim konsumen dalam proses kepailitan.

Kata Kunci: Tanggung jawab pengembang, pailit, perumahan terbengkalai, perlindungan konsumen, penyelesaian sengketa, hukum kepailitan.

ABSTRACT

This research discusses the liability of developers declared bankrupt towards consumers in abandoned housing projects. The background of this issue focuses on the increasing cases of housing projects that are delayed or even abandoned due to developers facing bankruptcy. Consumers who have made payments for unfinished housing units are the most affected parties. The problems discussed in this study are the forms of legal responsibility of developers towards consumers and the mechanisms for resolving disputes that arise in the case of abandoned housing projects caused by a bankrupt developer. This research aims to analyze the liability of bankrupt developers and explore alternative dispute resolution mechanisms that can be applied in this context. The method used in this study is a normative approach, utilizing applicable regulations as the theoretical and analytical foundation. Data is collected through literature studies that include consumer protection laws, housing regulations, and bankruptcy law. The findings indicate that a bankrupt housing developer has the responsibility to provide compensation to consumers, both material and immaterial, in accordance with the Consumer Protection Law. Dispute resolution can be done through litigation or non-litigation paths, with alternative dispute resolutions such as mediation or arbitration through the Consumer Dispute Settlement Agency (BPSK) to expedite the resolution of this issue. Overall, the study concludes that a reform of the legal system is needed to better protect consumers, especially in terms of regulating consumer claims priorities in bankruptcy proceedings.

Keywords: Developer responsibility, bankruptcy, abandoned housing, consumer protection, dispute resolution, bankruptcy law.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS	vii
ABSTRAK	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.4 Manfaat Penelitian	6
1.5 Kerangka Konseptual	8
1.6 Metode Penelitian	14
1.7 Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan	15
BAB II BENTUK TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN PADA BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGALAI AKIBAT DINYATAKAN PAILIT	
2.1 Tanggung Jawab Hukum Pengembang Perumahan	17
2.1.1. Kedudukan Pengembang Perumahan sebagai Pelaku Usaha	19
2.2 Hubungan Hukum antara Pengembang dan Konsumen Perumahan	20
2.2.1 Hubungan Kontraktual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	22
2.2.2 Prinsip Itikad Baik dan Perlindungan Konsumen	24
2.3 Kerugian yang Diderita Konsumen	27
2.4 Bentuk Tanggung Jawab Pengembang terhadap Kerugian Konsumen	30

2.4.1 Tanggung Jawab berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen	30
2.4.2 Bentuk Tanggung Jawab Pengembang Perumahan dalam Proses Kepailitan	33

**BAB III PENYELESAIAN SENGKETA YANG DILAKUKAN APABILA
PROYEK BANGUNAN PERUMAHAN TERBENGGKALAI/TIDAK
TERSELESAIKAN AKIBAT PENGEMBANG PERUMAHAN
DINYATAKAN PAILIT**

3.1 Penyelesaian Sengketa secara Non-Litigasi	35
3.2 Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi	40
3.3 Penyelesaian Sengketa Secara Kepailitan	45

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan	49
4.2 Saran	50

DAFTAR BACAAN	52
----------------------------	-----------