

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN  
(Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana (S1) Pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Bangka Belitung**



**Oleh :**  
Adhe Ibrahim  
NIM. 401.11.11.011  
Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG  
BALUNIJUK  
2016**

## HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Adhe Ibrahim

NIM : 401.11.11.011

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

**“Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)”**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata dikemudian hari penulisan skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung. Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

**Yang Membuat Pernyataan**



**Adhe Ibrahim**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN  
(Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)**

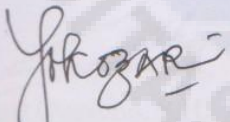
**Skripsi**

Oleh :

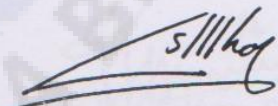
Adhe Ibrahim  
NIM. 401.11.11.011  
Konsentrasi : Hukum Perdata

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama

  
(Yokotani, S.H., M.H.)  
NP. 6062066003

Pembimbing Pendamping

  
(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)  
NIP. 198402102012121005

Mengetahui  
Ketua Jurusan Ilmu Hukum  
Fakultas Hukum

  
(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)  
NIP. 198402102012121005

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI  
UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG  
PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN  
(Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)**

**SKRIPSI**

**Oleh:**

Adhe Ibrahim

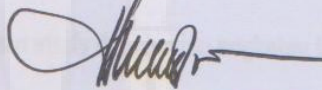
NIM: 401.11.11.011

Konsentrasi: Keperdataan

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji  
Pada Tanggal 10 Maret 2016  
Dan Dinyatakan **LULUS**

Majelis Penguji

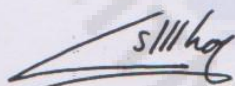
**Ketua**



(Syamsul Hadi S.H., M.H)

NP. 606007014

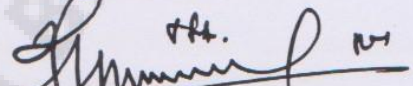
Anggota I



(Sigit Nugroho, S.H., M.H)

NIP. 198402102012121005

Anggota II



(Reko Dwi Salfutra, S.H., M.H)

NIP.198504122014041002

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Bangka Belitung



Syamsul Hadi S.H., M.H

NP. 606007014

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Puji syukur kepada Tuhan YME atas segala rahmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untuk ku dalam mengerjakan skripsi ini. Skripsi ini kupersembahkan untuk orang-orang yang selalu dekat dalam hidupku, yaitu :

- ❖ Ayah dan Bunda Tercinta M.Tanggung dan Siti Saipennelly, Terima kasih atas pengorbanan, nasehat dan do'a yang tiada hentinya kalian berikan kepadaku selama ini.
- ❖ Istriku tercinta Hazanah, terimakasih atas support dan dukungan yang telah engkau berikan selama penulisan skripsi ini.
- ❖ Adik adik ku tersayang Miftah Ramadhanty dan Hariz Usman Hakim yang selalu mensupport dan tiada hentinya memberikan semangat untukku.
- ❖ Teman-teman seperjuangan program study ilmu hukum angkatan tahun 2011
- ❖ Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung

*"Bekerja adalah ibadah"*

*"jadilah orang yang lebih baik dari hari kamrin"*

*"Tidak ada masalah yang tidak bisa diselesaikan selama ada komitmen bersama untuk menyelesaikannya."*

*"Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlah sabar dan shalatmu Sebagai penolongmu, sesungguhnya Allah beserta orang-orang yang sabar" (Al-Baqarah: 153)"*

## ABSTRAK

Adhe Ibrahim,

### **TANGGUNG JAWAB DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 1 TAHUN 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PEMUKIMAN (Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)**

Skripsi, Fakultas Hukum, 2016

**Kata kunci : Tanggung Jawab, Developer, Perjanjian, Jual Beli, Perumahan**

Pembangunan perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Untuk memiliki rumah pada suatu perumahan tidak sedikit orang yang memesan untuk memperolehnya dengan membayar sejumlah uang pengikat yang kemudian di buatnya perjanjian pengikatan jual beli sedangkan bangunan berupa rumah belum ada secara fisik.

Dalam hal seperti ini kemungkinan risiko yang ditanggung oleh pembeli terlalu besar apabila developer ingkar janji. Permasalahan yang diambil dalam penulisan skripsi ini adalah bagaimana tanggung jawab developer dalam perjanjian pengikatan jual beli perumahan pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang ? Bagaimana Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan jika dirugikan oleh developer ?. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau *yuridis normatif*, yakni penelitian yang mengkaji pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif (perundang-undangan) dan kontrak secara factual pada peristiwa hukum tertentu guna memastikan apakah hasil penerapan pada peristiwa hukum *in concerto* itu sesuai atau tidak dengan ketentuan perundang-undangan dengan menggunakan metode penelitian gabungan, yaitu gabungan dari studi pustaka (semua bahan di peroleh dari buku-buku dan/atau dokumen) dan studi lapangan (data diambil langsung di lokasi penelitian). Secara normatif tanggung jawab pelaku usaha diatur dalam Pasal 134 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman. Developer bertanggung jawab penyelesaian pembangunan rumah tepat waktu seperti yang telah di perjanjikan dan membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana, dan utilitas umum yang dijanjikan. Developer juga bertanggung jawab untuk memberikan fasilitas-fasilitas yang di perjanjikan dalam brosur yang digunakan untuk pengiklanan. sesuai dengan ketentuan pasal 148 ayat 2 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan pemukiman upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan dalam penyelesaian sengketa adalah melalui arbitrase, konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, dan/atau penilaian ahli.

## **ABSTRACT**

*Adhe Ibrahim,*

### **THE RESPONSIBILITY OF DEVELOPER IN REAL ESTATE PURCHASE AGREEMENT VIEWED FROM LAW NUMBER 1 OF 2011 ON REAL ESTATE AND SETTLEMENT**

*(Case Study of Graha Arta Pangkalpinang Real Estate)*

*Thesis, Faculty of Law, 2016*

***Key words: Responsibility, Developer, Agreement, Purchase, Real Estate***

*Housing and settlement development is a means to fulfill one of the basic needs of human being, as well as to improve the quality of living environment, give directions to regional growth, expand employment, and stir economic activities for the improvement and distribution of welfare of the people. To own a house in real estate housing, many would pay a booking fee and then make a purchase agreement despite the physical absence of the house. In such case, the risk borne by the buyer is too big if the developer breaks the deal. The problem raised in this study is what is the developer's responsibility in such real estate purchase agreement, especially in the case of Graha Arta Pangkalpinang Real Estate? What effort can be done by the costumer if the developer goes back on his/her words? This is a juridical normative study, which evaluates the implementation of a positive law and a factual contracts in certain legal event to make sure whether the application on the in concerto legal event is in accordance with the law by using combined reaserch methods, namely library research (all data obtain from books and/or documents) and field studies (data obtained directly from the research field). Normatively, the responsibility of the developer is provided from in article 134, Law number 1 of 2011 on real estate and settlement. A developer is responsible for finishing building the house in timely manner according to the criteria, specification, requarements, infrastructures, facilities, and public utilities promised in the agreement. A developer is also responsible for providing the consumer with the facilities promised in the brochures he uses for cummercial purpose. Paragraph 148, article 2, Law number 1 of 2011 on real estate and settlement say that the legal actions that can be carried out by real estate consumers in dispute resolution are arbitrage, consultation, negotiation, mediation, conciliation, and/or expert evaluation*

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat dan hikmat-Nya penyusunan skripsi yang berjudul: "Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Ditinjau dari Undang-undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Studi Kasus Pada Perumahan Graha Arta Pangkalpinang)" dapat diselesaikan dengan baik.

Penulis menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan hikmat dari Tuhan sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi.

Selanjutnya ucapan terima kasih penulis sampaikan juga kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bustami Rahman, M.Sc., selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
3. Bapak Toni, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung
4. Ibu Yokotani S.H., M.H., selaku dosen pembimbing utama dalam penulisan skripsi ini.
5. Bapak Sigit Nugroho, S.H., M.H., selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum dan pembimbing pendamping dalam penulisan skripsi ini.
6. Bapak Wirazilmustaan, S.H., M.H., selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum.



7. Bapak Reko Dwi Salfutra, S.H., M.H., selaku kepala lab. Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang selalu memberikan arahan khusus terhadap saya dalam pembelajaran materi perkuliahan yang saya tempuh selama ini.
8. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum khususnya terima kasih sebanyak-banyaknya telah memberi bekal ilmu pengetahuan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dan menyelesaikan penulisan skripsi ini.
9. Ibu Darma, A.Md selaku penjaga perpustakaan yang telah mempersembahkan dalam peminjaman buku sehingga mempermudah penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Pihak AAK yang telah membantu dalam mengeluarkan surat riset untuk studi lapangan.
11. Kepada Ibu dan Ayahku Tercinta Siti Saipennelly dan M. Tanggung, yang selama ini telah merawatku dan memberikan dukungannya untukku.
12. Kepada Istriku Tercinta Hazanah, yang tak kenal lelah mendampingi dan mensupportku.
13. Keluarga KKN Tematik Sungai selan. Dosen Pembimbing Lapangan Bapak Ibrahim yang selalu memberikan bimbingan dan arahan khusus selama kami menjalankan Kuliah Kerja Nyata. Serta saya sangat berterima kepada teman teman seperjuangan pada saat KKN.
14. Tim Gamers ( Candra, Miko Angriawan dan Nuansa Ramadhan) yang tidak hanya menjadi sahabat bagi penulis selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung, tetap juga menjadi saudara penulis, tempat berbagi saat suka maupun duka.

15. Kepada sahabat seperjuanganku Candra, Miko Angriawan, Nuansa Ramadhan, Fandry Abimayu Sutanegara, Ricky Dwi Yandi, terima kasih banyak telah memberi semangat, dorongan, dan masukan sehingga skripsi ini telah diselesaikan dengan baik.

16. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebut satu per satu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Akhir kata penulis mengharapkan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak dan dapat menambah khasanah pengetahuan kita dan semoga Universitas Bangka Belitung ini dapat tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan dan kemajuan ilmu pengetahuan sehingga dapat membangun peradaban bagi Provinsi Kepulauan Bangka Belitung.

Pangkalpinang, 19 Januari 2016

Penulis,

Adhe Ibrahim

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	iii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iv
<b>HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN</b> .....	v
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	6
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	6
D. Kerangka Teori .....	7
E. Metode Penelitian .....	16
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN DAN PERUMAHAN</b> .....	20
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	20
B. Perjanjian Pengikatan Jual Beli .....	31
C. Developer .....	32
D. Kredit .....	34
E. Perumahan.....	40

F. Kredit Pemilikan Rumah.....	41
<b>BAB III ASAS KESEIMBANGAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI PERUMAHAN .....</b>	<b>44</b>
A. Tanggung Jawab Developer dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan Graha Arta Pangkalpinang.....	44
B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Perumahan Jika Dirugikan Oleh Developer.....	58
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>61</b>
A. Kesimpulan .....	61
B. Saran .....	62
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>63</b>
<b>LAMPIRAN</b>	