

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER
PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA RAYA**



Diajukan Oleh

TANNIA AYU WULANDARI

NIM. 2110211120002

PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Februari 2026

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER
PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA RAYA**

SKRIPSI

**Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**

Diajukan oleh

TANNIA AYU WULANDARI

NIM. 2110211120002

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

Banjarmasin, Februari 2026

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER
PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA
RAYA**

Diajukan oleh
TANNIA AYU WULANDARI

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Rabu, tanggal 14 Januari 2026 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima


Dr. Prof. Abdul Hakim Barkatullah, S.H., M.Hum
NIP. 19761109 200604 1 003

Diketahui
Banjarmasin, 15 Januari 2026
Koordinator Program Studi,


Dr. Muhammad Ahanta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP
KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER
PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA RAYA



Diajukan oleh
TANNIA AYU WULANDARI
NIM. 2110211120002

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 106/UN8.1.117SP2026

Tanggal : 05 FEB 2026

Disahkan

Dekan,



Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H

NIP. 197506152003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji

Pada hari (Rabu), tanggal (14 Januari 2026)
dengan susunan panitia penguji :

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : Dr. Hj. Yulia Qamariyanti, S.H., M.Hum.

Sekretaris/Anggota : Dr. Hj. Syahrida, S.H., M.H.

Anggota : Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.H., M.Hum.

Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor [76/UN8.1.11/SP2026]

Tanggal [12 Januari 2026]

SURAT KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Tannia Ayu Wulandari
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211120002
Tempat/Tanggal Lahir : Palangka Raya, 22 Juli 2004
Program Kekhususan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Hukum Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT
WANPRESTASI DEVELOPER PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI
KOTA PALANGKA RAYA**

Merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak manapun.

Banjarmasin, 05 Januari 2026

Yang membuat pernyataan,



TANNIA AYU WULANDARI
NIM : 2110211120002

MOTO

“Janganlah takut, karena Aku menyertai kamu.”

(Yesaya 41:10)

“Karena masa depan sungguh ada, dan harapanmu tidak akan hilang.”

(Amsal 23:18)

PERSEMBAHAN

Puji sembah dan syukur kepada Tuhan yang telah memberikan rahmat-Nya kepada penulis karena berkat kasih setia-Nya lah karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dipersembahkan bagi orang-orang yang aku cintai dan kusayangi :

Ayahanda dan ibunda terkasih,

Sebagai tanda bakti, hormat dan sembah sujud Ananda yang tidak terhingga, kuhanturkan ucapan terima kasih yang tak terhingga dan kupersembahkan kepada ayah dan ibuku **Indra Gunawan** dan **Sri Eka Wati**, yang telah melahirkan, merawat dengan penuh kasih sayang, serta yang telah menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang Tangguh, kuat, mandiri, takut akan Tuhan dan berguna bagi nusa dan bangsa. Tiap tetesan keringat dan air matamu dalam mengiringi langkahku mungkin tidak dapat kubalas dengan apapun yang ada didunia ini. Maka dari itu kiranya hanya karya ilmiah skripsi inilah yang dapat kupersembahkan kepada orang tua terkasih. Semoga dengan kelulusan ini akan menjadi langkah awal bagi ananda untuk menjadi pribadi yang lebih mandiri di masa yang akan datang. Doa dan harapan ayah dan ibu lah yang membuatku kuat hingga di titik ini, semoga ayah dan ibu bahagia dengan kelulusanku ini walaupun ayah dan ibu telah berpisah dan Bahagia dengan kehidupan masing-masing.

Dosen pembimbing skripsi

Terimakasih kepada bapak **Abdul Halim Barkatullah** karena atas bimbingan, masukan dan nasihat bapak selama ini sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan dan keinginan, banyak kekurangan dalam proses penulisan. Mungkin ucapan terima kasih tak cukup untuk membalas kebaikan bapak, semoga Tuhan Yang Maha Esa selalu melindungi dan menyertai bapak, amin...

RINGKASAN

Tannia Ayu Wulandari, Januari 2026. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA RAYA.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 61 halaman. Pembimbing Utama : Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.

Perkembangan penduduk di Indonesia sangatlah pesat, jumlah penduduk Indonesia saat ini tercatat sebanyak 279.609.744 jiwa per Sabtu 1 Juni 2024 berdasarkan penjabaran Worldometer dari data terbaru PBB yang dibagi dalam beberapa provinsi, kabupaten dan kota. Hal ini menyebabkan dorongan di bidang properti sehingga melahirkan PT dan CV dibidang perumahan. Dengan seiring pesatnya perkembangan penduduk di Indonesia maka rumah hunian menjadi satu hal yang dibutuhkan dan wajib untuk dimiliki, rumah menjadi salah satu kebutuhan yang harus dimiliki setiap keluarga sebagai tempat tinggal. Provinsi Kalimantan Tengah tepatnya di Kota Palangka Raya kini telah terjadi banyaknya dorongan dalam bidang pembangunan perumahan karena jumlah penduduk yang kian bertambah karena perpindahan penduduk dari berbagai daerah baik antar kabupaten dan provinsi. Dalam pelaksanaan proses mendirikan perumahan melalui berbagai tahapan awal yaitu perencanaan dan perizinan, perancangan dan desain perumahan, konstruksi, penghunian dan operasi, pembangunan infrastruktur, pemasaran dan pengawasan dari pengembang perumahan hingga proses akad terima kunci kepada konsumen. Akan tetapi dalam pelaksanaan jual beli rumah di kota Palangka Raya kerap terjadi kerugian terhadap konsumen akibat wanprestasi yang dilakukan developer perumahan terhadap investor perumahan, hal ini menyebabkan kelemahan hukum yang mana dalam Peraturan Perundang-Undangan Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman. Hal ini menyebabkan tidak terpenuhinya hak-hak yang harusnya didapatkan konsumen sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan Perundang-Undangan dan dinilai hanya memberikan keuntungan sepihak.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini mencakup dua hal yaitu : Bagaimana akibat hukum terhadap konsumen akibat wanprestasi pelaku usaha dan kedua bagaimana tanggung jawab developer perumahan/pelaku usaha terhadap konsumen akibat wanprestasi. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif melalui pendekatan perundang – undangan (*statute approach*) dengan cara menelaah peraturan perundang – undangan yang terpaut dengan permasalahan hukum yang diteliti dan juga melalui penelitian kepustakaan (*library research*) yang bersumber dari 3 (tiga) bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian ini bersifat hukum preskriptif, yang bertujuan untuk mempelajari hukum baik norma dan prinsip dari hukum itu sendiri dengan tujuan

untuk mendapatkan saran yang harus kita lakukan untuk mengatasi hal – hal itu sendiri.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pertanggung jawaban dari developer perumahan dinilai kurang efektif dalam memenuhi hak-hak konsumen akibat dari kelalaian pelaku usaha itu sendiri, sehingga menimbulkan akibat hukum terhadap konsumen. Dalam pelaksanaan perjanjian kerjasama antara developer perumahan dan investor dinilai kurang kuat secara hukum sehingga membuat adanya celah untuk pelaku usaha melakukan perbuatan wanprestasi. Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh developer perumahan dan konsumen juga dinilai dibuat tidak kuat secara hukum hal ini dikenakan perjanjian hanya dilakukan empat mata hanya ada developer perumahan dan konsumen.

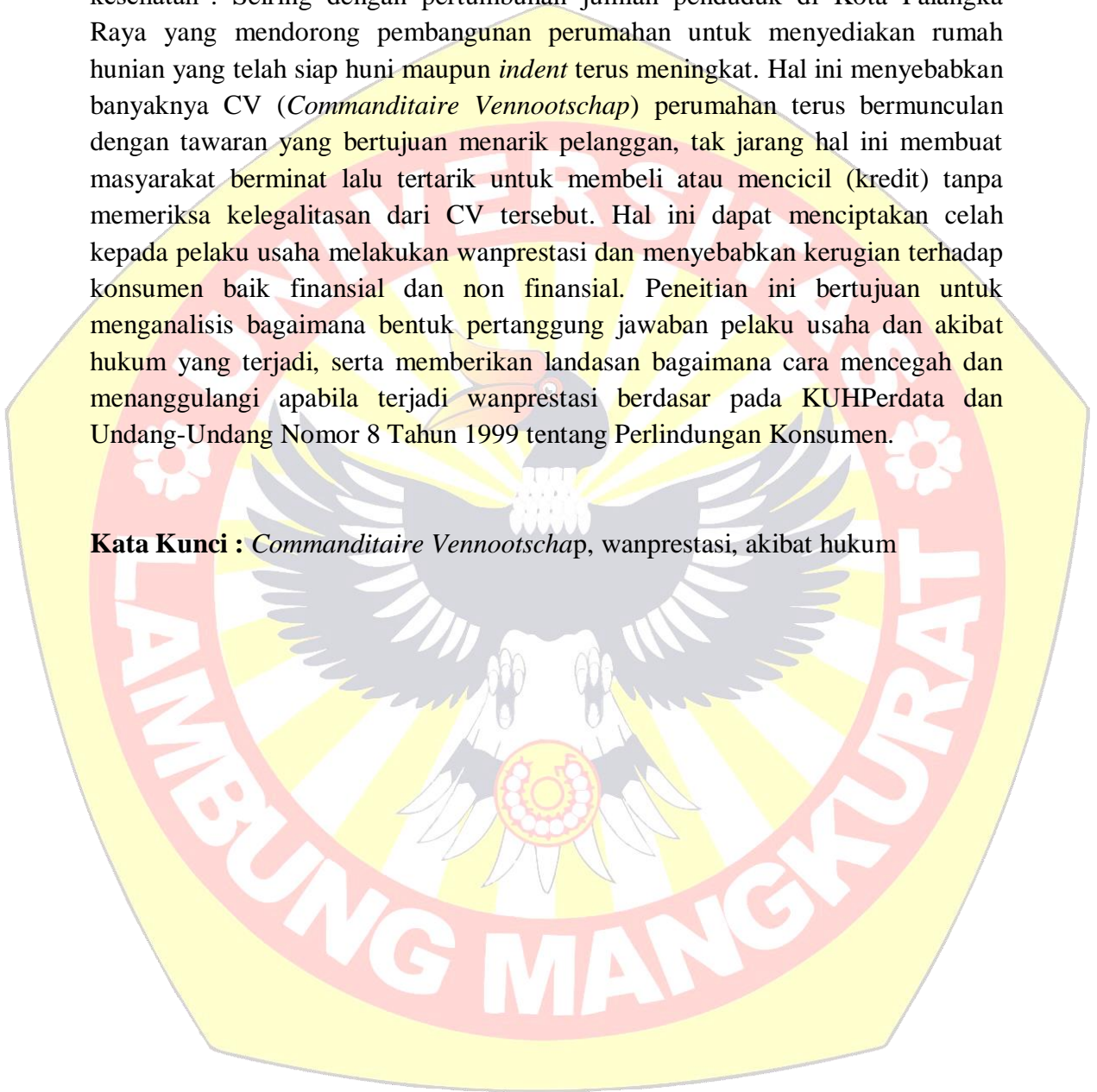
Penelitian ini menyimpulkan bahwa kurangnya wawasan investor dan konsumen terhadap bagaimana proses pembuatan perjanjian yang sah dan kuat secara hukum apabila terjadi kerugian yang disebabkan oleh kelalaian dari developer perumahan selaku pelaku usaha. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen sudah jelas mengatur apa saja yang menjadi hak dari konsumen yang harus dilaksanakan oleh pelaku usaha sebagaimana pada perjanjian yang telah disepakati oleh kedua belah pihak. Dalam aspek jual beli rumah konsumen memiliki hak untuk mengetahui dengan benar dan jelas mengenai rumah yang akan dibangun, hak untuk mendapatkan rumah sesuai dengan perjanjian, hak atas jaminan kualitas rumah, hak untuk mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa/wanprestasi, hak untuk pembayaran yang sesuai dan jelas, hak untuk serah terima kunci sesuai perjanjian, dan hak konsumen atas tanah berupa sertifikat hak milik, sertifikat hak guna bangunan atau akta jual beli. Selain memiliki hak yang mutlak konsumen juga memiliki kewajiban yang harus dilakukan guna terciptanya perjanjian yang cakap, kewajiban konsumen ini juga bertujuan untuk mendukung terpenuhinya hak-hak konsumen. Maka dari itu hak-hak konsumen harus seimbang dengan terpenuhinya kewajiban konsumen guna terjalinnya hubungan yang baik antara para pihak yang terlibat dalam perjanjian.

Tannia Ayu Wulandari, Mei 2025. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PERUMAHAN DENGAN INVESTOR DI KOTA PALANGKA RAYA.** Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 61 halaman. Pembimbing Utama : Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.

ABSTRAK

Pasal 28H Ayat (1) UUD NRI Tahun 1945 menegaskan bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan”. Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk di Kota Palangka Raya yang mendorong pembangunan perumahan untuk menyediakan rumah hunian yang telah siap huni maupun *indent* terus meningkat. Hal ini menyebabkan banyaknya CV (*Commanditaire Vennootschap*) perumahan terus bermunculan dengan tawaran yang bertujuan menarik pelanggan, tak jarang hal ini membuat masyarakat berminat lalu tertarik untuk membeli atau mencicil (kredit) tanpa memeriksa kelegalitasan dari CV tersebut. Hal ini dapat menciptakan celah kepada pelaku usaha melakukan wanprestasi dan menyebabkan kerugian terhadap konsumen baik finansial dan non finansial. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bagaimana bentuk pertanggung jawaban pelaku usaha dan akibat hukum yang terjadi, serta memberikan landasan bagaimana cara mencegah dan menanggulangi apabila terjadi wanprestasi berdasar pada KUHPerdara dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Kata Kunci : *Commanditaire Vennootschap*, wanprestasi, akibat hukum



UCAPAN TERIMA KASIH

Salam sejahtera bagi kita semua,

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Mahakuasa yang telah memberikan kasih dan karunia-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan kesabaran, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan terima kasih atas kasih setia Tuhan Yesus Kristus yang senantiasa menyinari umatnya.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, dukungan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan berkat yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu:

1. yang terhormat lagi amat **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;

2. yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini;
3. yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.**, selaku Pembimbing Utama yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. yang terhormat lagi amat terpelajar selaku Ketua Panitia Penguji Ujian Skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar dan yang terhormat lagi amat terpelajar selaku Anggota Panitia Penguji Ujian Skripsi, yang juga peranannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian skripsi ini,
5. yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Rachmadi Usman, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
6. yang terhormat lagi terpelajar semua **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
7. kepada suami penulis **Riza Julianto** karena selalu mendukung dan mensupport penulis dari semasa duduk dibangku sekolah menengah kejuruan, dari tahun 2019 hingga kini masih bertahan dengan semua

keadaan dan permasalahan yang ada. Semua niat dan usaha selalu membuahkan hasil, tapi tanpamu aku tak yakin mampu berada sampai di titik ini. Semoga semua perjuangan kita membuahkan hasil seperti yang kita harapkan dimasa yang akan datang.

8. kepada ananda **Aziel Meivano & Bellvanya Aurora Kinanti** telah menjadi penyemangat yang sangat luar biasa sehingga penulis dapat terus selalu bersemangat dalam menyelesaikan perkuliahan di Fakultas Hukum, Universitas Lambung Mangkurat.
9. kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembangan keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terkabul harapan tersebut.

Banjarmasin, 05 Januari 2026

Penulis

Tannia Ayu Wulandari

NIM. 2110211120002

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	iii
LEMBAR PERSTUJUAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	viii
RINGKASAN.....	ix
ABSTRAK.....	x
UCAPAN TERIMA KASIH.....	xi
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
BAB I.....	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
E. Metode Penelitian	10
F. Sistematika Penulisan.....	12
BAB II	14
TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Perjanjian	14
1. Pengertian Perjanjian	14
2. Asas – Asas Perjanjian	15
3. Isi Perjanjian.....	19
4. Syarat Sahnya Perjanjian.....	19

B. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	20
1. Pengertian Konsumen	20
2. Hak Konsumen	20
3. Kewajiban Konsumen	23
4. Pengertian Pelaku Usaha	23
5. Hak Pelaku Usaha	24
6. Kewajiban Pelaku Usaha.....	25
7. Prinsip dan Tanggung Jawab Konsumen	26
C. Wanprestasi Dalam Perjanjian	26
1. Pengertian Wanprestasi.....	26
2. Klasifikasi Wanprestasi.....	29
D. Tinjauan Umum Tentang Perumahan.....	30
1. Pengertian Perumahan.....	30
2. Klasifikasi Perumahan	31
3. Developer	33
BAB III.....	35
PEMBAHASAN.....	35
A. Akibat Hukum Terhadap Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perumahan/Pelaku Usaha	35
1. Tahapan Terjadinya Wanprestasi Developer Perumahan	35
2. Bentuk Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Developer Perumahan.....	40
B. Tanggung Jawab Developer Perumahan/Pelaku Usaha.....	46
1. Dasar Hukum Pertanggung Jawaban Developer Perumahan	46
2. Bentuk Pertanggung Jawaban Dari Developer Perumahan.....	47
3. Upaya Hukum Non Litigasi (Di Luar Pengadilan)	55
BAB IV	58
PENUTUP	58
A. Simpulan.....	58
B. Saran.....	59

DAFTAR PUSTAKA

RIWAYAT HIDUP