

**TUGAS AKHIR**

**ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB**

**DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL**

**BELI RUMAH KEPADA KONSUMEN**

**(STUDI KASUS PADA PT. XXXX)**

*Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat  
memperoleh gelar keserjanaan dalam bidang ilmu hukum*

Oleh :

**RAQIQA MIRANDA**

**NIM : 202110110311147**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**2025**

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH  
KEPADA KONSUMEN (STUDI KASUS PADA PT XXXX)

**SKRIPSI**

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan  
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:  
RAQIQA MIRANDA  
NIM: 202110110311147

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2025

# SKRIPSI

Disusun oleh:

**RAQIQA MIRANDA**

202110110311147

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Pada, Selasa 15 Juli 2025  
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Sarjana Hukum  
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

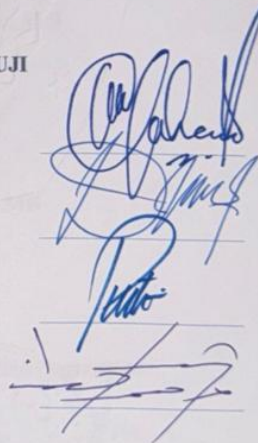
## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji I : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH

Penguji II : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH

The image shows four handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The signatures are arranged vertically, corresponding to the list of examiners on the left. The top signature is the most complex, followed by a more fluid one, then a signature that looks like 'Putri', and finally a signature that looks like 'Luthfi'.

**ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB  
DEVELOPER WANTPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI  
RUMAH KEPADA KONSUMEN (STUDI KASUS PADA PT XXXX)**

Diajukan Oleh:

**RAQIQA MIRANDA**

202110110311147

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Selasa 15 Juli 2025

Pembimbing Utama,

**Yohana Puspitasari Wardana, SH., M.H**

Pembimbing Pendamping,

**Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH**

Dekan,

  
  
**Prof. Dr. Jongsu, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,

  
  
**Cholidah, SH., MH**

## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : RAQIQA MIRANDA

NIM : 202110110311147

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS YURIDIS SOSIOLOGIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB DEVELOPER WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH KEPADA KONSUMEN (STUDI KASUS PADA PT XXXX)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 25 Juli 2025



## ABSTRAK

**Nama** : Raqiqa Miranda

**NIM** : 202110110311147

**Judul** : Analisis Yuridis Sosiologis Tanggung Jawab Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Kepada Konsumen (Studi Kasus PT.XXX)

**Pembimbing** : 1. Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H.  
2. Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum dari pihak developer terhadap wanprestasi dalam perjanjian jual beli rumah kepada konsumen, dengan studi kasus pada PT. XXXX yang berlokasi di Kalimantan Selatan. Metode penelitian yang digunakan adalah pendekatan yuridis sosiologis dengan analisis data secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa wanprestasi yang dilakukan developer mencakup berbagai bentuk kelalaian seperti keterlambatan dalam pemasangan fasilitas dasar, serta penyimpangan dari spesifikasi yang dijanjikan dalam kontrak. Penyebab utama wanprestasi berasal dari lemahnya penerapan prinsip itikad baik, serta hambatan internal seperti kurangnya kesiapan manajerial, beban kerja proyek yang tidak seimbang, dan koordinasi yang lemah antar divisi perusahaan. Penyelesaian sengketa yang ditempuh oleh pihak developer dilakukan melalui jalur non-litigasi, yaitu dengan menawarkan kompensasi kepada konsumen, melakukan negosiasi ulang, dan menyusun kembali perjanjian yang lebih realistis dengan konsumen. Pertanggungjawaban hukum yang dijalankan oleh developer belum mampu memperkuat perlindungan bagi konsumen. Diperlukan pembenahan secara menyeluruh dalam sistem manajemen proyek, peningkatan kualitas sumber daya manusia, serta penguatan mekanisme pengawasan internal. Berdasarkan Penelitian menyarankan agar organisasi terkait perumahan ikut serta mengawasi terhadap pelaksanaan proyek perumahan PT. XXXX, terutama di sektor rumah subsidi, dengan memperkuat regulasi dan membentuk lembaga pengawas yang efektif guna menjamin keadilan dan perlindungan hukum bagi konsumen.

**Kata Kunci:** Wanprestasi, Perjanjian Jual Beli, Itikad Baik

## ABSTRACT

**Name** : Raqiqa Miranda  
**NIM** : 202110110311147  
**Title** : Sociological Juridical Analysis of the Responsibility of Defaulting Developers in the Sale and Purchase Agreement of Houses to Consumers (Case Study of PT. XXXX)  
**Advisors** : 1. Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H  
2. Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H

*The research aims to analyze the legal responsibility of the developer for defaults in the sale and purchase agreement of houses to consumers, with a case study on PT. XXXX which is located in South Kalimantan. The research method used is a sociological juridical approach with qualitative data analysis. The results of the study show that defaults committed by developers include various forms of negligence such as delays in the installation of basic facilities, as well as deviations from the specifications promised in the contract. The main causes of default come from weak implementation of the principle of good faith, as well as internal obstacles such as lack of managerial readiness, unbalanced project workload, and weak coordination between company divisions. Dispute resolution taken by the developer is carried out through non-litigation channels, namely by offering compensation to consumers, renegotiating, and redrafting more realistic agreements with consumers. Legal accountability carried out by developers has not been able to strengthen protection for consumers. It is necessary to make a comprehensive improvement in the project management system, improve the quality of human resources, and strengthen internal supervision mechanisms. Based on the researcher, it is suggested that housing-related organizations participate in supervising the implementation of the housing project of PT. XXXX, especially in the subsidized housing sector, by strengthening regulations and establishing effective supervisory institutions to ensure justice and legal protection for consumers.*

**Keywords:** Breach of Contract, Sale and Purchase Agreement, Good Faith

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabaraktuh...*

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan puji syukur kepada ALLAH SWT yang telah memberikan karunianya serta rahmat sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir yang berjudul **“Analisis Yuridis Sosiologis Tanggung Jawab Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Rumah Terhadap Konsumen (Studi Kasus Pada PT. XXXX)”** Adapun dalam tugas akhir ini ditulis dalam rangka memenuhi syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.

Dalam Penyelesaian studi dan penulisan tugas akhir skripsi ini penulis banyak sekali memperoleh bantuan baik terkait arahan, pengajaran dan bimbingan dari berbagai pihak baik secara langsung maupun tidak langsung. Adapun dalam hal ini penulis sadar bahwa di dalam penelitian yang dilakukan oleh penulis masih banyak kekurangan sehingga menjadi bahan evaluasi, kritik maupun saran guna penelitian selanjutnya agar lebih baik lagi. Dalam hal ini juga penulis ingin menyampaikan penghargaan dan terima kasih tak terhingga kepada :

1. Nini tersayang Almh. Hj. Netty Nooraida yang semasih hidup selalu memberikan kehangatan keluarga selayaknya keluarga yang utuh dan harmonis. Terimakasih nini, karena sudah menjadi nini sekaligus orang tua

terbaik untuk penulis selama 21 tahun ini, terimakasih untuk semuanya yang sangat berkesan didalam hidup penulis. Meski sudah tiada tapi selalu menjadi motivasi wanita yang kuat dan tegar dalam menjalani kehidupan;

2. Terimakasih kepada kedua orang tua saya, Raden Bambang Widodo Djoko Novianto dan Hj. Merry Mariana yang telah memberikan do'a, motivasi, dan dukungan untuk penulis dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih untuk kasih sayang dan kesabaran yang tiada batas sehingga penulis dapat menyelesaikan perkuliahan dan mendapat gelar S-1 Hukum;
3. Terimakasih kepada Kakek H.Mukhtar dan Nenek Hj.Wahidah Tersayang sudah banyak membantu secara mental dan finansial untuk penulis hingga mendapatkan gelar S-1 Hukum;
4. Terimakasih Novie Yuliada dan Raden Ibnu Aydin Rajab selaku Om dan adek kandung penulis yang selalu menemani dan menghibur penulis saat mengerjakan skripsi ini, dan seluruh keluarga penulis yang juga senantiasa mendoakan dan memberikan semangat serta motivasi disetiap tahapan dan proses yang sedang dikerjakan penulis;
5. Terimakasih kepada Ahmad Aqil Abithah, S.Ak, yang telah mendampingi dan setia berada disisi penulis selama enam tahun terkahir ini;
6. Terimakasih kepada Bapak Prof. Dr. Nazarudin Malik, M.Si. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang;
7. Terimakasih kepada Bapak Prof. Dr Tongat S.H. M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang beserta jajaran;

8. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Yohana Puspitasari Wardoyo, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 1 saya yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran dan kehangatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
9. Terimakasih yang sebesar-besarnya kepada Ibu Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H selaku dosen pembimbing 2 saya yang telah membimbing dan mengarahkan penulis dengan penuh kesabaran dan kehangatan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Terimakasih kepada Bapak/Ibu Dosen dan seluruh staff pengajar Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan ilmu dan menjadi sosok-sosok yang hebat. Penulis mengucapkan banyak-banyak terimakasih karena sudah sabar dalam membimbing dan mengajar penulis dalam menerima ilmu yang diberikan dalam segala mata kuliah yang telah penulis tempuh;
11. Terimakasih Seluruh Pihak di PT.XXXX dan keluarga besar KI yang telah bersedia memberikan data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini;
12. Terimakasih untuk teman dekat bahkan sahabat penulis yaitu Agnes Soekanto, Sephira Adelia, Lira Audina, Vania Rezky Amalia, Siti Annisa Nurlatifah, Dhayu Intan Nareswari, Sakila Kurniarahman dan Sabrina Auliya Maharani yang selalu memberikan saran saat penulis merasa kesulitan. Terimakasih sudah menjadi sahabat yang setia dalam senang dan duka;

13. Terimakasih Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum, Khususnya untuk teman dari Semester satu hingga enam yang telah bersama-sama yaitu Berliana, Putri, Kirei, Rossa, Rossi, Rifana sebelum adanya perpisahan diakibatkan kesalahpahaman;

14. Dan terakhir, terimakasih yang paling berharga untuk saya sendiri. Memiliki banyak kekurangan tetapi dapat melalui proses pahit dan manisnya di dalam hidup ini, melawan rasa malas yang sangat berat untuk mengerjakan tahap akhir perkuliahan. Terimakasih karena tidak pernah menyerah meskipun terkadang ragu dan takut begitu sering menghampiri. Believe in yourself, you are capable of amazing things!

Malang, 02 Juli 2025

  
Raqiqa Miranda

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN</b> .....	<b>i</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>iii</b>
<b>ABSTRACT</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>v</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>ix</b>
<b>DAFTAR BAGAN</b> .....	<b>xi</b>
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>13</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>14</b>
<b>D. Manfaat Penelitian</b> .....	<b>14</b>
<b>E. Metode Penelitian</b> .....	<b>16</b>
<b>F. Sistematika Penulisan</b> .....	<b>18</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>21</b>
<b>1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Jual-Beli Rumah</b> .....	<b>21</b>
A. Pengertian Perjanjian .....	21
B. Bentuk – bentuk Perjanjian .....	22
C. Asas- Asas Perjanjian .....	30
D. Syarat-Syarat Perjanjian .....	26
E. Unsur-Unsur Perjanjian .....	30
F. Akibat Suatu Perjanjian .....	32
G. Hubungan Hukum dalam Perjanjian .....	34
<b>2. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi</b> .....	<b>35</b>
A. Pengertian Wanprestasi .....	35
B. Penyebab Terjadinya Wanprestasi .....	37
C. Unsur-Unsur Wanprestasi .....	39
D. Akibat Wanprestasi .....	40
<b>3. Tinjauan Umum Tentang Penyelesaian Perkara Secara Non Litigasi</b> ..	<b>41</b>
A. Pengertian Penyelesaian Secara Non Litigasi .....	41
B. Macam-macam Non Litigasi .....	42
<b>4. Tinjauan Umum Tentang Teori Efektivitas Hukum</b> .....	<b>44</b>
A. Pengertian Efektivitas Hukum .....	44
B. Faktor yang Mengaruhi Efektivitas Hukum .....	44
C. Keuntungan Efektifitas Hukum Negoisasi .....	45
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>47</b>

A. Gambaran Umum Tentang PT. Dzaky Indah Perkasa .....	47
B. Proses Penyelesaian Wanprestasi di PT. Dzaky Indah Perkasa .....	53
C. Faktor Penghambat Penyelesaian Wanprestasi Jual Beli Rumah PT. Dzaky Indah Perkasa .....	63
<b>BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>66</b>
A. KESIMPULAN.....	66
B. SARAN .....	67



## DAFTAR TABEL

Tabel 1. Penelitian Terlebih Dahulu .....	12
Tabel 2. Bentuk Wanprestasi oleh Pengembang Perumahan Selama Periode Tahun 2021 Hingga 2025 .....	55
Tabel 3. Bentuk Wanprestasi oleh Pengembang Perumahan Selama Periode Tahun 2021 Hingga 2025 .....	58



## DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Struktur organisasi PT. X..... 50



## DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1. Surat Tugas .....	68
Lampiran 2. Kartu Kendali .....	71
Lampiran 3. Surat Izin Observasi.....	73
Lampiran 4. Surat Keterangan Mengadakan Penelitian di Instansi .....	74
Lampiran 5. Wawancara dengan Ibu S selaku Sekretaris Perusahaan .....	75
Lampiran 6. Akses Jalan memasuki Perumahan PT. X.....	75
Lampiran 7. Observasi Lapangan terkait rumah belum terpasang PDAM .....	76
Lampiran 8. Observasi Lapangan terkait rumah belum terpasang Listrik .....	76
Lampiran 9. Observasi Lapangan terkait rumah belum terpasang Kanopi.....	77
Lampiran 10. Observasi Lapangan terkait Urugan tanah halaman depan belum terlaksana .....	77
Lampiran 11. Observasi Lapangan terkait Fasilitas dapur belum terpasang.....	78



## DAFTAR PUSTAKA

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman Undang-undang ini sebagai ganti dari undang-undang sebelumnya, yaitu Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

### BUKU

Arie S. Hutagalung, 2005, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, LPHI, Jakarta.

Boedi, Harsono . 2008. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya: Jakarta: Djambatan

Nasution, Adnan. 2015. Wanprestasi dalam Hukum Perdata Indonesia. (Jakarta: Rajawali Press)

Prof.Dr.Peter Mahfud Marzuki, S.H.,M.H.,LL.M, Penelitian Hukum, revisi

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 2001, Kitab Undang- Undang Hukum Perdata. Pasal. 1457

Rahim, A. (2022). Dasar-Dasar Hukum Perjanjian: Perspektif Teori dan Praktik. Humanities Genius.

Subekti. 2008. Hukum Perjanjian. (Jakarta: Intermasa)

## SKRIPSI, TESIS, dan JURNAL

Arifin, Miftah. “Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian.” *Jurnal Ius Constituendum* 5, no. 1 (2020): 66–82. <https://doi.org/10.26623/jic.v5i1.2119>.

Hertanto, S., & Djajaputra, G. (2024). Tinjauan Yuridis Terhadap Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(4), 10368-10380.

Ifah Safrihayati, Paramita Prananingtyas, Tanggung Jawab Developer Yang Wanprestasi Dalam Perjanjian Pengikat Jual Beli Tanah Dan Bangunan (Studi Kasus Di Perumnas Semarang II) , Volume 15 Nomor 1

Ikhlas Muhammad (*et.al*). Analisis Yuridis Penyelesaian Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Rumah (*Juridical Analysis of Default Settlement in House Sale and Purchase Agreements*), Vol 1, No 2, 2023, 79-85

Manurung, R. Analisis Yuridis terhadap Wanprestasi dalam Perjanjian Jual Beli Properti. *Jurnal Ilmiah Hukum dan Masyarakat*. Vol. 12.No. 2 (Agustus 2020).

Muaziz, M. H. (2015). Pengaturan Klausula Baku Dalam Hukum Perjanjian Untuk Mencapai Keadilan Berkontrak. *Fakultas Hukum Universitas Diponegoro*, Vol. II(No. 1), p. 74–84.

Supriyadi, R. Perlindungan Konsumen dalam Jual Beli Rumah melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). *Jurnal Kajian Hukum*. Vol. 15.No. 4 (2019).

Utami, P. M. S. P. (2019). Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasarkan Akta Notaris (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 130 K/Pdt/2017). *Universitas Udayana*, Vol. 7(No. 3), p. 1–15.

Wajdi, (*et.al*). Hukum Perdata dalam Penyelesaian Sengketa Properti di Medan: Studi Kasus Pengadilan Negeri Medan, Volume 05, Number 03, 2024

## WAWANCARA

Wawancara dengan Sekretaris Perusahaan PT. X, Kendala dalam Penyelesaian Wanprestasi didalam Perusahaan Terhadap Konsumen hingga tahap penyelesaiannya, Sungai Tabuk, 14 April 2025

## WABSITE

Bank Indonesia. Regulasi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) di Indonesia, diakses dari <https://www.bi.go.id> , diakses pada 10 Januari 2025.

Otoritas Jasa Keuangan. Perlindungan Hukum bagi Konsumen Properti, diakses dari <https://www.ojk.go.id> , diakses pada 17 April 2025.



## SURAT BEBAS PLAGIASI

# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

LOLOS  
PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Riqqa Miranda

Nim : 202110110311147


Dengan Judul Skripsi :

" Analisis Yuridis Sosiologis Terhadap Tanggung Jawab Developer Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Kepada Konsumen ( Studi Kasus Pada PT. Dzaky Indah Perkasa) "

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 7 Juli 2025



**Cholidah, SH., MH**  
Ka. Prodi Hukum