

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP  
DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN

SKRIPSI



OLEH :

MUHAMMAD RIZQON WASIAN SUSANTO  
NBI : 1312100141

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP  
DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Muhammad Rizqon Wasian Susanto**

**NBI : 1312100141**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP  
DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN**

**SKRIPSI**



**Oleh:**

**Muhammad Rizqon Wasian Susanto**

**NBI : 1312100141**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER  
APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN**

**SKRIPSI**

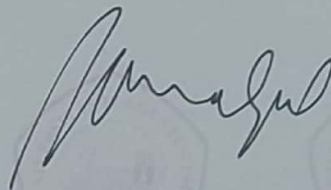
**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**Oleh :**

**Muhammad Rizqon Wasian Susanto**

**NBI : 1312100141**

**Dosen Pembimbing :**



**Widhi Cahyo Nugroho, S.H., M.Hum.**

**NPP/NIP : 20310870120**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2024**

**LEMBAR PENGESAHAN DOSEN PENGUJI  
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER  
APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN**

**OLEH :**

**Muhammad Rizqon Wasian Susanto**

**NBI : 1312100141**

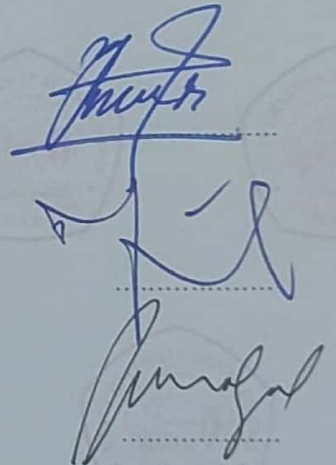
**Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya  
Pada tanggal 23 Desember 2024  
Berdasarkan Surat Keterangan Dekan No. SK: 1431/ST/FH/XII/2024**

**TIM PENGUJI**

**Ketua : Muh. Jufri Ahmad, S.H.,M.M.,M.H**

**Sekretaris : H.R. Adianto Mardijono, S.H., M.Si**

**Anggota : Widhi Cahyo Nugroho, S.H., M.Hum.**



**Mengetahui :**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus  
1945 Dekan,**



**Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H.**

**NPP : 20310860065**

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIAT

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizqon Wasian Susanto

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hasil Penelitian Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya adalah :

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP  
DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN”**

Benar bebas dari plagiat, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 12 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rizqon Wasian Susanto

## SURAT PERNYATAAN BEBAS PUBLIKASI GANDA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizqon Wasian Susanto

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa judul artikel yang akan dimuat di Jurnal Hasil Penelitian Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya adalah :

### **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN”**

Benar bebas dari publikasi ganda, dan apabila pernyataan ini terbukti tidak benar maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 12 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rizqon Wasian Susanto

## SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizqon Wasian Susanto

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :

### **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN”**

adalah hasil karya saya sendiri dan bukan merupakan “duplikasi” dari karya atau tulisan orang lain. Sepengetahuan saya, di dalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh (Sarjana) dibatalkan, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari siapapun.

Surabaya, 12 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rizqon Wasian Susanto

**SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH  
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Muhammad Rizqon Wasian Susanto

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya karya ilmiah saya yang berjudul:

**“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP  
DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN”**

Beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan demikian saya memberikan kepada Badan Perpustakaan hak untuk menyimpan, mengalihkan, dalam bentuk media lain, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data, mendistribusikan secara terbatas, dan mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin dari saya maupun memberikan royalti kepada saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Surabaya, 12 Desember 2024

Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rizqon Wasian Susanto

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah segala puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah *Shubhanallah wa ta'ala* yang telah melimpahkan berkat-Nya kepada penulis sehingga dapat menyajikan Skripsi dengan judul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN”** dapat terselesaikan. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini banyak dibantu oleh berbagai pihak, sehingga penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini. Ucapan terima kasih dari penulis saya sampaikan kepada :

1. Allah SWT yang senantiasa memberikan segala nikmat serta karunia-Nya yang terus memberikan kemudahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, meskipun melalui proses yang cukup panjang.
2. Ibu kandung penulis, yakni M. Sutiyawati S.Pd tercinta. Tidak ada kata yang sepenuhnya menggambarkan rasa syukur ini. Namun, dengan penuh cinta dan ketulusan terima kasih sudah melahirkan, merawat, dan membesarkanku dengan penuh cinta, terima kasih doa-doa tulus yang selalu menyertai setiap pijakan langkah kaki ini, terima kasih telah menjadi ibu yang sangat suportif, serta memberikan semangat pantang menyerah kepada penulis dan menjadi alasan utama dalam menyelesaikan studinya.
3. Ayah kandung penulis, yakni Alm Heru susanto tercinta. Salah satu superhero idaman yang selalu saya idamkan dari kecil, Terimakasih atas segala pengerobanan, kasih sayang serta segala bentuk tanggung jawab atas kehidupan yang layak semasa ayah hidup. Terimakasih telah menjadi alasan penulis untuk tetap semangat dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Kakak serta Adik penulis, Firdaus Faisal Merdekawan Susanto S.H., M.H dan M. Adil Ikhlas Susanto, Terima kasih telah menjadi panutan serta telah membantu sumbangsih pemikiran kepada penulis serta memberikan seluruh dukungan baik doa maupun semangat dan juga menjadi alasan bagi penulis untuk terus berjuang dalam menyelesaikan skripsi ini.
5. Seluruh keluarga besar dari penulis yang selama ini telah memberikan doa serta dukungan positif kepada penulis agar terselesaikannya skripsi ini.
6. Untuk diri sendiri yang telah bertahan hingga saat ini, disaat tidak percaya terhadap diri sendiri namun tetap mengingat bahwa setiap langkah kecil yang telah diambil adalah bagian dari perjalanan, terima kasih sudah memilih berusaha sampai titik ini, walau terkadang rasa putus asa itu muncul atas apa yang diusahakan dan belum berhasil, namun terima kasih tetap menjadi manusia yang selalu berusaha dan tidak lelah mencoba. Terima Kasih karena memutuskan tidak menyerah sesulit apapun proses nya dan telah menyelesaikan nya sebaik dan

semaksimal mungkin

Surabaya, 12 Desember 2024  
Yang membuat pernyataan,

Muhammad Rizqon Wasian Susanto

## KATA PENGANTAR

*Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh*

Alhamdulillah, puji dan syukur kita panjatkan ke hadirat Allah Shubhanallah wa ta'ala atas segala rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP DEVELOPER APARTEMEN YANG GAGAL BANGUN"**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi syarat guna memperoleh gelar Sarjana Hukum, pada program studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Penulisan skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, bantuan serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih yang sedalam dalamnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Mulyanto Nugroho, MM., CMA., CPA. selaku Pimpinan Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
2. Bapak Prof. Dr. Slamet Suhartono, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
3. Ibu Wiwik Afifah, S.Pi., S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Sarjana Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
4. Widhi Cahyo Nugroho, S.H., M.Hum. selaku pembimbing, terima kasih bapak yang senantiasa memberikan jalan keluar berupa saran dan arahan dengan sabar dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Seluruh dosen pengampu mata kuliah di Prodi Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang dengan sabar membimbing dan memberikan ilmu dengan luar biasa.
6. Nur Ali afandi selaku teman dekat yang sama-sama berjuang dari awal hingga akhir yang telah banyak memberikan saran, kritik, dukungan, dan masukan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi.
7. Serta seluruh teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021 sore yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas seluruh waktu, tenaga serta kenangan selama proses belajar di Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
8. Seluruh sumber baik buku, artikel, dan website yang sangat membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi.

Semoga semua kebaikan yang telah diberikan kepada penulis dapat diberikan balasan yang baik juga oleh Allah SWT. Peneliti menyadari bahwa dalam penyusunan Skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, untuk itu saran dan kritik khususnya dari dosen pembimbing dan dosen penguji demi perbaikan yang lebih baik sangat peneliti harapkan. Semoga Skripsi ini bermanfaat khususnya bagi penulis dan pembaca.

Surabaya, 12 Desember 2024  
Yang membuat pernyataan

Muhammad Rizqon Wasian Susanto

## ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tentang Perjanjian Jual Beli dari Pihak Developer kepada Konsumen

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis perlindungan hukum bagi konsumen terhadap developer yang gagal memenuhi kewajibannya. Perlindungan hukum diatur dalam Pasal 1243 KUH Perdata dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hasil kajian menunjukkan bahwa posisi konsumen sering kali lemah dalam perjanjian standar yang dibuat sepihak oleh developer. Oleh karena itu, diperlukan pengawasan hukum yang lebih ketat dan upaya untuk menyeimbangkan kedudukan antara konsumen dan developer guna memastikan hak konsumen. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian hukum normatif, dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statu approach*) serta metode pendekatan konseptual Teknik Pengumpulan Bahan hukum dengan metode penelusuran kepustakaan. Akibat hukum apabila developer tidak menjalankan kewajibannya sesuai perjanjian jual beli, akibat hukum yang timbul dapat mencakup beberasppek yakni perdata, administratif, dan pidana, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi. Konsumen apartemen dapat melakukan upaya hukum, apabila pihak developer tidak melakukan prestasinya yang dimana ialah membangun apartemen itu sendiri, dapat megnajukan penyelesaian sengketa secara litigasi dan non litigasi.

**Kata Kunci : Developer; Konsumen; Wanprestasi**

## **ABSTRACT**

*This study examines the Sales and Purchase Agreement from the Developer to the Consumer*

*This study aims to analyze legal protection for consumers against developers who fail to fulfill their obligations. Legal protection is regulated in Article 1243 of the Civil Code and Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection. The results of the study indicate that the position of consumers is often weak in standard agreements made unilaterally by developers. Therefore, stricter legal supervision and efforts are needed to balance the position between consumers and developers in order to ensure consumer rights. The research method used by the author is normative legal research, using a statutory approach and a conceptual approach method of Legal Material Collection Techniques with a literature search method. The legal consequences if the developer does not carry out its obligations according to the sales and purchase agreement, the legal consequences that arise can include several aspects, namely civil, administrative, and criminal, depending on the type of violation that occurs. Apartment consumers can take legal action, if the developer does not carry out its achievements, which is building the apartment itself, can submit a dispute resolution through litigation and non-litigation.*

**Keywords :** *Developer; Consumer; Wanprestasi*

## DAFTAR ISI

Halaman Cover .....	i
Halaman Cover Dalam .....	ii
Lembar Pengesahan Dosen Pembimbing .....	iii
Lembar Pengesahan Dosen Penguji .....	iv
Surat Pernyataan Bebas Plagiat .....	v
Surat Pernyataan Bebas Publikasi Ganda .....	vi
Surat Pernyataan Orisinalitas Skripsi .....	vii
Surat Pernyataan Persetujuan Publikasi Karya Ilmiah Untuk Kepentingan Akademis .....	viii
Halaman Persembahan .....	ix
Kata Pengantar .....	xi
Abstrak .....	xiii
<i>Abstract</i> .....	xiv
Daftar Isi .....	xv
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Rumusuan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	5
1.5 Metode Penelitian .....	5
1.6 Pertanggungjawaban Sistematis .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian dan Perikatan .....	9
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian .....	12
2.1.3 Asas-Asas dalam perjanjian .....	13
2.1.4 Subyek dan Obyek dalam Perjanjian .....	14
2.1.5 Berakhirnya Perjanjian .....	15
2.1.6 Perjanjian Batal Demi Hukum .....	16
2.1.7 Pelaksanaan Suatu Perjanjian .....	17
2.2 Tinjauan Umum tentang Jual Beli .....	17
2.2.1 Pengertian Jual Beli .....	17
2.2.2 Ketidak Cakapan Jual Beli .....	19
2.2.3 Kesepakatan Jual Beli .....	19

2.2.4 Keadaan Memaksa .....	20
2.2.5 Berakhirnya Kontrak .....	21
2.2.6 Muatan dalam perjanjian jual beli .....	23
2.2.7 Hak dan Kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli .....	23
2.3 Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi .....	24
2.4 Perlindungan Konsumen .....	26
2.4.1 Tinjauan Umum tentang Perlindungan Konsumen .....	26
2.4.2 Asas Perlindungan Konsumen .....	27
2.4.3 Hak dan Kewajiban Konsumen .....	28
2.5 Jasa Pegembang (Developer).....	30
2.5.1 Pengertian Developer .....	30
2.5.2 Hak Dan Kewajiban .....	30
2.5.3 Larangan bagi Developer.....	32
2.6 Pengertian Apartemen .....	33
2.6.1 Tujuan Pembangunan Apartemen .....	33
2.6.2 Gagal Bangun Apartemen.....	34
2.7 Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Sengketa.....	34
2.7.1 Penyelesaian Secara Litigasi .....	34
2.7.2 Penyelesaian Secara Non Litigasi .....	36
<b>BAB III PEMBAHASAN.....</b>	<b>45</b>
3.1 Bagaimana Akibat Hukum Gagal Bangun Apartemen Oleh Developer .....	45
3.1.1 Akibat Hukum bagi Developer berdasarkan Hukum Perdata .....	45
3.1.2 Akibat Hukum bagi Developer gagal bangun berdasarkan Administratif .....	47
3.1.3 Akibat Hukum bagi Developer gagal bangun berdasarkan Hukum Pidana .....	48
3.1.4 Tanggung Jawab Developer.....	49
3.2 Bagaimana Upaya Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Akibat Dari Gagal Bangun Apartemen Yang Dilakukan Oleh Developer .....	52
3.2.1 Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Litigasi.....	52
3.2.2 Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Non Litigasi .....	54
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
4.1 Kesimpulan .....	61
4.2 Saran.....	61
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>63</b>