

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PENGEMBANG PERUMAHAN DI
KABUPATEN KUDUS**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Dan Melengkapi Tugas

Dalam Menyelesaikan Jenjang Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA



DILA FEBRI MENTARI

Nim: 2015-20-026

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MURIA KUDUS

TAHUN AKADEMIK 2020

HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN TERHADAP
WANPRESTASI YANG DILAKUKAN PENGEMBANG PERUMAHAN DI
KABUPATEN KUDUS

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Dan Melengkapi Tugas

Dalam Menyelesaikan Jenjang Strata Satu (S1)

Ilmu Hukum Dengan Kekhususan

HUKUM PERDATA

Disusun Oleh:

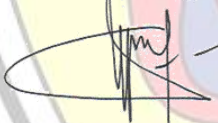
DILA FEBRI MENTARI

NIM 2015-20-026

Kudus, 14 Februari 2022

Disetujui

Dosen Pembimbing I



Dr. Suparno, S.H., M.S.

Dosen Pembimbing II



Yusuf Istanto, S.H., M.H.

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum




Hidayatullah, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dila Febri Mentari

Nim : 2015-20-026

Alamat : Desa Gondosari RT 002/ RW 007 Kecamatan Gebog, Kabupaten Kudus

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pengembang Perumahan di Kabupaten Kudus

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi ini murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari dosen pembimbing.
2. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang ditulis dan dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan sumber aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
3. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran tentang penelitian saya, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena skripsi ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku di Universitas Muria Kudus.

Kudus, 14 Februari 2022
Yang Membuat Pernyataan



(Dila Febri Mentari)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Motto :

“Kesuksesan adalah disaat persiapan dan kesempatan bertemu dalam satu waktu”.

(Robby Unser)

Kupersembahkan untuk :

1. Allah SWT yang selalu memberikan rahmat dan petunjuk-Nya disetiap langkah dalam mengerjakan urusan dunia;
2. Baginda Rasul Muhammad SAW, yang senantiasa memberikan syafaat kepada Ummatnya di dunia maupun di akhirat;
3. Ayah dan Ibuku tersayang yang dahulu sampai sekarang selalu merawat, mendidik dan mendo'akanku untuk memberi semangat dalam menyelesaikan skripsi ini;
4. Bapak / Ibu Dosen yang selalu membimbingku dalam perkuliahan maupun yang membimbing dalam penyusunan skripsi;
5. Seluruh keluarga besar yang selalu kusayangi;
6. Sahabat dan teman-teman di Fakultas Hukum yang telah membantu dan mendukungku selama ini;
7. Almamaterku Universitas Muria Kudus

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puja dan puji syukur Penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah memberi limpahan rahmat serta hidayah-Nya, berupa kesehatan dan kekuatan yang tak dapat dinilai. Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Terhadap Wanprestasi Yang Dilakukan Pengembang Perumahan di Kabupaten Kudus ”.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi tugas dan memenuhi persyaratan guna menyelesaikan Program Studi Strata Satu (S1) Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.

Perkenankanlah penulis mengucapkan rasa terimakasih dan penghargaan yang tak terhingga kepada yang terhormat;

1. Bapak Dr. Hidayatullah, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus
2. Bapak Dr. Suparno, S.H., M.S., selaku Dosen Pembimbing I, yang tidak pernah letih dalam membimbing dan memberikan nasehat kepada saya sampai akhir skripsi ini tersusun.
3. Bapak Yusuf Istanto, S.H., M.H., sebagai Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan masukan serta membimbing sampai akhir penulisan skripsi ini.
4. Bapak Dwiyana Achmad Hartanto, S.H., SHI., M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, yang telah menyetujui judul skripsi ini.
5. Seluruh Dosen, Staf Pengajar dan Tata Usaha di Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus.
6. Semua narasumber yang telah berkenan memberikan informasinya dan pihak yang telah bersedia membantu dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

7. Keluarga besar di Kudus yang selalu kusayanagi dan kucintai.
8. Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muria Kudus, yang tidak sempat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu serta memberikan do'a serta dorongan semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Penulis menyadari, bahwa tentunya masih jauh dari kata sempurna, untuk itu maka segala kritik dan saran yang positif Penulis akan terima dengan senang hati demi kebaikan kedepannya.

Penulis mengharapkan mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis khususnya dan pembaca pada umumnya.

Kudus, 14 Februari 2022

Penulis

DILA FEBRI MENTARI

2015-20-026



ABSTRAK SKRIPSI

Skripsi yang berjudul “perlindungan hukum bagi konsumen terhadap wanprestasi yang dilakukan pengembang perumahan di kabupaten kudas” ini bertujuan untuk mengetahui Bentuk dan Pelaksanaan Perjanjian Antara Pihak Konsumen Dengan pihak pengembang perumahan (*developer*) di Kabupaten Kudus .

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis. Dalam hal teknik pengumpulan data penulis menggunakan data primer dan data sekunder. Setelah data diperoleh maka disusun secara sistematis, kemudian dianalisa sehingga memperoleh kejelasan dari permasalahan yang dibahas, selanjutnya, disusun sebagai skripsi yang bersifat ilmiah.

Hasil penelitian yang diperoleh adalah bahwa Perlindungan konsumen akibat wanprestasi oleh pengembang perumahan (*developer*) di Kabupaten Kudus dilakukan demi menjamin hak-hak yang dimiliki oleh konsumen. Wanprestasi yang dilakukan pengembang perumahan Graha Alka terhadap Ibu Kristin berupa keterlambatan penyerahan sertifikat rumah, sedangkan wanprestasi yang dilakukan terhadap Bapak Arifin berupa keterlambatan penyerahan rumah untuk ditempati.

Bentuk penyelesaian perlindungan konsumen akibat wanprestasi perumahan Graha Alka dengan Ibu Kristin dan Bapak Arifin dilakukan secara negosiasi kedua belah pihak, sedangkan penyelesaian antara pengembang perumahan Watu Putih yaitu Bapak Rudi dengan Ibu Susanti juga dilakukan secara negosiasi. Tujuan penyelesaian secara negosiasi untuk tetap menciptakan hubungan baik antara konsumen dan developer, selain itu untuk menghindari penambahan biaya apabila diselesaikan melalui jalur litigasi (peradilan).

Kata Kunci: *Perlindungan Konsumen, Pengembang Perumahan.*

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Pengesahan.....	ii
Pernyataan Bebas Plagiarisme	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Kata Pengantar	v
Abstrak.....	vii
Daftar Isi	viii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan Penelitian.....	6
E. Sistematika Penulisan	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Syarat Syah Perjanjian	9
3. Unsur-Unsur Perjanjian	13
4. Asas-Asas Perjanjian	14

B. Tinjauan Umum Tanggungjawab.....	15
1. Pengertian Tanggungjawab	15
2. Teori Tanggungjawab.....	15
C. Tinjauan Tentang Perbuatan Melawan Hukum.....	16
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	16
2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	17
D. Tinjauan Tentang Undang-Undang Perlindungan Konsumen	18
1. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	19
E. Tinjauan Umum Tentang Pariwisata.....	21
1. Pengertian Pariwisata	21
2. Kewajiban Pengusaha Pariwisata.....	22

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan	25
B. Spesifikasi Penelitian	25
C. Metode Penentuan Sampel.....	25
D. Metode Pengumpulan Data	26
E. Metode Penyajian Data	28
F. Metode Analisis Data.....	28

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (<i>Developer</i>)	31
B. Bentuk Penyelesaian Perlindungan Konsumen Akibat Wanprestasi Oleh Pengembang Perumahan (<i>Developer</i>)	46

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	58
B. Saran	59

