

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT PERBUATAN
WANPRESTASI DEVELOPER YANG BELUM MEMPUNYAI IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG**



**Diajukan Sebagai Penyelesaian Studi Strata Satu (S1)
Untuk Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

Diajukan Oleh :

Nama : Febiola Falentina

NIM : 18.02.51.0067

**FAKULTAS HUKUM DAN BAHASA
UNIVERSITAS STIKUBANK (UNISBANK)**

SEMARANG

2022

HALAMAN PENGESAHAN

Tugas Akhir dengan judul:

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT PERBUATAN
WANPRESTASI DEVELOPER YANG BELUM MEMPUNYAI IZIN MENDIRIKAN
BANGUNAN DI KOTA SEMARANG**

Ditulis oleh :


NIM : 18.02.51.0067

Nama : Febiola Falentina

Telah dipertahankan di depan Tim Dosen Penguji Tugas Akhir dan diterima sebagai salah satu syarat guna menyelesaikan Jenjang Program Strata I Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.

Semarang, 13 September 2022

Ketua



(Adi Suliantoro, S.H, M.H)

NIDN : 0608026501

Sekretaris



(Ariska Saputra, S.H, M.H)

NIDN : 0616059103

Anggota



(Fitika Andraini, S.H, M.Kn)

NIDN : 0607127202

Mengetahui

Universitas Stikubank (UNISBANK)

Fakultas Hukum dan Bahasa



Dekan

(Dr. Agnes Widyaningrum, S.E, S.Pd, M.Pd)

NIDN : 0604017201

HALAMAN PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN KESIAPAN UJIAN SKRIPSI



Saya, Febiola Falentina, dengan ini menyatakan bahwa Skripsi yang berjudul :
“PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN AKIBAT PERBUATAN WANPRESTASI DEVELOPER YANG BELUM MEMPUNYAI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI KOTA SEMARANG” Adalah benar hasil karya saya dan belum pernah diajukan sebagai karya ilmiah, sebagian atau seluruhnya atas nama saya atau pihak lain.

(Febiola Falentina)

NIM 18.02.51.0067

Disetujui oleh pembimbing,

Kami setuju skripsi tersebut diajukan untuk sidang skripsi.

Semarang, 30 Juli 2022

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Adi Suliantoro", is written over the printed name.

(Adi Suliantoro, S.H, M.H.)

NIDN : 0608026501

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Kuasa berkat semua penyertaan serta kasih karunia yang telah Tuhan berikan, maka penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir skripsi yang berjudul: **“Perlindungan Konsumen Perumahan Akibat Perbuatan Wanprestasi Developer Yang Belum Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan di Kota Semarang”** dengan tepat guna memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank Semarang.

Dalam penyusunan tugas akhir skripsi ini penulis sangat mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaan skripsi ini. Oleh sebab itu, penulis hendak mengucapkan terimakasih kepada :

1. Tuhan Yang Maha Kuasa berkat semua pernyetaa serta kasih karunia melalui orang- orang sekitar sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Dr. Agnes Widyaningrum, S.E, S.PD, M.PD selaku Dekan Fakultas Hukum dan Bahasa Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
3. Bapak Arikha Saputra, S.H, M.H selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang yang telah memberikan saran dalam proses penyusunan skripsi ini.
4. Bapak Adi Suliantoro, S.H, M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis hingga skripsi ini selesai.
5. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum yang telah mendidik penulis selama menempuh studi di Universitas Stikubank (UNISBANK) Semarang.
6. Untuk kedua orang tua penulis terimakasih atas doa dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Pasanganku terimakasih sudah sabar menghadapi penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
8. Teman- teman seangkatan Ilmu Hukum 2018 semoga sukses dan sehat selalu.

Semarang, 1 Agustus 2022



Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	1
HALAMAN PENGESAHAN	2
HALAMAN PERNYATAN KESIAPAN DAN PERSETUJUAN UJIAN SKRIPSI	3
ABSTRAK	4
KATA PENGANTAR	6
DAFTAR ISI	7
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	10
1.2 Identifikasi Masalah	13
1.3 Rumusan Masalah.....	13
1.4 Tujuan Penelitian	13
1.5 Kerangka Pemikiran.....	14
1.6 Sistematika Penulisan	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
I. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli dan Perlindungan Konsumen	
1.1 Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	
1.1.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli	17
1.1.2 Asas- Asas Perjanjian Jual Beli.....	18
1.1.3 Persyaratan Perjanjian Jual Beli.....	19
1.1.4 Subjek dan Objek Perjanjian Jual Beli	20
1.1.5 Berakhirnya Perjanjian Jual Beli.....	23
1.2 Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen	
1.2.1 Pengertian Perlindungan Konsumen	26
1.2.2 Dasar Hukum Perlindungan Konsumen	26
1.2.3 Tujuan Perlindungan Konsumen.....	27
1.2.4 Prinsip Perlindungan Konsumen.....	28
1.2.5 Hak- Hak Perlindungan Konsumen.....	28
1.2.6 Kewajiban Konsumen.....	29
II. Tinjauan Khusus Developer, Pembangunan Perumahan, dan Izin Mendirikan Bangunan	

2.1	Tinjauan Khusus Developer	
2.1.1	Pengertian Developer	29
2.1.2	Hak Developer	31
2.1.3	Kewajiban Developer	31
2.2	Tinjauan Khusus Pembangunan Perumahan	
2.2.1	Pengertian Pembangunan Perumahan	32
2.2.2	Persyaratan Pembangunan Perumahan.....	34
2.3	Tinjauan Khusus Izin Mendirikan Bangunan	
2.3.1	Pengertian Izin Mendirikan Bangunan.....	36
2.3.2	Jenis dan Bentuk Izin Mendirikan Bangunan.....	36
2.3.3	Persyaratan dan Prosedur Izin Mendirikan Bangunan	39
2.3.4	Fungsi Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	42
2.3.5	Tujuan Pemberian Izin Mendirikan Bangunan	42
2.3.6	Upaya Pemerintah Dalam Penegakan Hukum Perumahan Yang Tidak Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan	43

BAB III METODOLOGI PENELITIAN

3.1	Jenis Penelitian	45
3.2	Sumber Data.....	46
3.3	Tempat Penelitian	46
3.4	Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.5	Teknik Analisis Hasil Penelitian	46

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

4.1	Pembahasan	
4.1.1	Akibat Hukum Perumahan Yang Dibangun Di Atas Tanah Belum Mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.....	48
4.1.2	Tanggungjawab Developer Terhadap Konsumen.....	61
4.2	Analisis Data	
4.2.1	Analisis Data Terhadap Akibat Hukum	64
4.2.2	Analisis Data Terhadap Tanggungjawab Developer	73

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan..... 82

5.2 Saran..... 82

DAFTAR PUSTAKA 83

LEMBAR BIMBINGAN KONSULTASI 85

SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIARISME..... 89