

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH  
BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG  
DILAKSANAKAN**

**SKRIPSI**



**OLEH:**

**ARINI RAHMANISA**

**NPM : 18300153**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH  
BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG  
DILAKSANAKAN**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



**OLEH:**

**ARINI RAHMANISA**  
**NPM : 18300153**

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**

**FAKULTAS HUKUM**

**2021**

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH  
BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG  
DILAKSANAKAN**




**DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN:**

**OLEH:**

**ARINI RAHMANISA**  
**NPM : 18300153**

**TELAH DIPERTAHANKAN  
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL  
18 NOVEMBER 2021  
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN**

**SUSUNAN DEWAN PENGUJI,**

1. Hanung Widjankoro, S.H., M.H.	(KETUA)	1. 
2. Desy Nurkristia Tejawati, S.H., M.Kn.	(ANGGOTA)	2. 
3. Dr. Fani Martiawan K.P., S.H., M.H.	(ANGGOTA)	3. 

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS  
PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH  
BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG DILAKSANAKAN**

**SKRIPSI**

**UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA DALAM PROGRAM STUDI  
ILMU HUKUM UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA**



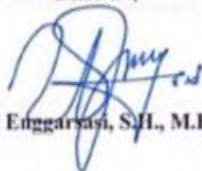
**OLEH:**

**ARINI RAHMANISA**  
**NPM : 18300153**

**SURABAYA, 25 NOVEMBER 2021**

**MENGESAHKAN,**

**DEKAN,**



**Dr. Umi Eggarsasi, S.H., M.Hum.**

**PEMBIMBING,**



**Dr. Fani Martawan K.P., S.H., M.H.**

## **MOTTO**

**“Believe in Yourself and All that you are,  
Know that there is something inside you that is Greater than  
any Obstacle.”**

## KATA PENGANTAR

Puji Syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, atas berkat rahmat dan karunia-Nya, sehingga skripsi yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG DILAKSANAKAN”** dapat terselesaikan dengan baik.

Berkenaan dengan penyelesaian penulisan skripsi ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih untuk segala dorongan, bantuan, motivasi dan semangat, serta inspirasi kepada:

1. Prof. Dr. H. Widodo Ario Kentjono, dr. Sp. THT-KL (K), FICS. selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika.
2. Dr. Umi Enggarsarsi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan fasilitas sebagai penunjang segala kegiatan akademik.
3. Nur Yahya, S.H., M.H. selaku Dosen Wali saya yang juga telah membantu memberikan arahan.
4. Dr. Fani Martiawan Kumara Putra, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing saya yang dengan penuh kebaikan dan kesabarannya meluangkan waktu, tenaga dan pikiran beliau untuk memberikan bimbingan terbaik kepada saya. Serta memberikan banyak pelajaran yang bermanfaat untuk saya selama menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberikan ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama penulis mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya.
6. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan.

7. Papa, Mama, Mas Iqbal, Mas Egha, Sistah Selfi, Sistah Amelia, Sistah Gladys beserta keluarga besar yang selalu memberikan dukungan moral dan materiil serta doa yang tidak pernah berhenti.
8. Sahabat ber-sebelas saya yang paling tersayang “AMICCU” Arnetta, Belva, Cindy, Delfira, Delinda, Galuh, Icha, Intan, Joanne, Liza, dan Ucil yang selalu memberi dukungan dan kepercayaan untuk menjalani semua ini, terutama Delfira Rachmawati yang juga selalu kapanpun dan dimanapun selalu ada untuk membantu, mendukung, menghibur dan mendoakan saya.
9. Sahabat terkasih saya sejak SMA Ammar Fikri, dan Hanina Salsabila yang selalu menghibur, membantu, dan mempercayai saya untuk segera menyelesaikan skripsi ini tepat waktu.
10. Sahabat yang sangat saya cintai seperti saudara kembar Ciming, dan Rheina yang memberikan warna baru di dunia perkuliahan saya selama ini, yang selalu membantu dan mendukung semua proses yang sedang saya jalani, dan semoga kalian segera menyusul menyelesaikan skripsi.
11. Terakhir dan yang tersayang, sahabat ber-tujuh saya semasa kuliah “GENKSOS” Ara, Salrus, Clara, Resya, Bintan, Yasmin, dan Alexandra yang masih berjuang bersama sedari masa ospek hingga detik ini, yang akan selalu memberikan support yang sangat berlebih, berjuang bersama, dan semoga kita lulus mendapatkan gelar bersama.
12. Kakak Tingkat yang saya cintai Litania, dan Salzabila, terimakasih untuk dukungan dan kasih sayang kalian yang selalu menjadi orang yang paling saya percayai untuk menjadi panutan. Semangat berkarya untuk kalian berdua.
13. Rekan-rekan Badan Eksekutif Mahasiswa (BEM) Fakultas Hukum Periode 2019-2020 yang selalu memiliki tempat di hati saya dan menjadi keluarga kedua yang akan memberikan dukungan dan kepercayaan sehingga saya bisa manjalani semua ini dengan ceria.

14. Teman-temanku tersayang Fakultas Hukum angkatan 2018 Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang selalu kompak memberikan doa, bantuan kepada saya dan dukungan satu sama lain. Semoga kalian bisa segera menyusul menyelesaikan skripsi.

15. Dan semua pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu yang telah membantu pengerjaan skripsi ini baik lewat pikiran, semangat, dan semoga kebaikan kembali kepada kalian semua. Aamiin.

Semoga karya kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi.

Hormat Kami,

PENULIS



## PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Arini Rahmanisa  
NPM : 18300153  
Alamat : Jl. Kembang Kuning 2/4 Surabaya  
No. Telp (HP) : 082264182224

Menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER ATAS PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG TELAH BERTAHUN-TAHUN TIDAK KUNJUNG DILAKSANAKAN**” adalah murni gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan di media, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya dalam skripsi tersebut ditemukan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh Fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggungjawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi dilingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 26 Oktober 2021

Yang menyatakan,

Yang menyatakan,

  
ARINI RAHMANISA  
NPM: 18300153

## ABSTRAK

Rumah merupakan tempat tinggal yang sangat dibutuhkan oleh manusia yang dimana pada jaman modern ini manusia memilih perumahan yang sesuai dengan gaya hidup dengan fasilitas yang lengkap. Namun pada pelaksanaannya sering kali penjualan perumahan dengan sistem *pre project selling* di simpangi prosesnya oleh pihak developer, sehingga banyak pembeli merasakan kerugian atas wanprestasi yang dilakukan oleh developer.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini yakni menggunakan metode penelitian normatif dengan penelitian kepustakaan yang merupakan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur atau bahan bacaan yang berkaitan dengan materi yang dibahas.

Tujuan dari penelitian yang dilakukan yakni, pertama untuk mengetahui dan menganalisa apakah pembeli dapat meminta pembatalan perjanjian atas dasar belum adanya pembangunan rumah dalam jangka waktu yang lama. Kedua untuk mengetahui dan menganalisa apakah developer dalam hal ini dapat di gugat Wanprestasi dan di mintakan ganti rugi.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan hasil penelitian terdapat suatu kesimpulan. Pertama; Dalam hal ini pihak developer dapat dikatan lalai atau wanprestasi dalam pemenuhan prestasinya untuk memenuhi janji atas pembangunan rumah kepada pembeli. Dalam hal developer wanprestasi dapat dimintakan pembatalan perjanjian dan ganti rugi atas kelalaian tersebut. Kedua; Pembeli dapat meminta ganti rugi dalam bentuk wanprestasi. Karena pada dasarnya ganti rugi dalam bentuk wanprestasi bisa mengembalikan keadaan seperti semula, selain itu juga mendapatkan ganti rugi berupa uang yang memang hal itu yang diinginkan oleh pembeli yang mengalami kerugian. Banyak sekali permasalahan tentang ingkar janji pihak developer namun pihak pembeli tidak berani untuk mempermasalahakan hal tersebut karena takut tidak akan kembali uangnya.

**Kata Kunci:** Perjanjian, Sistem *Pre Project Selling*, Wanprestasi

## **ABSTRACT**

*The house is a place to live that is needed by humans where in this modern era humans choose housing that suits their lifestyle with complete facilities. However, in practice, housing sales with a pre-project selling system are often deviated from the process by the developer, so that many buyers feel a loss for the default committed by the developer.*

*The method used in this thesis is using normative research methods with library research which is research on legislation and literature or reading materials related to the material discussed.*

*The purpose of the research conducted is, firstly, to find out and analyze whether the buyer can seek approval on the basis of the absence of a house for a long time. Second, to find out and analyze whether the developer in this case can file a Default lawsuit and ask for compensation.*

*Based on the research that has been done, there is a conclusion. First; In this case, the developer can be said to be negligent or in default in fulfilling his achievements to fulfill the promise of building a house to the buyer. In the event of a developer default, a lawsuit and compensation for the negligence can be requested. Second; The buyer can ask for compensation in the form of default. Because basically compensation in the form of default can restore the situation as before, besides that it also gets compensation in the form of money that is really wanted by the buyer who suffered a loss. There are many problems about breaking promises from the developer but the buyer does not dare to dispute it for fear of not returning the money.*

**Keywords:** *Agreement, Pre Project Selling System, Default*

## DAFTAR ISI

halaman

<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>LEMBAR PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>MOTTO</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	v
<b>SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS</b> .....	viii
<b>ABSTRAK</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah .....	1
B. Tujuan Penelitian .....	5
C. Manfaat Penelitian .....	5
D. Kerangka Konseptual .....	5
E. Metode Penelitian.....	12
F. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan .....	14
<b>BAB II PEMBELI DAPAT MEMINTA PEMBATALAN PERJANJIAN ATAS DASAR BELUM ADANYA PEMBANGUNAN RUMAH DALAM JANGKA WAKTU YANG LAMA</b>	
A. Eksistensi Perjanjian Pembangunan Rumah .....	16

B. Aspek Pembatalan Dalam Pelaksanaan Suatu Perjanjian .....	31
--	----

**BAB III DEVELOPER DAPAT DIGUGAT WANPRESTASI DAN  
DIMINTAKAN GANTI RUGI**

A. Karakteristik Wanprestasi di Indonesia.....	39
B. Batasan Ganti Rugi yang Sesuai dengan Hukum Perdata di Indonesia.....	44

**BAB IV PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	49
B. Saran .....	51

**DAFTAR BACAAN**

## DAFTAR PUSTAKA

### **Peraturan Perundang-Undangan:**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun.

### **Buku:**

*Burgerlijk Wetboek*

Bambang Daru Nugroho, 2017, Hukum Perdata Indonesia, Refika Aditama, Bandung.

Djaja S. Meiliana, 2007, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, Nuansa Aulia, Bandung.

Gunawan Widjaja, Ahmad Yani, 2001, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Jaya Gunawan, 2010, Perkembangan Hukum Perdata Bidang Perjanjian Innominaat, Citra Ilmu, Bandung.

Komariah Emong Sapardjaja, 2012, Ajaran Sifat Melawan Hukum Material Dalam Hukum Pidana Indonesia, Alumni, Bandung.

Mariam Darus Badruzaman, dkk, 2001, Kompilasi Hukum Perikatan, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Marthainis Badul Hay, 1984, Hukum Perdata Material, Pradnya Paramita, Jilid II, Bandung.

Munir Fuady, 2005, Pengantar Hukum Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Munir Fuady, 2007, Hukum Kontrak Dari Sudut pandang Hukum Bisnis, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Munir Fuady, 2013, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Citra Aditya, Jilid IV, Bandung.

Rita M, 2009, Panduan Praktis Jual-Beli dan Sewa-Menyewa Properti, Forum Sahabat, Jakarta.

Subekti, 1992, Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Suharmoko, 2005, Hukum Perjanjian: Teori dan Analisa Kasus, Prenada Media, Jakarta.

Yahya Harahap, 1986, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung.

**Jurnal, Artikel dan Karya Tulis Ilmiah Lainnya:**

Bahmid, 2019, Rekonstruksi Alasan-Alasan Pembatalan Perjanjian Dalam Hukum Perdata Di Indonesia Yang Berkeadilan, Doctoral thesis Universitas Islam Sultan Agung, Semarang.

Indah Permata Sari, 2019, Menyikapi Problematika Hukum Dalam Pemasaran Satuan Rumah Susun Yang Menggunakan Sistem Pre Project Selling, Jurist Diction Universitas Airlangga Volume 2 No 3, Surabaya.

Kambe, Dominkus, 2013, Pengaruh Strategi Pemasaran Terhadap Kinerja Developer Di Yogyakarta, Jurnal Universitas Atma Jaya Yogyakarta, Yogyakarta.

Komariah, 2005, Hukum Perdata, Jurnal Universitas Muhammadiyah Malang, Malang.

Paulus Aluk Fajar Dwi Santoso, 2016, Konsepsi Tanggung Gugat, Jurnal Law Bina Nusantara, Jakarta.

Retna Gumanti, 2012, Syarat Sahnya Perjanjian, Jurnal Pelangi Ilmu, Volume 05 No. 01, Universitas Negeri Gorontalo, Gorontalo.

**Bahan Ajar:**

Materi Kuliah Hukum Perikatan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya

**Internet:**

Irene Darius, Memahami Arti Istilah Developer, Hak, Kewajiban, dan Tanggung Jawabnya Terhadap Konsumen, Artikel Cermati.com.

Website Pengadilan Negeri Tahuna, <https://www.pn-tahuna.go.id/>