

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN
KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN
PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA
ALAM**

SKRIPSI



OLEH

LASAU FANA RAHMA

NPM: 15300025

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2019**

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN
KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN
PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA
ALAM**

SKRIPSI

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



OLEH

LASAU FANA RAHMA

NPM: 15300025

**UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
FAKULTAS HUKUM
2019**

**TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN
KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN
PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA
ALAM**

SKRIPSI

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




OLEH

LASAU FANA RAHMA
NPM: 15300025


SURABAYA, 18 DESEMBER 2018

MENGESAHKAN

DEKAN,


Dr. UMI ENGGARSASI, S.H., M.Hum

PEMBIMBING,


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

**TANGGUNG CUGAT DEVELOPER DAN
KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN
PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA
ALAM**

DIPERSIAPKAN DAN DISUSUN

OLEH

LASAU FANA RAHMA

NPM: 15300025

TELAH DIPERTAHANKAN
DI DEPAN DEWAN PENGUJI PADA TANGGAL 10 JANUARI 2019
DAN DINYATAKAN TELAH MEMENUHI PERSYARATAN

1. Dr. EDI KRISHARYANTO, S.H.,M.H. (KETUA) 1.....

2. Dr. FANI MARTIAWAN K.P, S.H.,M.H. (ANGGOTA) 2.....

3. Dr. ARI PURWADI, S.H.,M.HUM. (ANGGOTA) 3.....

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, saya panjatkan kehadiran Allah SWT karena dengan rahmat-Nya, akhirnya skripsi saya yang berjudul “*Tanggung Gugat Developer dan Kontraktor terhadap Kerugian Konsumen Perumahan manakala terjadi Bencana Alam*” dapat saya selesaikan dengan baik.

Dalam penyelesaian skripsi ini, saya ingin menyampaikan rasa terima kasih untuk segala dorongan, bantuan dan semangat serta inspirasi kepada:

1. Bapak Prof. H. Sri Harmadji, dr. Sp. THT-KL(K) selaku Rektor Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi saya kesempatan untuk menjadi bagian dari Civitas Akademika
2. Ibu Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah menyediakan berbagai fasilitas sebagai penunjang pembelajaran selama saya mengikuti perkuliahan.
3. Bapak Suryohadi dan Ibu Dwi Murti Andayani, serta Adik Jihan Akhsa Nia dan Rafli Adisurya yang telah memberi dorongan moral dan Materil, serta Do’a yang tak pernah berhenti.
4. Bapak Dr. Ari Purwadi, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu untuk memberikan pengarahan dan bimbingan dalam menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak Dr. Fani Martiawan Kumara Putra, S.H., M.H. selaku Dosen Wali saya yang telah membimbing saya selama perkuliahan
6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya yang telah memberi bekal ilmu hukum dan membimbing dengan baik selama saya mengikuti perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya
7. Kepala Tata Usaha beserta jajarannya di Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya, atas pelayanan selama mengikuti perkuliahan
8. Sahabat saya sejak SMA Sita, Ica, Azizah yang telah memberikan semangat, dukungan serta selalu setia mendengarkan keluh kesah saya saat menyelesaikan skripsi ini.
9. Teman terbaik saya Ramandika Akbar Kurnia (Aldo) yang telah memberikan dukungan setiap harinya untuk menyelesaikan skripsi ini
10. Sahabat saya (Pejuang cumlaude) : Bagas, Chaterine, Gita, Nita, Dita, Rizma serta galang yang telah memberikan dukungan dan semangat serta bantuan ketika saya dalam keadaan kesulitan.
11. Teman-Teman Fakultas Hukum Angkatan 2015 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang telah memberikan dukungan serta semangat kepada saya dan teman-teman angkatan yang lain ketika mengerjakan skripsi
12. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu dalam proses penyelesaian skripsi ini.

Semoga Karya Kecil ini dapat bermanfaat bagi lingkungan kampus dan terkhusus bagi penulis pribadi

Hormat Saya

Lasau Fana Rahma

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Lasau Fana Rahma
NPM : 15300025
Alamat : Perumahan Griya Citra Asri RM 11 Nomor 5
No. Telp. (HP) : 081217389625

Menyatakan bahwa rancangan penelitian yang berjudul: **“TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN KONTRAKTOR TERHADAP KERUGIAN KONSUMEN PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA ALAM** “ 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 rancangan penelitian tersebut dikemukakan adanya unsur plagiarisme maupun autoplagarisme, saya siap menerima sanksi akademik yang akan di jatuhkan oleh fakultas.

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

Surabaya, 18 Desember 2018

Yang Menyatakan,



(LASAU FANA RAHMA)
NPM: 15300025

ABSTRACT

The research entitled liability of Developers and Contractors for Consumer disadvantage of Housing due to Natural Disasters aims first to know and understand the parties involved in the construction of housing by developers in construction work. Second is to know, understand and analyze how the form of responsibility of developers and contractors to housing consumers when unexpected circumstances occur in this case is Natural Disasters in housing development

The research method used in this paper uses juridical normative research method which is a literature study, namely research on legislation and literature related to the material discussed.

Based on Research Results, it can be concluded first: Legal relations between parties related to housing development by developers in construction work. The developer as the assignor in carrying out development does not work alone but delegates development work to the Contractor. The contractor is selected through a tender or delay organized by the developer. Contractors who pass the prequalification in the auction are bound through construction work which contains rights and obligations. In the construction work agreement not only affirms the rights and obligations but also discusses the case of a force majeure which results in the development process being hampered. According to the research conducted by the author, the occurrence of unexpected circumstances cannot be considered default if the party concerned can prove that the occurrence of the situation is unexpected, not the negligence of the debtor.

Keywords: force majeure, liability, legal relations

ABSTRAK

Penelitian yang berjudul Tanggung Gugat Developer dan Kontraktor terhadap Kerugian Konsumen Perumahan Akibat Bencana Alam bertujuan pertama untuk mengetahui dan memahami pihak-pihak yang terkait pada pembangunan perumahan oleh developer dalam pekerjaan konstruksi. Kedua untuk mengetahui, memahami serta menganalisis bagaimana bentuk tanggung gugat developer dan kontraktor terhadap konsumen perumahan manakala terjadi keadaan di luar dugaan dalam hal ini ialah Bencana Alam pada pembangunan perumahan

Metode Penelitian yang digunakan dalam skripsi ini menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yang merupakan penelitian kepustakaan, yaitu penelitian terhadap peraturan perundang-undangan dan literatur yang berkaitan dengan materil yang dibahas.

Berdasarkan Hasil Penelitian dapat disimpulkan pertama Hubungan hukum antara pihak yang terkait pada pembangunan perumahan oleh developer dalam pekerjaan konstruksi. Developer sebagai pemberi tugas dalam melakukan pembangunan tidak mengerjakan sendiri melainkan melimpahkan pekerjaan pembangunan kepada Kontraktor. Kontraktor dipilih melalui suatu tender atau pelalangan yang diselenggarakan oleh developer. Kontraktor yang lulus prakualifikasi dalam pelelangan diikat melalui kerja konstruksi yang di dalamnya berisi mengenai hak dan kewajiban. Di dalam perjanjian kerja konstruksi tidak hanya membahas hak dan kewajiban melainkan membahas perihal keadaan di luar dugaan (*force majeure*) yang mengakibatkan terhambatnya proses pembangunan. Menurut penelitian yang dilakukan penulis terjadinya keadaan di luar dugaan tidak dapat dikatakan wanprestasi apabila pihak yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa terjadinya keadaan diluar dugaan bukan kelalaian dari debitur.

Kata Kunci : *force majeure*, tanggung gugat, Hubungan Hukum

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN... ..	iii
KATA PENGANTAR	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
ABSTRACT.....	viii
ABSTRAK.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang dan Perumusan Masalah.....	1
B. Tujuan Penelitian.....	7
C. Manfaat Penelitian.....	8
D. Tinjauan Pustaka	8
F. Metode Penelitian	15
G. Pertanggungjawaban Sistematis.....	17
BAB II HUBUNGAN HUKUM PADA PEMBANGUNAN PERUMAHAN OLEH DEVELOPER DAN KONTRAKTOR KEPADA KONSUMEN PERUMAHAN DALAM PEKERJAAN KONTRUKSI.....	19

A. Pekerjaan Kontruksi.....	19
B. Hubungan Hukum antara Developer dan Kontraktor.....	27
BAB III TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DAN KONTRAKTOR TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN MANAKALA TERJADI BENCANA ALAM PADA PEKERJAAN KONTRUKSI.....	40
A. Tanggung Gugat Developer terhadap Kontraktor manakala terjadi Bencana Alam pada Pekerjaan Kontruksi	40
B. Tanggung Gugat Developer terhadap Konsumen Perumahan manakala terjadi Bencana Alam Pada Pekerjaan Kontruksi.....	50
BAB IV PENUTUP	59
A. Kesimpulan	59
B. Saran	60
DAFTAR BACAAN	