

Hk.  
396.092.  
A-U  
T  
196.

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER KEPADA KONSUMEN  
DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DI KOTAMADYA SEMARANG**

**S K R I P S I**

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan  
memenuhi syarat syarat guna menyelesaikan  
Program Studi Strata I Ilmu Hukum



Oleh :

**DIANY AYUSSANTI**

NIM : 91.20.733

NIRM : 91.6.111.01000.50031

TGL. TERIMA	29-08-96
No. HUK.	125/1/96
PARAF	Jk - COM/98

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGIJAPRANATA  
SEMARANG  
1996**

**TANGGUNG JAWAB DEVELOPER KEPADA KONSUMEN  
DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DI KOTAMADYA SEMARANG**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan  
memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan  
Program Studi Strata I Ilmu Hukum**

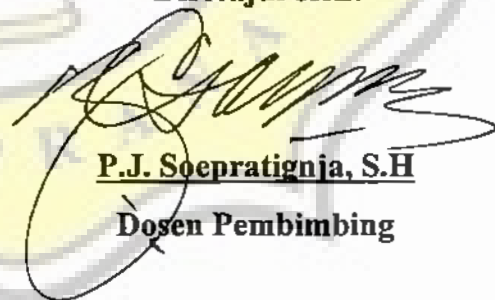
**Disusun oleh :**

**DIANY AYUSSANTI**

**NIM : 91.20.733**

**NIRM: 91.6.111.01000.50031**

**Disetujui oleh:**



**P.J. Soepratignja, S.H**  
**Dosen Pembimbing**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS KATOLIK SOEGLJAPRANATA  
SEMARANG**

**1996**

## PENGESAHAN

Dipertahankan dan diterima di depan Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Strata I Ilmu Hukum dengan program kekhususan Hukum Perdata.

Semarang, 22 Juni 1996

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Katolik Soegijapranata

Semarang



**Henricus Sanyotohadi, S.H., M.Hum.**



**Prof. DR. Muladi, S.H.**

Ketua

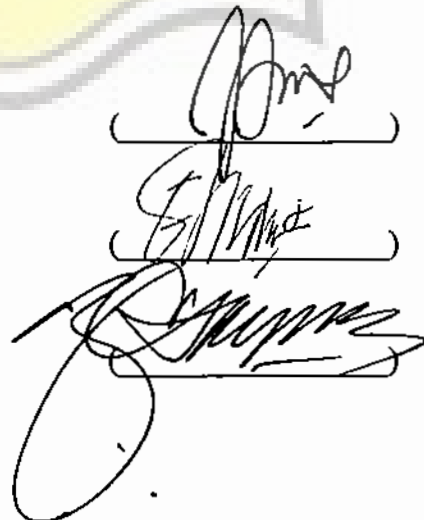


**Endang Wahyati Y, S.H., M.H.**

Sekretaris

### ***Dewan Penguji:***

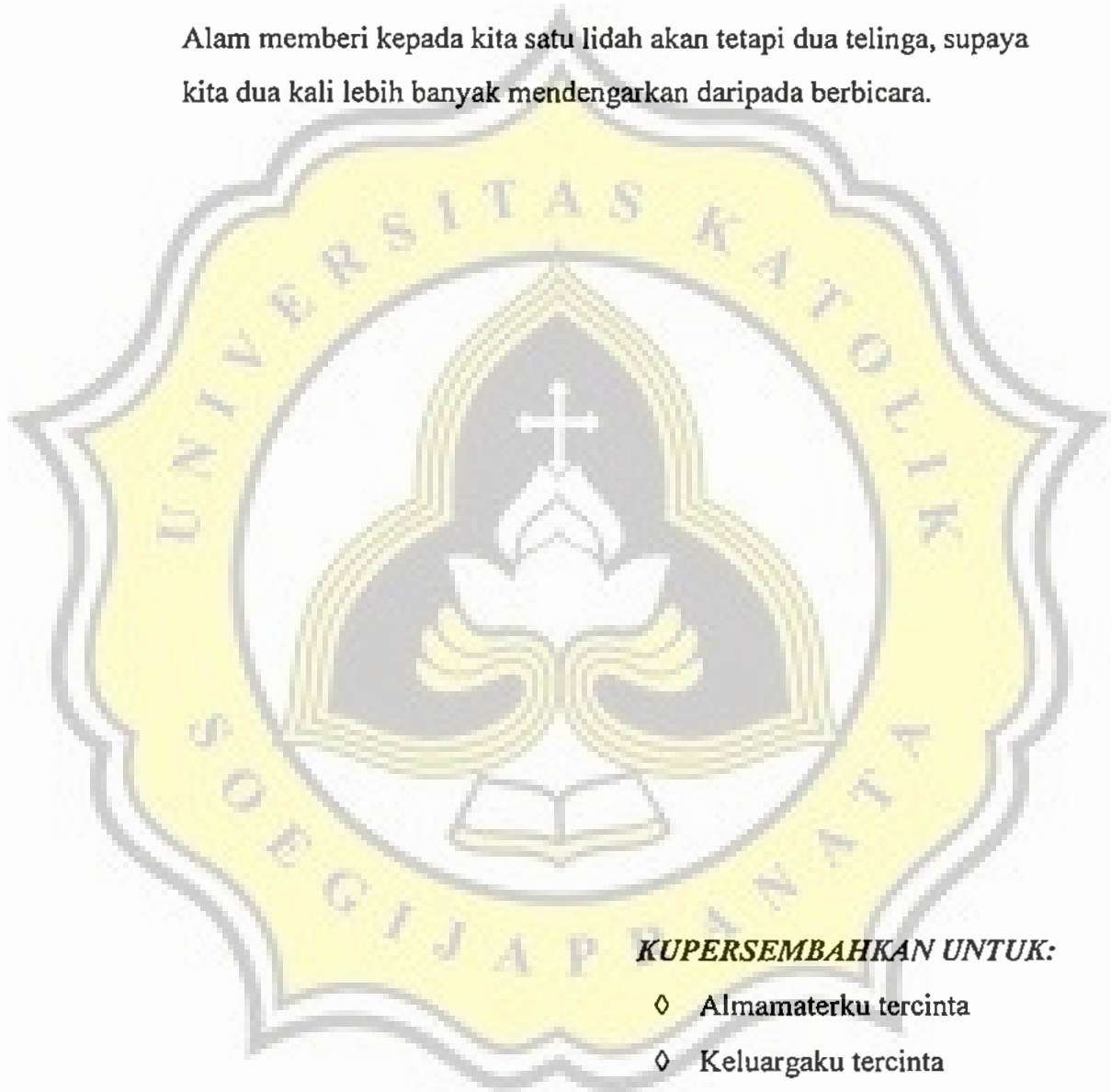
1. Sri Hartini Soendjoto, S.H.
2. Endang Wahyati Y, S.H., M.H.
3. P.J. Soepratignja, S.H.



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### **MOTTO:**

Alam memberi kepada kita satu lidah akan tetapi dua telinga, supaya kita dua kali lebih banyak mendengarkan daripada berbicara.



### **KUPERSEMBAHKAN UNTUK:**

- ◊ Almamaterku tercinta
- ◊ Keluargaku tercinta
- ◊ Teman-temanku

## KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur ke hadirat Tuhan Maha Esa, akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul: ***"TANGGUNG JAWAB DEVELOPER KEPADA KONSUMEN DALAM PELAKSANAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KOTAMADYA SEMARANG"***.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana Strata I (satu) Ilmu Hukum dengan program kekhususan Hukum Perdata pada Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangannya, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis, sehingga dalam penulisan skripsi ini diperlukan penelitian dan penganalisaan lebih mendalam. Selain itu tanpa adanya bantuan dari semua pihak yang telah memberikan dorongan dengan penuh kemurahan hati dan kesabaran, tidaklah mungkin skripsi ini dapat terselesaikan.

Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Romo Dr. Ir. P. Wiryono, S.J., selaku Rektor Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
2. Bapak Henricus Sanyotohadi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang.
3. Bapak P.J. Soepratignja, S.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah banyak membantu dan membimbing penulis dengan penuh kesabaran dalam menyelesaikan skripsi ini.
4. Ibu Sri Hartini Soendjoto, S.H., selaku Dosen Wali penulis.
5. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Katolik Soegijapranata Semarang yang telah membekali pengetahuan dalam kuliah-kuliah yang

dapat menjadi pedoman dalam penulisan skripsi ini.

6. Bapak Ichwani, selaku Direktur PT. Mitra Cipta Sejati beserta staf yang telah membantu penulis dengan memberikan kemudahan dalam penelitian, penjelasan dan informasi yang diperlukan.
7. Bapak Yutata Rahardja, selaku Direktur PT. Kekancan Mukti beserta staf yang telah banyak membantu penulis dengan memberikan penjelasan dan membantu kelancaran penelitian untuk penyusunan skripsi ini.
8. Bapak Yudi Widagdo, S.E., selaku Sekretaris REI Jawa Tengah yang telah banyak memberikan masukan dan saran pada penulis dalam penyusunan skripsi ini.
9. Bapak Drs. Mulyono, Staf bagian Sosial Budaya Bappeda Kotamadya Semarang yang telah membantu penulis dalam memberikan data yang diperlukan.
10. Bapak dan Ibu tercinta yang selalu membantu dalam doa, memberikan dukungan baik moril maupun materiil kepada penulis selama studi sampai menyelesaikan skripsi ini.
11. Emanuel Febry Djatmiko Adji yang sangat membantu penulis dalam doa serta memberikan dorongan moril dalam penyelesaian skripsi ini.
12. Teman-teman yang telah membantu penulis dengan memberi masukan dan sarannya hingga tersusunnya skripsi ini.
13. Semua pihak yang telah memberi bantuan baik moril maupun materiil kepada penulis hingga tersusunnya skripsi ini.

Semarang, Juni 1996

*Penulis*

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	vi
<b>BAB I: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Penelitian.....	1
B. Ruang Lingkup dan Perumusan Masalah.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Sistematika Penulisan.....	7
<b>BAB II: TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>9</b>
A. PERUMAHAN.....	9
1. Pengertian Perumahan.....	9
2. Pelaksanaan Pembangunan dan Penyediaan Tanah....	10
3. Fasilitas-fasilitas di Lingkungan Perumahan.....	14
B. JUAL BELI PERUMAHAN.....	16
1. Pengertian Jual Beli.....	16
2. Obyek Pengalihan/Pemindahan Hak.....	21
3. Cara Pembayaran Dalam Jual Beli Perumahan.....	23
4. Hak dan Kewajiban Developer dan Konsumen.....	24

<b>BAB III: METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>27</b>
1. Metode Pendekatan.....	30
2. Spesifikasi Penelitian.....	31
3. Populasi dan Metode Sample.....	32
4. Metode Pengumpulan Data.....	32
5. Metode Penyajian Data.....	34
6. Metode Analisa Data.....	35
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>36</b>
<b>A. HASIL PENELITIAN.....</b>	<b>36</b>
1. Tinjauan Umum.....	36
a. Perumahan Villa Aster.....	37
1). Kondisi Umum.....	37
2). Pendirian dan Tujuan PT. Mitra Cipta Sejati....	40
b. Perumahan Kekancan Mukti.....	42
1). Kondisi Umum.....	42
2). Pendirian dan Tujuan PT. Kekancan Mukti.....	44
2. Pelaksanaan Pembangunan Perumahan Oleh Deve- loper.....	46
a. Perumahan Villa Aster.....	46
b. Perumahan Kekancan Mukti.....	50
3. Jual Beli Rumah.....	54
a. Perumahan Villa Aster.....	54
1). Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.....	54
2). Perjanjian Jual Beli Rumah.....	54
b. Perumahan Kekancan Mukti.....	55
1). Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.....	55



2). Perjanjian Jual Beli Rumah.....	56
4. Cara Pembayaran.....	57
5. Sertifikat.....	57
6. Tanggung Jawab Developer Kepada Konsumen.....	58
a. Perumahan Villa Aster.....	58
b. Perumahan Kekancan Mukti.....	60
<b>B. PEMBAHASAN.....</b>	<b>61</b>
1. Tanggung Jawab Developer Kepada Konsumen Apabila Developer Wanprestasi Dalam Memenuhi Janjinya Selama Pengalihan Hak Atas Rumah Yang Diminati Konsumen Belum Terjadi.....	62
2. Hak-hak Yang Dimiliki Konsumen Atas Pemberian Fasilitas-fasilitas di Lingkungan Perumahan Yang Dijanjikan Oleh Developer.....	70
3. Jaminan Pemeliharaan Lingkungan Perumahan Yang Diberikan Oleh Developer.....	75
<b>BAB V: PENUTUP.....</b>	<b>78</b>
A. Kesimpulan.....	78
B. Saran.....	80

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**