

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN ATAS  
TIDAK DIPENUHINYA FASILITAS OLEH DEVELOPER**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**SURYO HARI PRATAMA**

**NBI : 311201282**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN ATAS  
TIDAK DIPENUHINYA FASILITAS OLEH DEVELOPER**

**SKRIPSI**



**OLEH :**

**SURYO HARI PRATAMA**

**NBI : 311201282**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN ATAS  
TIDAK DIPENUHINYA FASILITAS OLEH DEVELOPER**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum

OLEH :

**SURYO HARI PRATAMA**

**NBI : 311201282**

Dosen Pembimbing :

**Sumiyati, SH., MH., MM.**

**NPP/NIP : 0709055801**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM ANAK SEBAGAI PENGEDAR NARKOTIKA  
DALAM SISTEM PERADILAN PIDANA ANAK DI INDONESIA**

Oleh :

SURYO HARI PRATAMA

NBI : 311201282

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Penguji  
Dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada Tanggal 02 Agustus 2016  
Berdasarkan Surat Keputusan Dekan Nomor 516/SK/FH/IX/2015  
Tanggal : 14 September 2015

TIM PENGUJI :

Ketua : WIDHI CAHYO NUGROHO, SH.,M.Hum. .....  
NPP : 20310870120

Sekretaris : KRISTOFORUS LAGA KLEDEN, SH.,MH. .....  
NPP : 20310900210

Mengetahui,  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Dekan,

Dr. OTTO YUDIANTO, SH.,M.Hum.

NPP : 20310880147

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

Sembah sujud dan rasa syukur yang ku panjatkan kepada Allah Subhanahu wa Ta'ala. Serta rasa terimakasihku kepada kedua Orangtua yang tiada henti mendoakan serta memberi semangat dan restunya yang menjadi semangatku.

## KATA PENGANTAR

Assalamualaikum warrohmatullohi wabarokatuh.

Kesempatan berbahagia ini, saya Suryo Hari Pratama memancarkan Puji Syukur atas Kehadirat Allah Subhanahu wa Ta'ala yang selalu memberikan Rahmat, Taufik dan Hidayah-Nya, sehingga diberikan kenikmatan dan karunia yang tak terhingga. Dengan selesainya penulisan skripsi ini yang berjudul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN ATAS TIDAK DIPENUHINYA FASILITAS OLEH DEVELOPER**, merupakan salah satu persyaratan dan kewajiban dalam mendapatkan Gelar Sarjana Hukum pada Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Kesempatan yang berbahagia ini pula, saya Suryo Hari Pratama dengan segala kerendahan hati dan tulus ikhlas menyampaikan terimakasih yang tak terhingga kepada yang terhormat :

- Sumiyati, SH., MH., MM sebagai Dosen Pembimbing yang dengan sabar membimbing serta memberikan petunjuk – petunjuk menyelesaikan skripsi ini.
- Muh. Jufri Ahmad, SH., MH., MM sebagai Wali Dosen saya selama menempuh kuliah di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Dr. Otto Yudianto S.H., M.Hum sebagai Dekan Fakultas Hukum di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Kristoforus L. Kleden SH., MH sebagai Kaprodi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Prof., Ida Ayu Brahmasari. Drg., Dipl., DHE. MPA sebagai Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah memberikan kesempatan menimba ilmu di Fakultas Hukum.
- Dosen dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

- Kedua orang tuaku yang tercinta Haryoto dan Pudji Riun Tini atas doa, kasih sayang, dan semangat yang diberikan.
- Keluarga besar Kuliah Kerja Nyata Tahun 2016 di Desa Pakel Kecamatan Mbareng Kota Jombang.
- Serta sahabatku Kozin Kurniawan, Sesarea Pangestu, Gilang Desio, M.Rizal, Ayu Lisna, Afkar Jauhara, Andrian Hari, Ivan Bayu, Michael Stefanus, Dimas Yodha, Hafidz Syahid, Imron Rosyadi, Dadang Adji, Hendrik dan masih banyak lagi yang selalu memotivasi dan memberikan semangat.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa memberikan balasan yang lebih, kepada pihak – pihak yang telah membantu saya dalam menyelesaikan skripsi ini. Dan harapan saya semoga skripsi ini bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 21 Juli 2016

Penulis

## ABSTRAK

Skripsi yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI PERUMAHAN ATAS TIDAK DIPENUHINYA FASILITAS OLEH DEVELOPER”. Perumahan adalah salah satu kebutuhan dasar manusia. Kebutuhan dasar manusia terbagi menjadi atas tiga bagian, kebutuhan sandang atau pakaian, pangan atau makanan, dan papan atau sebuah tempat tinggal. Dalam hal membeli perumahan konsumen pada saat ini menggunakan jasa pengembang untuk mendapatkan rumah yang layak huni. Alasan konsumen memilih pihak pengembang dalam memenuhi kebutuhan akan rumah adalah prosesnya cepat mudah untuk mencicilnya dan di harapkan mendapatkan rumah yang baik dan layak huni dengan infrakstruktur yang baik. Di sisi lain pengembang kadangkala membangun perumahan tanpa memperhatikan hak konsumen untuk mendapatkan hunian yang diharapkan konsumen. Oleh karena itulah adanya pengikatan jual beli (PPJB) sebagai bukti adanya hubungan antara konsumen perumahan dengan pengembang kurang memberikan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan. Hal itulah yang melatarbelakangi penulisan ini sehingga menimbulkan rumusan masalah yaitu apakah tanggung jawab pihak developer atau pengembang terhadap kerugian konsumen atas tidak dibangunnya fasilitas umum tersebut dan upaya apakah yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli perumahan agar mendapatkan hak – haknya atas tidak dipenuhinya fasilitas oleh developer atau pengembang. Akibat hukumnya karena kualitas yang tidak sesuai tersebut merupakan kriteria penipuan dan menimbulkan kerugian bagi konsumen perumahan. Tanggung jawab yang melekat pada pengembang sebagai pelaku usaha yang merugikan konsumen adalah tanggung jawab kontrak, tanggung jawab mengganti kerugian, dan tanggung jawab pidana.



## **ABSTRACT**

*Thesis titled "LEGAL PROTECTION FOR THE BUYER OF HOUSING FACILITIES BY DEVELOPER is not fulfilled". Housing is one of the basic human needs. Basic human needs are divided into three parts, clothing or clothing, food or food and shelter or a place to stay. In the case of buying housing consumers today use the services of a developer to get the house habitable. The reason consumers choose a developer in mememnuhi housing needs is a quick process easy for installments and is expected to get a good home and a livable with good infrastructures. On the other hand developers sometimes build housing without regard to the rights of consumers to obtain the expected residential consumers. Hence their binding sale and purchase (SPA) as evidence of an association between residential consumers with developers provide less legal protection for residential consumers. That is what lies behind this paper so inflict formulation of the problem is whether the responsibility of the developer or the developer to the consumer loss from non build public facilities and efforts to what can be done by the buyer of housing in order to obtain rights - their rights to non-fulfillment of the facilities by the developer or the developer , Legal consequences because the quality does not match the criteria of fraud and cause harm to the residential consumer. The responsibility attached to the developer as businesses that harm consumers is the responsibility of the contract, the responsibility indemnify and criminal liability.*

*Keywords: Legal protection, developer, consumer.*