

**PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM AKAD  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH  
(STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA AZZAHIRA  
KOTA BINJAI)**

**SKRIPSI**

**OLEH**

**IKA INDRIA SAFITRI**  
**NPM : 1929061035/HK**



**UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2023**

**PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM AKAD  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH  
(STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA AZZAHIRA  
KOTA BINJAI)**

**SKRIPSI**

**Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum  
Pada Program Studi Ilmu Hukum  
Universitas Tjut Nyak Dhien**

Oleh

**IKA INDRIA SAFITRI**  
**NPM : 1929061035/HK**



**UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN  
FAKULTAS HUKUM  
MEDAN  
2023**



**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN  
MEDAN**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**1. PENULIS**

Nama : IKA INDRIA SAFITRI

NPM : 1929061035

Judul Skripsi : PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM  
AKAD PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)  
RUMAH (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA  
AZZAHIRA KOTA BINJAI)

**2. PANITIA PEMBIMBING SKRIPSI**

Pembimbing : I

Nama : Dr. Dahris Siregar, SH, MH

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Pembimbing : II

Nama : Karolina Sitepu, SH, MH

Tanggal Persetujuan :

Tanda Tangan :

Diketahui/Disetujui oleh:

**DEKAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN MEDAN**

Elyani, SH, M.Hum





FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN  
MEDAN

BERITA ACARA UJIAN

UNTUK MEMPERTAHANKAN SKRIPSI BAGI MAHASISWA FAKULTAS  
HUKUM UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN

Panitia Ujian Skripsi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Dalam  
Sidang yang Diselenggarakan pada:

Hari/Tanggal : *Senin/10 April 2023*  
Nama : IKA INDRIA SAFITRI  
NPM : 1929061035  
Judul Skripsi : PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM AKAD  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH  
(STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA AZZAHIRA  
KOTA BINJAI)

Ditetapkan : (  ) Lulus Yuridisium

(  ) Lulus Bersyarat, Memperbaiki/Mengulang

Tanggal : *10 April 2023* .....

(  ) Tidak Lulus

Panitia Ujian/Tim Penguji

Ketua Sidang

*Elyani, SH, M.Hum*

Pembimbing I

*Dr. Dahris Siregar, SH, MH*

Pembimbing II

*Karolina Sitepu, SH, MH*

Penguji

*Dr. Mospa Dharma, SE, SH, M.Ka*



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TJUT NYAK DHIEN  
MEDAN

**PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : IKA INDRIA SAFITRI  
NPM : 1929061035  
Prodi : S1 ILMU HUKUM  
Fakultas : HUKUM  
Judul Skripsi : Pertanggungjawaban Developer Dalam Akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai).

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa SKRIPSI yang berjudul:

**“ Pertanggungjawaban Developer Dalam Akad Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah (Studi Kasus Pada Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai)”** adalah benar dan hasil karya penyusunan sendiri. Jika di kemudian hari terbukti bahwa ini merupakan duplikat, tiruan, plagiat, dibuat atau dibantu orang lain secara keseluruhan (tanpa campur tangan penyusun), maka skripsi dan gelar yang diperoleh batal demi hukum.

Medan.

2023



**IKA INDRIA SAFITRI**  
NPM: 1929061035

## ABSTRAK

### **PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM AKAD PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA AZZAHIRA KOTA BINJAI)**

Ika Indria Safitri<sup>1</sup>

Dahris Siregar<sup>2</sup>

Karolina Sitepu<sup>3</sup>

Mospa Dharma<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum Ilmu Hukum, Mahasiswa FH Universitas Tjut Nyak Dhien,  
Medan

<sup>2, 3, 4</sup> Dosen Fakultas Hukum, Universitas Tjut Nyak Dhien, Medan

Banyaknya kasus yang merugikan konsumen, terutama dalam hal perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah di kawasan komplek Perumahan, maka penting untuk mengetahui aspek-aspek pertanggungjawaban developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) rumah di kawasan komplek perumahan khususnya di Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka permasalahan yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini adalah (1) Bagaimana pertanggungjawaban developer terhadap objek perjanjian dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai? (2) Bagaimanakah perlindungan hukum bagi konsumen atas PPJB yang telah disepakati bersama dengan Developer Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai?.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif dan dibantu oleh pendekatan yuridis empiris, artinya selain menekankan pada hukum dalam peraturan (*law in the book*) juga menekankan pada berlakunya hukum tersebut dalam masyarakat. Spesifikasi dalam penelitian ini adalah deskriptif. Dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data *field research* (wawancara) dan *Library Research* (penelitian kepustakaan) yaitu dokumentasi dan observasi. Penulis mengambil data dengan mewawancarai konsumen sebagai korban kerugian yang terkait dengan Pasal Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Pasal 1506 KUHPerdata. Hal ini dikarenakan konsumen merasa dirugikan akan suatu barang yang konsumen sendiri tidak menyadari adanya produk cacat tersembunyi yang disembunyikan oleh pihak Developer. Adapun pihak yang berperan langsung dari obyek penelitian yaitu pihak Developer, Direktur, Manager Pemasaran, Manager Legal Griya Azzahira Kota Binjai.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai pertanggungjawaban developer dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) (studi pada Perumahan Griya Azzahira

Kota Binjai) dapat disimpulkan secara normatif tanggung jawab pelaku usaha (*developer*) diatur dalam Pasal 18 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pertanggungjawaban *developer* tidak hanya terbatas pada apa yang tercantum dalam perjanjian PPJB tersebut, tetapi lebih dari itu, *developer* juga harus bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yaitu Pasal 1505 jo Pasal 1506 KUHPerdara pada kondisi Perumahan tersebut. Penyelesaian dalam hal ini seharusnya adanya pembatalan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) perumahan tersebut, akan tetapi isi dari PPJB yang dibuat oleh pihak Notaris tidak tertera atau tidak tertulis yang mengharuskan pihak *developer* akan dikenakan *penalty*. Di sisi lain, jika dilihat dari perspektif hukum pidana, dapat dituntut melakukan penipuan yang terdapat dalam Pasal 378 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Oleh karena itu, pihak *Developer* wajib bertanggung jawab atas PPJB tersebut.

*Keywords:* Pertanggungjawaban, *Developer*, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dan Perumahan.

## **ABSTRAK**

### **DEVELOPER RESPONSIBILITY IN HOUSE SALE BINDING AGREEMENTS (PPJB) CONTRACTS (CASE STUDY IN GRIYA AZZAHIRA HOUSING BINJAI CITY)**

Ika Indria Safitri<sup>1</sup>  
Dahris Siregar<sup>2</sup>  
Karolina Sitepu<sup>3</sup>  
Mospa Dharma<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Faculty of Law of Law, Faculty of Law students at Tjut Nyak Dhien University, Medan

<sup>2,3,4</sup> Lecturer at the Faculty of Law, Tjut Nyak Dhien University, Medan

There are many cases that are detrimental to consumers, especially in terms of binding sale and purchase agreements (PPJB) of houses in the housing complex area, so it is important to know the aspects of developer liability in the binding sale and purchase agreements (PPJB) of houses in the housing complex area, especially in Griya Azzahira Housing, Kota. Binjai. Based on the description above, the problems that can be raised in this study are (1) How is the responsibility of the developer towards the object of the agreement in the binding sale and purchase agreement (PPJB) Griya Azzahira Housing, Binjai City? (2) What is the legal protection for consumers for the PPJB that has been mutually agreed upon with the Griya Azzahira Residential Developer in Binjai City?

The approach method used in this study is normative juridical and assisted by an empirical juridical approach, meaning that in addition to emphasizing law in the book, it also emphasizes the enactment of these laws in society. The specifications in this study are descriptive. In this study using field research data collection techniques (interviews) and Library Research (library research), namely documentation and observation. The author collects data by interviewing consumers as victims of losses related to Article 1365 of the Civil Code (KUHPperdata) and Article 1506 of the Civil Code. This is because consumers feel aggrieved by an item that the consumer himself does not realize there is a hidden defective product hidden by the Developer. The parties who play a direct role from the research object are the Developer, Director, Marketing Manager, Legal Manager Griya Azzahira Binjai City.

Based on the results of research on developer liability in the sale and purchase agreement (PPJB) (a study at Griya Azzahira Housing, Binjai City) it can be concluded that normatively the responsibilities of business actors (developers) are regulated in Article 18 of Law Number 8 of 1999 concerning



Consumer Protection. The responsibility of the developer is not only limited to what is stated in the PPJB agreement, but more than that, the developer must also be responsible for hidden defects, namely Article 1505 in conjunction with Article 1506 of the Civil Code in the housing conditions. The solution in this case should be the cancellation of the housing sale and purchase binding agreement (PPJB), but the contents of the PPJB made by the Notary are not listed or not written which requires the developer to be subject to a penalty. On the other hand, from a criminal law perspective, you can be prosecuted for fraud as contained in Article 378 of the Criminal Code (KUHP). Therefore, the Developer must be responsible for the PPJB.

*Keywords:* Liability, Developer, Sale Purchase Agreement (PPJB), and Housing.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **“PERTANGGUNGJAWABAN DEVELOPER DALAM AKAD PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH (STUDI KASUS PADA PERUMAHAN GRIYA AZZAHIRA KOTA BINJAI)”** yang disusun sebagai syarat akademis dalam menyelesaikan Studi Program Sarjana (S1) Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan. Shalawat serta salam penulis hadiahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW, segala yang Beliau lakukan dan perbuat merupakan sunnah menuju jalan kebenaran.

Pada kesempatan ini penulis mengucapkan banyak terimakasih yang tak terhingga kepada Suami, Anak-Anak, Ayahanda dan Ibunda serta adik-adik saya yang selalu sabar dan penuh kasih sayang memberikan dukungan dan motivasi terbaik untuk Penulis. Ucapan terimakasih juga penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Dr. Awaludin, SE, M.Si, selaku pemilik Yayasan Apipsu, Universitas Tjut Nyak Dhien Medan
2. Bapak Dr. Irwan Agusnu Putra, S.P, M.P, selaku Rektor Universitas Tjut Nyak Dhien Medan.
3. Ibu Elyani, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan.
4. Ibu Karolina Sitepu, SH, MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan dan sekaligus Dosen Pembimbing II atas penyertaan, dukungan, nasehat, arahan dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
5. Bapak Dr. Dahris Siregar, SH, MH selaku Dosen Pembimbing I atas penyertaan, dukungan, nasehat, arahan dan bimbingannya sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan lancar.
6. Bapak Dr. Mospa Dharma, SE, SH, M.Kn, selaku Dosen penguji atas arahan dan masukan kepada penulis dalam penyelesaian skripsi ini.

7. Seluruh civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan.
8. Bapak/Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Tjut Nyak Dhien Medan yang telah memberikan ilmu yang bermanfaat kepada penulis.
9. Bapak Ikhwanuddin selaku Direktur Utama PT. Kirey Dai Jabu yang telah membantu selama penelitian skripsi ini.
10. Bapak Nizar Nazhar selaku Direktur PT. Kirey Dai Jabu yang telah membantu selama penelitian skripsi ini.
11. Kepada Bapak Indra Budi dan Ibu Chairiyah serta Adik-adik saya Jepri Dwi Hervin Sembiring, Rinda Utari br. Sembiring, dan Heksa Pebrina br. Sembiring atas segala dukungan kepada penulis selama ini.
12. Kepada Suami saya Muhammad Effendi Rangkuti dan anak-anak saya MHD. Dirga Prianta Rangkuti dan Ibnu Atallah Rangkuti atas segala kasih sayang dan kesabaran serta pemberi dukungan kepada penulis selama ini.

Penulis menyatakan bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan saran dan kritik yang membangun dari semua pihak agar skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Akhir kata penulis berdoa agar Tuhan Yang Maha Esa selalu melimpahkan kasih sayang dan rahmat-Nya kepada kita. Amin.

Medan, 2023

Penulis

IKA INDRIA SAFITRI

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	i
<b>PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI</b> .....	iii
<b>ABSTRAK</b> .....	iv
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	viii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	x

### **BAB I PENDAHULUAN**

A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	10
C. Tujuan Penelitian .....	10
D. Manfaat Penelitian .....	10
E. Landasan Teori .....	11

### **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

A. Pertanggungjawaban .....	16
B. Developer .....	20
C. Perjanjian .....	21
D. Pengikatan Jual Beli (PPJB) .....	22
E. Rumah .....	23
F. Perumahan .....	25

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A. Metode Penelitian .....	27
B. Lokasi Penelitian .....	28
C. Jenis Penelitian .....	28
D. Jenis Data .....	29
E. Metode Pengumpulan Data .....	30
F. Metode Analisis Data .....	31
G. Sistematika Penulisan .....	32

### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

A. Pertanggungjawaban Developer Terhadap Objek Perjanjian Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai .....	34
B. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Atas PPJB Yang Telah Disepakati Bersama Dengan Developer Perumahan Perumahan Griya Azzahira Kota Binjai .....	74



**BAB V KESIMPULAN DAN SARAN**

A. KESIMPULAN .....	89
B. SARAN. ....	90

**DAFTAR PUSTAKA**

**LAMPIRAN**