

**TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN *DIAMOND*
VILLAGE JUANDA KABUPATEN SIDOARJO**



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur

Diajukan Oleh:

DEWI RAHMAWATI NASUTION

NPM. 21071010137

Kepada

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL “VETERAN” JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN
DIAMOND VILLAGE JUANDA KABUPATEN SIDOARJO

Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada hari , tanggal

Penyusun,



Dewi Rahmawati Nasution
NPM. 21071010137

Menyetujui,
Dosen Pembimbing,



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum



Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

HALAMAN REVISI

SKRIPSI

TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN
DIAMOND VILLAGE JUANDA KABUPATEN SIDOARJO

Penyusun,



Dewi Rahmawati Nasution

NPM. 21071010137

Skripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,

Pada hari
Pembimbing,

, tanggal

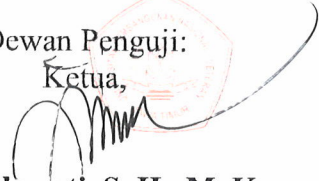
Dewan Penguji:

Ketua,



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NIP. 19950608 202406 1 002



Yana Indawati, S. H., M. Kn.

NIP. 19790126 202121 2 004

Anggota I,



Eka Nanda Ravizki, S. H., LL. M.

NIP. 19931218 202406 1 002

Anggota II,

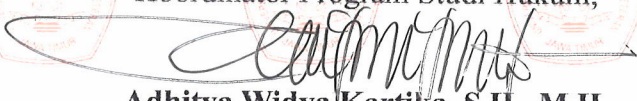


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NIP. 19950608 202406 1 002

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,



Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan “Veteran” Jawa Timur



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M. Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI
TANGGUNG GUGAT DEVELOPER DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN DEVELOPER PERUMAHAN
DIAMOND VILLAGE JUANDA KABUPATEN SIDOARJO

Penyusun,



Dewi Rahmawati Nasution

NPM. 21071010137

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Fakultas Hukum
Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur,

Pada hari
Pembimbing,

, tanggal

Dewan Penguji:

Ketua,



Yana Indawati, S. H., M. Kn.

NIP. 19790126 202121 2 004

Anggota I,



Eka Nanda Ravizki, S. H., LL. M.

NIP. 19931218 202406 1 002

Anggota II,



Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.

NIP. 19950608 202406 1 002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,



Adhitya Widiya Kartika, S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan “Veteran” Jawa Timur



Dr. Ertien Rining Nawangsari, M. Si.

NIP. 19680116 199403 2 001

PERNYATAAN ORISINALITAS

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dewi Rahmawati Nasution
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 26 Maret 2002
NPM : 21071010137
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Jl. Rencong II No. 17, Komplek TNI-AL, Tebel,
Gedangan, Sidoarjo.

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi dengan judul **“TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN *DIAMOND VILLAGE* JUANDA KABUPATEN SIDOARJO.”**

Dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta Penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya di dalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar penulisan.

Apabila dikemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 8 Agustus 2025

Penulis



DEWI R. N. NASUTION
NPM. 21071010137

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dewi Rahmawati Nasution
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 26 Maret 2002
NPM : 21071010137
Bidang/Konsentrasi : Hukum Perdata
Alamat : Jl. Rencong II No. 17, Komplek TNI-AL, Tebel,
Gedangan, Sidoarjo.

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang telah secara tertulis disitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka. Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapapun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 8 Agustus 2025

Penulis



DEWI RAHMAWATI NASUTION
NPM. 21071010137

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat, ridho, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN *DIAMOND VILLAGE* JUANDA KABUPATEN SIDOARJO.”** Skripsi ini ditulis untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini tidak terlepas atas bimbingan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dalam kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., selaku Dekan fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., selaku Wakil I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Aldira Mara Ditta C. P., S.H, M.H., selaku Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

6. Bapak Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan banyak waktu, memberikan ilmu, saran dan kritik, serta membantu Penulis selama Penulis belajar dan berproses di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
7. Bapak dan Ibu *staff* yang telah membantu Penulis dalam pelayanan dan administrasi selama Penulis menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Kedua orang tua Penulis, Noor Florida dan Darmansyah Nasution. Penulisan skripsi ini Penulis persembahkan untuk kedua orang tua tercinta, Penulis sangat bersyukur dan berterima kasih atas segala pengorbanan, cinta dan kasih sayang, doa, bimbingan dan arahan, dukungan, kepercayaan dan motivasi yang Penulis terima sejak kecil hingga detik ini.
9. Kakak Penulis, Abang Ilham dan Abang Irfan yang selalu memberikan kasih sayang, doa, dukungan, dan rasa percaya akan mimpi-mimpi yang ingin Penulis raih meskipun terkadang dalam proses pendewasaan ini kita juga banyak berselisih. Tidak lupa kepada Kakak ipar Kak Bella dan Kak Amel, serta Kaelyn ponakan tercinta atas seluruh dukungannya.
10. Segenap keluarga besar tercinta yakni Keluarga Nasution dan Keluarga Hasibuan yang selalu memberikan dukungan dan doa kepada Penulis.
11. Irenne, Ervinda, Della, dan Naufal selaku sahabat tercinta yang selalu membersamai Penulis dengan doa, dukungan, dan tempat bagi Penulis untuk bercerita.

12. Sayekti, Aneira, Nia, Diah, Mita, Emy, Bela, dan Amanda selaku teman-teman Penulis sejak awal memasuki perkuliahan hingga detik ini atas seluruh waktu, bantuan, dan kasih sayangnya kepada Penulis.
13. Adek-adek bulu tercinta Nami, Kecil, Moy-Moy, dan Cendil yang selalu menemani Penulis dalam masa pengerjaan.

Surabaya, 2025

Penulis

INTISARI

Nama : Dewi Rahmawati Nasution
NPM : 21071010137
Tempat, Tanggal Lahir : Sidoarjo, 26 Maret 2002
Bidang/Konsentrasi : Strata I (S1) Hukum

TANGGUNG GUGAT *DEVELOPER* DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) ANTARA PEMBELI DAN *DEVELOPER* PERUMAHAN *DIAMOND VILLAGE* JUANDA KABUPATEN SIDOARJO

ABSTRAK

Penelitian ini mengkaji tanggung gugat *developer* Perumahan *Diamond Village* Juanda (DVJ), Kabupaten Sidoarjo, yang melakukan wanprestasi dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli atas kerugian yang ditimbulkan. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh kedudukan *developer* yang seringkali tidak imbang dalam pembuatan PPJB, salah satunya terjadi pada PPJB Perumahan DVJ yakni *developer* tidak mematuhi regulasi yang berlaku, tidak memberikan informasi secara jelas kepada pembeli, dan tidak memenuhi prestasi dalam PPJB. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung gugat yang dimiliki oleh *developer* atas wanprestasi PPJB dan menganalisis upaya hukum yang dapat ditempuh oleh pembeli atas kerugian yang timbul. Metode penelitian yang digunakan secara yuridis normatis melalui pendekatan perundang-undangan, *case studies*, dan normatif, penelitian didasari dengan UU No.8/1999, UU No.1/2011, UU No.6/2023, dan PP No.12/2021, serta ditunjang dengan penelitian terdahulu yang telah ada. Hasil penelitian menunjukkan bahwa *developer* telah wanprestasi dalam bentuk tidak melakukan prestasi sama sekali dan tanggung gugat yang dapat diberikan oleh *developer* berupa penggantian kerugian dan pembatalan perjanjian, pembeli dapat menempuh upaya hukum secara non-litigasi melalui BPSK atau litigasi melalui pengadilan dalam bentuk gugatan sederhana atau gugatan perdata.

Kata kunci: Perumahan, PPJB, Tanggung gugat, Wanprestasi.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	i
HALAMAN REVISI SKRIPSI.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	viii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.4 Manfaat Penelitian	7
1.4.1 Manfaat Teoritis	7
1.4.2 Manfaat Praktis	8
1.5 Keaslian Penelitian.....	8

1.6	Tinjauan Pustaka.....	11
1.6.1	Tinjauan Umum Perjanjian	11
1.6.2	Tinjauan Umum tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)	28
1.6.3	Tinjauan Umum tentang Jual Beli Unit Rumah.....	35
1.7	Metode Penelitian	47
1.7.1	Jenis dan Sifat Penelitian	47
1.7.2	Pendekatan Penelitian	48
1.7.3	Sumber Data dan Bahan Hukum.....	49
1.7.4	Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	51
1.7.5	Analisis Bahan Hukum	51
1.7.6	Sistematika Penulisan	52
1.7.7	Jadwal Penelitian.....	54
 BAB II TANGGUNG GUGAT <i>DEVELOPER</i> PERUMAHAN <i>DIAMOND VILLAGE JUANDA</i> YANG TELAH WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB)		
2.1.	Bentuk wanprestasi yang dilakukan oleh <i>developer</i> Perumahan <i>Diamond Village</i> Juanda Kabupaten Sidoarjo	55
2.2.	Bentuk tanggung gugat yang dimiliki oleh <i>developer</i> Perumahan <i>Diamond Village</i> Juanda atas wanprestasi yang dilakukannya. .	62

**BAB III UPAYA HUKUM YANG DAPAT DILAKUKAN PEMBELI
TERHADAP KERUGIAN YANG TELAH DITIMBULKAN PIHAK
DEVELOPER DIAMOND VILLAGE JUANDA..... 73**

3.1 Upaya Hukum Melalui Non-Litigasi 73

3.2 Upaya Hukum Melalui Litigasi..... 80

BAB IV PENUTUP 90

4.1. Kesimpulan 90

4.2. Saran 91

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Perbandingan Penelitian Sebelumnya Dengan Penelitian Sekarang	10
Tabel 1.2 Jadwal Penelitian	54
Tabel 2.1 Perhitungan Bunga Keterlambatan	54
Tabel 2.2 Perbandingan Ketentuan PP No 12/2021 Dengan Kondisi Perumahan DVJ	71
Tabel 3.1 Perbandingan Gugatan Perdata dan Gugatan Sederhana.....	81
Tabel 3.2 Rincian Tuntutan.....	83

DAFTAR GAMBAR

Gambar 2. 1 Pasal 2 PPJB No. 114 tetang kesediaan penyerahan tanah.....	59
Gambar 2. 2 Pasal 2 PPJB No. 114 Tentang batas penyerahan rumah dan bunga keterlambatan	65

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 Sertifikat EPT	100
Lampiran 2 Surat Penugasan Dosen Pembimbing	101
Lampiran 3 Formuir Pengajuan Judul Skripsi	102
Lampiran 4 Kartu Bimbingan Skripsi	103
Lampiran 5 Transkrip	104
Lampiran 6 Bukti Penyerahan Laporan Magang MBKM	105
Lampiran 7 Kartu Rencana Studi	106
Lampiran 8 Bukti Pembayaran UKT	107
Lampiran 9 Bukti Penyerahan Proposal Skripsi	108
Lampiran 10 Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Skripsi	109
Lampiran 11 Surat Keterangan Hasil Uji Turnitin Artikel Jurnal	111
Lampiran 12 Hasil Publikasi Jurnal (LoA)	112
Lampiran 13 Sertifikat Library Class	113
Lampiran 14 Lembar Revisi Dosen Penguji 1	114
Lampiran 15 Lembar Revisi Dosen Penguji 2	115
Lampiran 16 Lembar Revisi Dosen Penguji 3	116