

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH
DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGKETA**



Diajukan Oleh

MUHAMMAD RAFLY RIVANDANU

NIM. 2110211310041

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Januari 2025**

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGGKETA

SKRIPSI

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



Diajukan oleh
MUHAMMAD RAFLY RIVANDANU
NIM. 2110211310041

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Januari 2025**

LEMBAR PERSETUJUAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGKETA

Diajukan oleh

MUHAMMAD RAFLY RIVANDANU

NIM. 2110211310041

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji

Pembimbing,

Hj. Zakiyah, S.H., M.H.

NIP. 19721015 199702 2 001

Diketahui

Banjarmasin, Desember 2024

Koordinator Program Studi,

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.

NIP. 19830903 200912 1 002

LEMBAR PERSETUJUAN

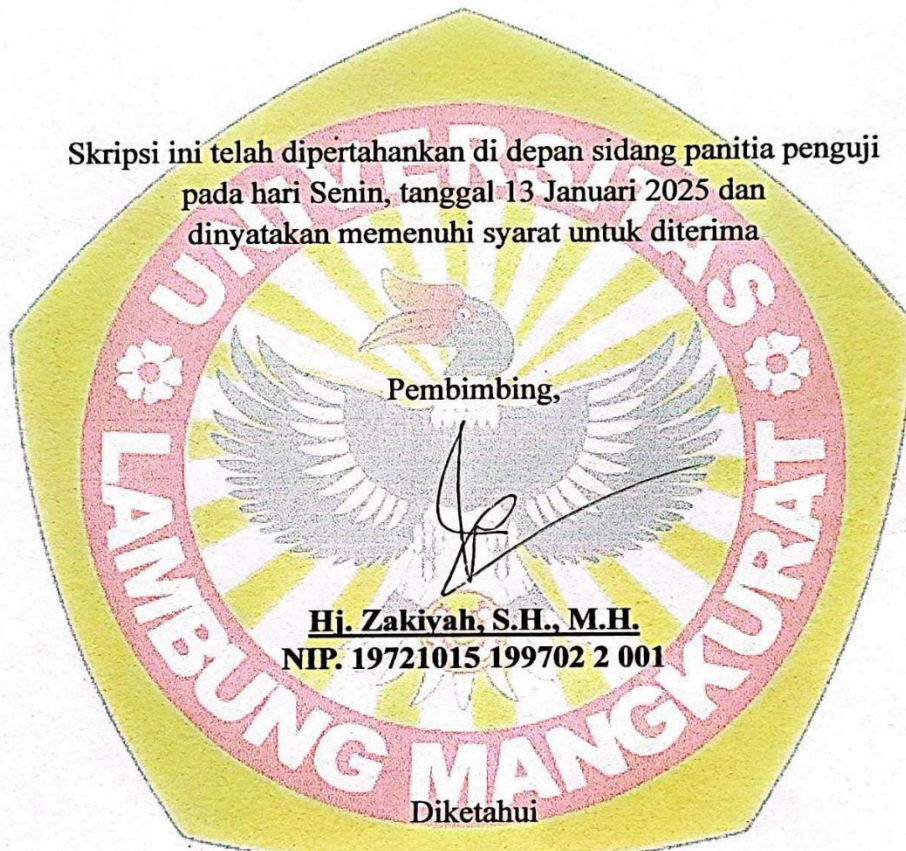
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGKETA

Diajukan oleh

MUHAMMAD RAFLY RIVANDANU

NIM. 2110211310041

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji
pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025 dan
dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima



Pembimbing,

Hj. Zakiyah, S.H., M.H.
NIP. 19721015 199702 2 001

Diketahui

Banjarmasin, 13 Januari 2025

Koordinator Program Studi,

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

LEMBAR PENGESAHAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH
DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGGKETA**

Diajukan oleh

MUHAMMAD RAFLY RIVANDANU

NIM. 2110211310041



Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
Sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 030/UN8.1.11/SP/2025
Tanggal : 10 MAR 2025

Disahkan

Dekan



Dr. Achmad Fashal, S.H., M.H.
NIP. 19750615 200312 1 001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan

Di depan sidang panitia penguji

Pada hari Senin, tanggal 13 Januari 2025

Dengan susunan panitia penguji

SUSUNAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua/Anggota : H. Mahyuni, S.H., M.Hum.

Sekretaris/Anggota : Hj. Diana Rahmawati, S.H., M.H.

Anggota : Hj. Zakiyah, S.H., M.H.

Ditetapkan dengan Keputusan

Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat

Nomor : 105/UN8.1.11/SP/2025

Tanggal : 09 Januari 2025

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Rafly Rivandanu
Nomor Induk Mahasiswa : 2110211310041
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin, 21 Juni 2003
Program Peminatan : Hukum Perdata
Bagian Hukum : Perdata
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul:

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGGKETA

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

Apabila di kemudian 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 itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 18 Desember 2024
Yang membuat pernyataan,



Muhammad Rafly Rivandanu
NIM. 2110211310041

MOTO

Tidak akan ada kesuksesan tanpa bekerja keras. Tidak akan ada keberhasilan tanpa kebersamaan. Tidak akan ada kemudahan tanpa doa

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Rabbil Alamin, segala puji dihaturkan kepada Allah SWT, yang atas kuasa dan ridho-Nya karya ilmiah skripsi yang sederhana ini dapat dipersembahkan dan diperuntukkan bagi orang-orang yang kucintai dan kusayangi:

Abah dan Mama Tercinta serta Adik,

Dengan penuh rasa syukur dan kasih sayang, skripsi ini saya persembahkan untuk kedua orang tua saya **M. Syaifullah** dan **Norlaila Hayati** yang telah menjadi sumber inspirasi dan dukungan tanpa henti dalam hidup saya. Terima kasih atas doa, dukungan, dan semangat yang selalu kalian berikan, yang telah membimbing langkah-langkah saya hingga pada tahap ini. Skripsi ini adalah hasil dari perjalanan pembelajaran selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, dan saya berharap dapat membuat kalian bangga kepada saya.

Kepada adik saya **Muhammad Irfan Zaidan** dan **Muhammad Rizky Ramadhan**, skripsi ini saya persembahkan sebagai ungkapan terima kasih atas dukungan, doa dan semangat yang selalu engkau berikan. Semoga salah satu keberhasilan ini bisa menjadi inspirasi bagimu untuk terus mengejar impian dan meraih kesuksesan

Dosen Pembimbing Skripsi

Tanda terima kasih yang tulus kepada Ibu **Hj. Zakiyah, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing yang sangat luar biasa. Terima kasih atas bimbingan, ketulusan, kesabaran, dan arahan yang tak ternilai dalam penulisan skripsi ini. Kontribusi dan wawasan yang diberikan ibu telah memberikan semangat pada perjalanan saya dalam menyusun skripsi ini. Semoga dedikasi ibu dapat memberikan kebanggaan sebagaimana ilmu yang telah saya peroleh dari ibu.

RINGKASAN

Muhammad Raffly Rivandanu. Januari 2025. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGKETA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 52 halaman. Dosen Pembimbing: Hj. Zakiyah, S.H., M.H.

Indonesia bertanggung jawab memberikan perlindungan bagi seluruh Warga Negara Indonesia yang salah satunya diwujudkan dengan menyelenggarakan perumahan dan kawasan permukiman yang bertujuan agar Warga Negara Indonesia mendapatkan tempat untuk berlindung diri serta dapat mendiami rumah yang memang layak dan dengan harga murah yang ada di dalam perumahan nyaman, tentram dan harmonis yang berkembang di semua wilayah yang ada. Pengaturan mengenai pembangunan dan perkembangan perumahan di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. Dalam hal ini, demi memberikan kemudahan masyarakat yang membutuhkan rumah, maka masyarakat dapat membeli rumah di kompleks yang dipasarkan oleh pengembang perumahan. Pengembang perumahan atau developer adalah pelaku usaha yang bergerak dan melakukan usaha di bidang pemasaran dan pembangunan perumahan. Pada pelaksanaannya di masyarakat masih banyak ditemukan pelanggaran-pelanggaran yang diakibatkan kesalahan pengembang sehingga menyebabkan kerugian bagi pembeli rumah. Kasus yang sering terjadi adalah kasus sengketa kepemilikan tanah perumahan. Kasus tersebut terjadi saat ini di Komplek Fadilah Perdana VI, yang di mana perumahan ini sedang mengalami sengketa kepemilikan tanah dengan Hay Bie (Christine). Perumahan ini telah berjalan kurang lebih sekitar 6 tahun dan sudah rampung pembangunannya yang dibangun oleh PT. DWP pada tahun 2018 dan perumahan ini terbagi menjadi beberapa blok yang telah dihuni sekitar 80 buah rumah. Perumahan ini terletak di jalan Sriwijaya, Landasan Ulin. Dalam hal ini, PT. DWP merupakan pengembang perumahan yang mengurus mengenai pemasaran dan pembangunan perumahan yang ada di Komplek Fadilah Perdana VI, pada bulan maret tahun 2024 BPN Kota Banjarbaru beserta PT. DWP digugat oleh Hay Bie (Christine) dikarenakan tanah yang digunakan oleh PT. DWP dalam pembangunan Komplek Fadilah Perdana VI tersebut tumpang tindih kepemilikannya dengan Hay Bie (Christine). Hal ini tentunya menyebabkan tanah dan dokumen kepemilikan perumahan tersebut menjadi objek sengketa dalam gugatan yang telah diajukan. Tentunya adanya sengketa ini menyebabkan hak-hak warga yang telah membeli rumah di perumahan tersebut menjadi tidak aman, tidak nyaman, dan tidak tentram. Hal ini merupakan salah satu hal yang merugikan bagi pembeli rumah yang membeli dan menempati rumah di perumahan yang tanahnya dalam sengketa tersebut. Oleh karena itu,

dibutuhkan perlindungan hukum untuk melindungi hak-hak pembeli rumah selaku konsumen.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui perlindungan hukum yang diberikan terhadap pembeli rumah akibat adanya sengketa kepemilikan tanah di perumahan dan juga untuk mengetahui pertanggungjawaban yang dilakukan pengembang perumahan terhadap pembeli rumah akibat adanya sengketa kepemilikan tanah di perumahan.

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif, merupakan jenis penelitian hukum yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis yang berhubungan dengan masalah yang dibahas yaitu bahan hukum primer, bahan hukum Sekunder dan bahan hukum tersier yang didapat dari penelitian kepustakaan (*library research*). Tipe penelitian menggunakan penelitian terhadap sistematika hukum yang bertujuan untuk melakukan identifikasi dan berfokus pada norma-norma hukum, aturan-aturan yang berlaku yang berkaitan dengan masalah yang diteliti yakni mengenai bagaimana perlindungan hukum dan juga pertanggungjawaban yang diberikan kepada pembeli rumah akibat terjadinya sebuah sengketa.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa:

1. Perlindungan hukum terhadap pembeli rumah dalam kasus sengketa kepemilikan tanah diatur dalam (a) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman yang memuat mengenai perlindungan bagi konsumen terdapat dalam pasal 3 huruf a dan pasal 42 ayat (2). (b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terdapat dalam pasal 4 huruf e, pasal 4 huruf g dan pasal 45. (c) Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 menyebutkan bahwa: “pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum”. (d) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan berbagai bentuk perlindungan hukum. Perlindungan ini meliputi hak untuk mendapatkan jaminan dari penjual, hak untuk menuntut ganti rugi, dan hak untuk meminta pengembalian harga pembelian.
2. Dalam hal sengketa kepemilikan tanah, apabila tidak dapat diselesaikan dan mengakibatkan kerugian bagi pembeli rumah, pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban ganti rugi. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang pembelian rumah, penyediaan rumah pengganti di lokasi lain, atau bentuk kompensasi lainnya yang disepakati bersama antara pengembang perumahan dengan pembeli rumah.

Muhammad Rafly Rivandanu. Januari 2025. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI RUMAH DI PERUMAHAN YANG TANAHNYA DALAM SENGKETA**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 52 halaman. Dosen Pembimbing: Hj. Zakiyah, S.H., M.H.

ABSTRAK

Penulisan skripsi ini membahas tentang Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah di Perumahan yang Tanahnya dalam Sengketa. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli rumah akibat adanya sengketa kepemilikan tanah di perumahan dan pertanggungjawaban pengembang perumahan terhadap pembeli rumah selaku konsumen akibat dari adanya sengketa kepemilikan tanah. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dengan menggunakan tipe penelitian terhadap sistematika hukum, sifat penelitian bersifat preskriptif, pendekatan penelitian pendekatan perundang-undangan.

Hasil dari penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa: **Pertama**, wujud perlindungan hukum di Indonesia terhadap pembeli rumah terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011, Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., Nomor 1230 K/Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982, dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam hal ini, perlindungan konsumen merupakan bagian yang tak terpisahkan dari kegiatan bisnis yang sehat. Dalam kegiatan bisnis yang sehat terdapat keseimbangan perlindungan hukum antara konsumen, pelaku usaha dan pemerintah, tidak adanya perlindungan yang seimbang menyebabkan konsumen berada pada posisi yang lemah. **Kedua**, ketika terjadi sengketa kepemilikan tanah, pengembang perumahan memiliki tanggung jawab yang besar terhadap pembeli rumah selaku konsumen. Hal ini didasarkan pada prinsip perlindungan konsumen dan kewajiban pengembang untuk memberikan jaminan kepastian hukum atas produk yang dijualnya. Dalam hal sengketa kepemilikan tanah, apabila tidak dapat diselesaikan dan mengakibatkan kerugian bagi pembeli rumah, pengembang perumahan memiliki kewajiban untuk memberikan pertanggungjawaban ganti rugi. Ganti rugi ini dapat berupa pengembalian uang pembelian rumah, penyediaan rumah pengganti di lokasi lain, atau bentuk kompensasi lainnya yang disepakati bersama antara pengembang perumahan dengan pembeli rumah.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Pembeli Rumah, Sengketa Tanah.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Dengan memohon rahmat dan petunjuk dari Allah Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, saya ingin mengawali lembar ucapan terima kasih ini. Segala puji dan syukur hanya bagi-Nya, yang telah memberikan kekuatan, kemudahan, dan kelancaran dalam menyelesaikan skripsi ini. Keberhasilan ini adalah hasil dari limpahan rahmat-Nya yang tak terhingga. Penyusunan skripsi ini tidak akan dapat selesai dengan baik tanpa bantuan, dukungan, masukan, dan bimbingan yang diberikan oleh berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, penulis ingin mengungkapkan rasa terima kasih kepada semua yang telah berperan dalam proses penyusunan skripsi ini. Penulis memahami bahwa tidak mungkin menyebutkan satu persatu semua pihak yang telah berkontribusi, oleh karena itu, beberapa nama yang dapat disebutkan di antaranya adalah:

1. Yang terhormat Bapak **Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
2. Yang terhormat Bapak **Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.** selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat;
3. Yang terhormat Ibu **Hj. Zakiyah, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan ilmu, bimbingan, saran, dan masukan dalam penulisan skripsi ini baik sejak penyusunan proposal sampai dengan penyelesaian penyusunan skripsi ini;
4. Yang terhormat Bapak **M. Ali Amrin, S.H., M.H.** selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membimbing, memberikan arahan, dan nasihat kepada Penulis selama dibangku perkuliahan ;
5. Yang terhormat seluruh Dosen Pengajar Program Peminatan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin;
6. Yang terhormat Bapak Dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah berjasa memberikan

pengetahuan, pengajaran dan membuka wawasan mengenai dunia hukum kepada penulis selama masa perkuliahan;

7. Seluruh Staf, Karyawan bagian Akademik, Kemahasiswaan, Umum dan Keuangan serta Staf perpustakaan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin yang telah banyak membantu penulis;
8. Rizka Ananda yang selama perkuliahan telah menemani dalam suka dan suka dan membantu penulis hingga selesainya perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
9. Teman-teman yang selama ini selalu menemani semasa perkuliahan yakni Syarifah Saffanah, Riyan Al-Muhdi, M. Setiawan, M. Samman, Andreas Saputra Simamora, Yohanes Van Susanto, M. Taufiqurrahman, Ahmad Ridwan, M. Ragib Al-Ghifari, M. Khailiyadi, M. Noor Aldi, M. Firdaus Akmal, Ahmad Rusya Putra Pratama, Ariza Rizky Pratama, dll.
10. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin Angkatan 2021 dan Peminatan Hukum Perdata Angkatan 2021.

Penulis dengan rendah hati menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, setiap saran dan kritik yang diberikan sangat berharga guna meningkatkan kualitas penelitian ini di masa mendatang. Proses penyusunan skripsi ini menjadi perjalanan yang berharga bagi Penulis.

Demikian skripsi ini dibuat, Penulis berharap penelitian ini dapat memberikan kontribusi pada pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum. Dengan segala keterbatasan yang ada, penulis sangat menghargai bimbingan dan arahan untuk perbaikan dan peningkatan kualitas penelitian ini.

Banjarmasin, 18 Desember 2024

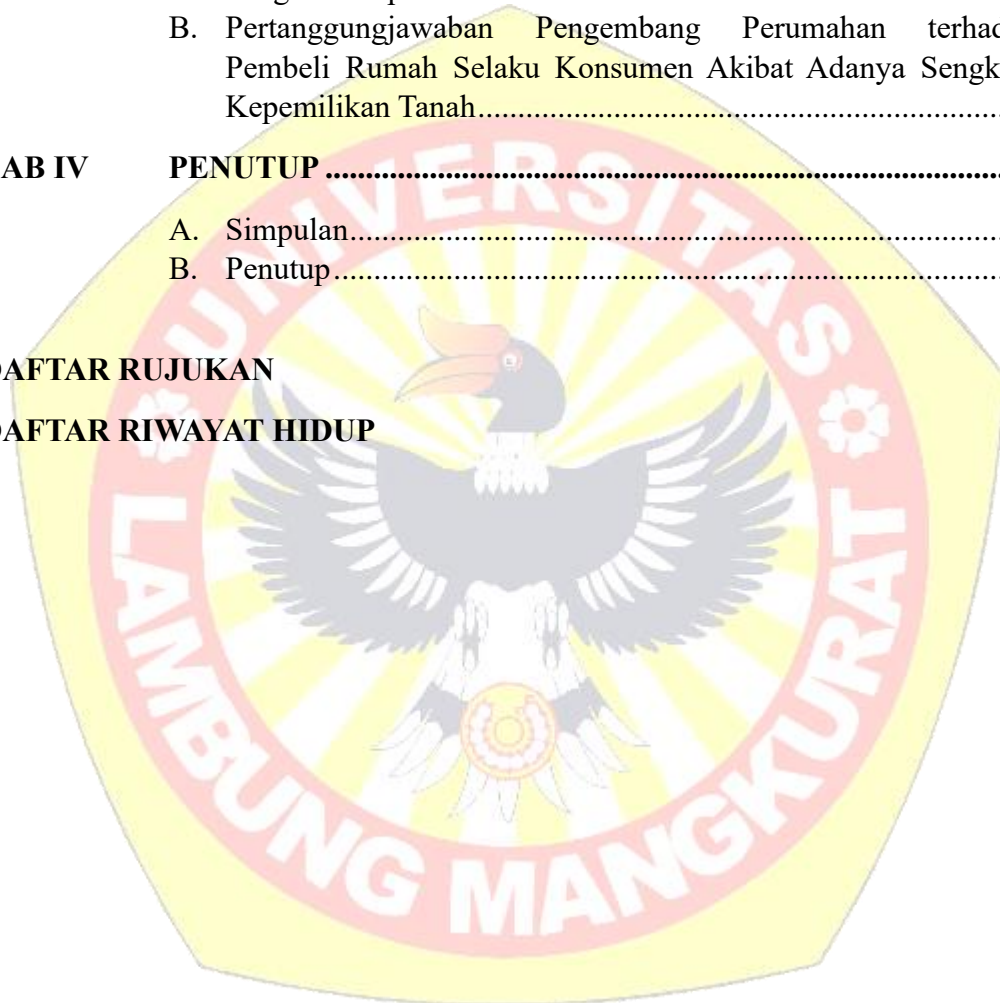
Penulis

Muhammad Rafly Rivandanu
NIM. 2110211310041

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI.....	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	xi
UCAPAN TERIMA KASIH	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Keaslian Penelitian	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian.....	9
F. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
A. Perlindungan Hukum dan Konsumen.....	15
1. Pengertian Perkindungan Hukum dan Konsumen.....	15
2. Pengertian Konsumen.....	16
3. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	17
4. Hak dan Kewajiban Konsumen	18
B. Perjanjian Jual Beli.....	19
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	19
2. Syarat Sahnya Perjanjian	20
3. Asas-Asas Perjanjian	21
C. Pengembang Perumahan	23

1. Pengembang Perumahan.....	23
2. Hak dan Kewajiban Pengembang Perumahan.....	24
D. Perumahan.....	25
1. Pengertian Perumahan.....	25
2. Syarat Pemasaran Perumahan.....	26
BAB III PEMBAHASAN	29
A. Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Rumah Akibat Adanya Sengketa Kepemilikan Tanah di Perumahan.....	29
B. Pertanggungjawaban Pengembang Perumahan terhadap Pembeli Rumah Selaku Konsumen Akibat Adanya Sengketa Kepemilikan Tanah.....	41
BAB IV PENUTUP	51
A. Simpulan.....	51
B. Penutup.....	52
DAFTAR RUJUKAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	



DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek (BW) (Staatsblad Tahun 1847 Nomor 23).

Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821).

Undang-Undang RI Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188).

Peraturan Pemerintah

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624).

