

**STUDI KOMPARATIF PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA  
KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG (DEVELOPER) SEBAGAI  
UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG  
PERUMAHAN DI KABUPATEN JEPARA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas

Dalam menyelesaikan Sarjana Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

**HUKUM PERDATA**



---

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MURIA KUDUS**

**2018**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**STUDI KOMPARATIF PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA  
KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG (DEVELOPER) SEBAGAI  
UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG  
PERUMAHAN DI KABUPATEN JEPARA**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk memenuhi dan melengkapi tugas  
Dalam menyelesaikan Jenjang Strata I (S1)  
Ilmu Hukum dengan kekhususan  
**HUKUM PERDATA**

Oleh:

**ERNAWATI CAHYARINI**  
NIM. 2012-20-105

Kudus, 25 Agustus 2018

Disetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



**Dr. SUKRESNO, SH. MHum**



**YUSUF INSTANTO, SH. MH**

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UMK



**Dr. SUKRESNO, SH. MHum**

## PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : ERNAWATI CAHYARINI

Nim : 201220105

Alamat : Jepara

Judul Skripsi : STUDI KOMPARATIF PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
ANTARA KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG  
(DEVELOPER) SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN  
KONSUMEN DALAM BIDANG PERUMAHAN DI  
KABUPATEN JEPARA

Dengan ini menyatakan dengan sesungguhnya bahwa judul skripsi dan bagian bagian yang terdapat dalam isi skripsi ini baik sebagian maupun seluruhnya adalah benar hasil karya sendiri dan pengutipan sumber referensi dilakukan sesuai dengan etika penulisan ilmiah yang berlaku.

Demikian pernyataan diatas saya buat dengan sebenarnya. Apabila dikemudian hari terdapat hal-hal yang tidak sesuai/ berbeda dengan pernyataan diatas maka saya bersedia menerima segala konsekuensinya.

Kudus, 25 Agustus 2018

Yang membuat pernyataan

Yang membuat pernyataan



**ERNAWATI CAHYARINI**

## HALAMAN PERSEMBAHAN

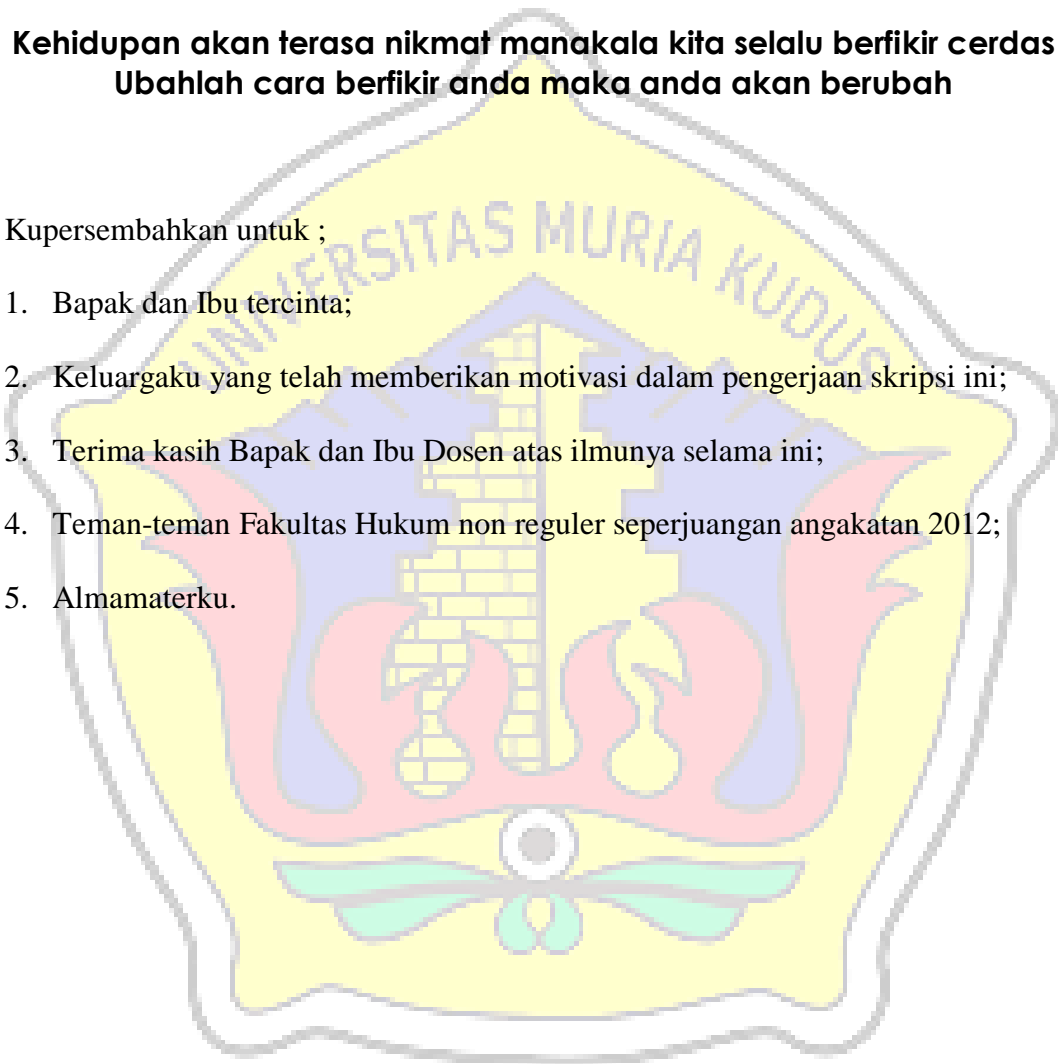
**Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu maka  
Allah akan memudahkan padanya jalan menuju ke surga  
(H.R. Muslim)**

**Kegagalan dan keberhasilan bukanlah takdir namun sebuah pilihan**

**Kehidupan akan terasa nikmat manakala kita selalu berfikir cerdas  
Ubahlah cara berfikir anda maka anda akan berubah**

Kupersembahkan untuk ;

1. Bapak dan Ibu tercinta;
2. Keluargaku yang telah memberikan motivasi dalam pengerjaan skripsi ini;
3. Terima kasih Bapak dan Ibu Dosen atas ilmunya selama ini;
4. Teman-teman Fakultas Hukum non reguler seperjuangan angkatan 2012;
5. Almamaterku.



## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan rasa syukur kehadiran Allah SWT, maka saya dapat menyelesaikan skripsi dengan judul “**STUDI KOMPARATIF PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG (DEVELOPER) SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG PERUMAHAN DI KABUPATEN JEPARA**” Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Studi Program Strata 1 (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis melibatkan berbagai pihak, maka untuk itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Sukresno.SH, MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus sekaligus menjadi Dosen Pembimbing I, yang membimbing secara langsung sejak persiapan sampai akhir penulisan.
2. Bapak Yusuf Istanto,SH.M.H selaku Dosen Pembimbing II, yang membimbing sehingga penulisan skripsi ini tersusun.
3. Semua pihak yang telah membantu baik secara moril maupun materiil.

Mengingat skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari sempurna, maka segala kritik dan saran yang positif akan penulis terima dengan senang hati. Akhirnya semoga skripsi ini dapat berguna bagi penulis dan para pembaca pada umumnya.

Kudus, 25 Agustus 2018

**Penulis**

## ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul **STUDI KOMPARATIF PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH ANTARA KONSUMEN DENGAN PENGEMBANG (DEVELOPER) SEBAGAI UPAYA PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM BIDANG PERUMAHAN DI KABUPATEN JEPARA** ini secara umum bertujuan untuk mengetahui hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Jepara dan mengetahui perbandingan pengaturan hak dan kewajiban para pihak terhadap perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Jepara.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah primer dan data sekunder yaitu selain menggunakan data yang diperoleh dari lapangan digunakan juga data kepustakaan dari literatur yang berisi tentang teori-teori, pendapat para ahli dan lain-lain yang berhubungan dengan pokok permasalahan, yang digunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis, disusun secara sistematis dan selanjutnya dianalisis secara kualitatif.

Pelaksanaan perjanjian jual beli rumah antara *developer* dengan konsumen sebagai upaya perlindungan konsumen di bidang perumahan di Kabupaten Jepara dapat diketahui bahwa hubungan hukum antara keduanya tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak masing-masing pihak. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subyek hukum, berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu kewenangan atau hak dan kewajiban. Diketahui adanya kewajiban dan hak masing-masing pihak sebagai subyek hukum, yaitu pihak *developer* selaku penjual dan pihak konsumen selaku pembeli. Hak dan Kewajiban para pihak sebagaimana diatur dalam perjanjian jual beli meskipun ada konsumen yang memilih pembayaran dengan sistem kredit, pihak developer tetap menerima pembayaran secara tunai karena ketika pengajuan kredit diterima oleh perbankan maka developer akan mendapat pelunasan pembayaran dari perbankan sedangkan hubungan hukum akan beralih antara konsumen dengan pihak perbankan dengan munculnya perjanjian kredit perumahan. Perlindungan konsumen perumahan di Jepara yakni dengan dijelaskannya aturan mengenai hak-hak dan kewajiban baik bagi konsumen perumahan itu sendiri maupun bagi developer perumahan terkait perjanjian jual beli rumah antara konsumen dan developer. Upaya tersebut dapat dilihat pada adanya ketentuan bahwa developer berkewajiban untuk memberikan informasi yang lengkap dan jelas terkait status hukum tanah/rumah objek jual beli.

Kata Kunci : *Perjanjian, Jual Beli, Perlindungan Konsumen*

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAK SKRIPSI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Kegunaan Penelitian .....	12
E. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	15
B. Tinjauan Umum Jual beli.....	24
C. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen.....	30
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
A. Metode Pendekatan .....	36
B. Spesifikasi Penelitian .....	37
C. Metode Pengumpulan Data .....	38
D. Metode Pengolahan dan Penyajian Data .....	39

E. Metode Analisis Data .....39

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

A. hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Jepara .....41

B. Perbandingan hak dan kewajiban para pihak terhadap perjanjian jual beli rumah antara konsumen dengan developer sebagai upaya perlindungan konsumen dalam bidang perumahan di Kabupaten Jepara.....51

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....57

B. Saran .....59

**DAFTAR PUSTAKA**

