

**ANALISIS PERTANGGUNG JAWABAN DEVELOPER
TERHADAP KERUSAKAN BANGUNAN RUMAH
(STUDI PERUMAHAN PINANG MAS
RESIDENCE)**

SKRIPSI



**SYAHRANDO MUHTI
NIM. 2105040041**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
2025**

**ANALISIS PERTANGGUNG JAWABAN DEVELOPER
TERHADAP KERUSAKAN BANGUNAN RUMAH
(STUDI PERUMAHAN PINANG MAS
RESIDENCE)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
(S.H)



**SYAHRANDO MUHTI
NIM. 2105040041**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MARITIM RAJA ALI HAJI
TANJUNGPINANG
2025**

LEMBAR PERSEMBAHAN

“Lay Plans for something big by starting with it when small”

*Artinya: Berencanalah untuk sesuatu yang besar
dengan memulai sesuatu yang kecil*

-Lao Tzu-

Dibalik gelar Sarjana Hukum ada tanggung jawab besar

Memastikan setiap hak diakui, setiap kerugian di ganti

Dan setiap perjanjian di tepati, karena hukum

*Bukan sekedar norma ia adalah alat untuk
menyeimbangkan hidup manusia*

Ubis jus ibi remedium

“Dimana ada hak di sana ada kemungkinan

Menuntut, memperolehnya atau

Memperbaikinya jika hak

Tersebut di langgar”

“Kupersembahkan skripsi ini untuk ayah, ibu, keluarga,

Serta orang terdekatku, sahabat dan teman- teman

Seperjuangan yang telah membantu, mensupport

Dan mendoakan tanpa henti, sehingga saya

dapat meraih gelar S.H ini”

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama :Syahrando Muhti
Nomor Induk Mahasiswa :2105040041
Program Studi :Ilmu Hukum
Fakultas :Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Maritim Raja Ali Haji
Judul Skripsi :Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Perumahann Pinang Mas *Residence*)

Saya menyatakan bahwa skripsi ini tidak mengandung karya atau pandangan yang sebelumnya ditulis atau diterbitkan oleh pihak lain, kecuali yang secara eksplisit dirujuk dalam teks dan tercantum dalam Daftar Referensi.

Jika di kemudian hari terbukti skripsi ini mengandung unsur plagiat, saya bersedia agar skripsi ini dibatalkan dan gelar akademik (S-1) yang saya peroleh dicabut, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini saya buat dengan penuh rasa tanggung jawab dan siap menerima sanksi apabila di kemudian hari ditemukan ketidakbenaran.

Tanjungpinang, 10 Agustus 2025

Yang Membuat Pernyataan



Syahrando Muhti

NIM.2105040041

PENGESAHAN

Skripsi ini diajukan oleh :

Nama : Syahrando Muhti
NIM : 2105040041
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Martim Raja Ali Haji
Judul Skripsi : Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap
Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Perumahan Pinang
Mas Residence)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dalam Sidang Skripsi pada tanggal 30 Juli 2025 dan disetujui serta diterima sebagai salah satu syarat guna memperoleh gelar keserjanaan pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji

Dewan Penguji

- | | | |
|---|---|-------------------|
| 1 | <u>Assist. Prof. Dr. Suryadi, M.H</u> NIP.197708052021211005 | Ketua (.....) |
| 2 | <u>Assist. Prof. Lia Nuraini, S.H., M.H</u> NIP. 19907232019032015 | Anggota 1 (.....) |
| 3 | <u>Assist. Prof. Irwandi Syahputra, S.H., M.H</u> NIP.199407192019031007 | Anggota 2 (.....) |
| 4 | <u>Assist. Prof. Dr. Ninik Noviana, S.H., Mkn</u> NIDK. 8901690024 | Anggota 3 (.....) |
| 5 | <u>Assist. Prof. Muhammad Fajar Hidayat, S.H., M.H</u> NIP. 198706072022031996 | Anggota 4 (.....) |



Assoc. Prof. Dr. Sayed Fauzan Riyadi, S.Sos., IMAS.
NIP.198207072015041002

**PERSETUJUAN
SKRIPSI UNTUK DI SIDANGKAN**

Dosen Pembimbing Usulan Penelitian mahasiswa:

Nama : Syahrando Muhti
Nomor Induk Mahasiswa : 2105040041
Program Studi : Ilmu Hukum/Hukum Perdata
Judul Skripsi : Analisis Pertanggung Jawaban Developer Terhadap Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Pinang Mas Reciden)

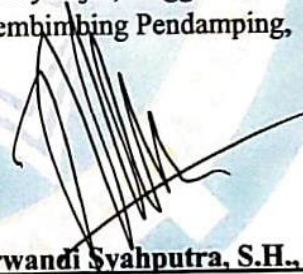
Setelah dilakukan telaah dan evaluasi terhadap sistematika penulisan serta substansi pada setiap bab dalam Usulan Penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa dokumen tersebut telah memenuhi ketentuan normatif dan kriteria yang berlaku dalam metodologi penelitian ilmiah. Oleh karena itu, Usulan Penelitian ini dinilai layak dan disetujui untuk dipresentasikan dalam seminar.

Menyetujui, tanggal:
Pembimbing Utama,



Lia Nuraini, S.H., M.H
NIP.19907232019032015

Menyetujui, tanggal:
Pembimbing Pendamping,



Irwandi Syahputra, S.H., M.H
NIP. 199407192019031007

Mengetahui
Ketua Jurusan Ilmu Hukum



Dr. Endri, S.H., M.H
NIP.198806262014041001

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim puji dan syukur Penulis ucapkan kepada Allah SWT, Berkat rahmat dan hidayahnya dapat menyelesaikan skripsi ini. Shalwat dan serta salam dihanturkan kepada sang junjungan Nabi besar Muhammad SAW. Sehingga penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi ini dengan judul: **“Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Perumahan Pinang Mas Residence)”**. Skripsi ini ditulis untuk memenuhi syarat mendapatkan gelar sarjana pada Universitas Maritim Raja Ali Haji. Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan berbagai pihak, maka penulisan ini tidak akan selesai sebagaimana mestinya.

Dalam penulisan skripsi ini, penulis telah mendapatkan banyak bantuan berharga dan bermanfaat, yaitu berupa bimbingan dan arahan dari berbagai pihak dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, izinkan penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof Agung Dhamar Syakti. S.Pi., DEA. Selaku Rektor Universitas Maritim Raja Ali Haji.
2. Bapak Dr. Sayed Fauzan Riyadi, S.Sos., IMAS. Selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji
3. Bapak Dr.Endri, S.H.,M.H Selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.
4. Bapak Irwandi Syahputra, S.H.,M.H Selaku Sekretaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.


5. Bapak Muhammad Fajar Hidayat, S.H.,M.H Selaku Koordinator Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.
6. Ibu Heni Widiyani, S.H.,M.H Selaku Kepala Labortarium Ilmu Hukum Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Maritim Raja Ali Haji.
7. Ibu Lia Nuraini, S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan banyak waktu, tenaga, pengetahuan, pengarahan, masukan, dan saran dalam penulisan dan penyelesaian skripsi ini.
8. Bapak Irwandi Syahputra S.H.,M.H selaku dosen pembimbing pendamping yang telah memberikan banyak waktu, tenaga, pengetahuan, pengarahan, masukan, dan saran dalam penulisan dan penyelesaian skripsi ini.
9. Seluruh Dosen dan Staf tata usaha Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu karena telah memberikan ilmu pengetahuan serta memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Instansi Badan penyelesaian Sengketa Konsumen yang telah memberikan waktu luang untuk memberikan informasi dalam penyelesaian skripsi ini.
11. Terimakasih kepada kedua orang tua saya yaitu Bapak Syahri, dan Ibu Noni Oktovianti yang telah berjuang untuk pendidikan anaknya dan memberikan semangat, motivasi, nasihat serta selalu mendoakan penulis yang tiada hentinya.

12. Bapak Harpendi S.H yang selalu memberikan arahan dan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini
13. Trianda Lestari selaku partner, teman, sahabat yang selalu menemani setiap proses perjalanan ini
14. Teman-teman seperjuangan yang tidak dapat di sebutkan satu persatu, yang telah memberikan motivasi, arahan dan dukungan dalam skripsi ini.

Sungguh skripsi ini masih memiliki keterbatasan dan jauh dari kata sempurna. Penulis berharap skripsi ini dapat berguna bagi adik-adik tingkat Program Studi Ilmu Hukum maka saran dan kritik untuk membangun sangatlah dibutuhkan untuk memperbaiki kekurangan yang ada.

Tanjungpinang, 10 Agustus 2025

Penulis


Syahrando Muhti
NIM.2105040041

PERNYATAAN

PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini, sebagai sivitas akademika Universitas Maritim Raja Ali Haji:

Nama : Syahrando Muhti
Nomor Induk Mahasiswa : 2105040041
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Universitas Maritim Raja Ali Haji
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Maritim Raja Ali Haji Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalty Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul;

“Analisis Pertanggungjawaban Developer Terhadap Kerusakan Bangunan Rumah (Studi Perumahan Pinang Mas Residence)”. Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan), dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Maritim Raja Ali Haji berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat dan memublikasikan skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Tanjungpinang

Pada Tanggal : 10 agustus 2025

Yang Menyatakan

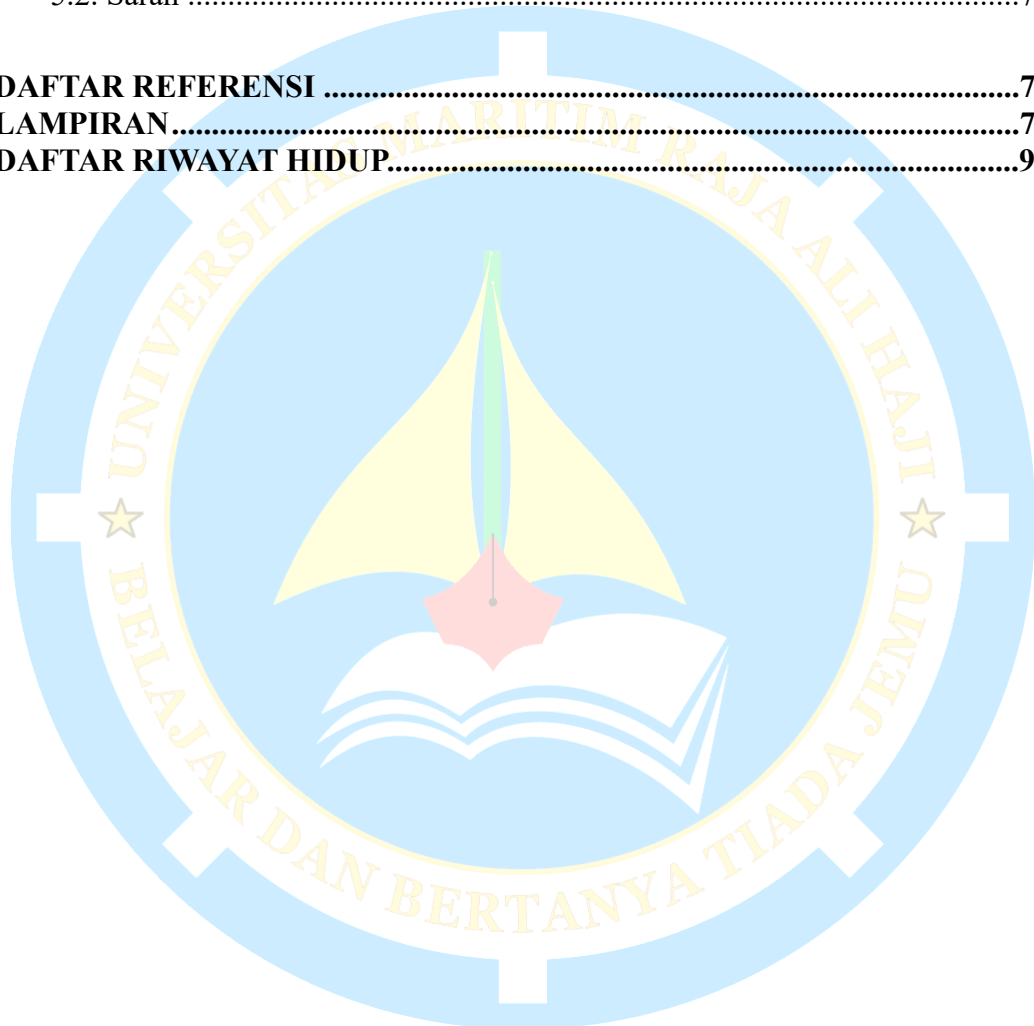


Syahrando Muhti
Nim.2105040041

DAFTAR ISI

| | |
|---|-----------|
| SAMPUL (<i>COVER</i>) | |
| HALAMAN JUDUL SKRIPSI..... | i |
| LEMBAR PERSEMBAHAN | ii |
| PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI..... | iii |
| PENGESAHAN | iv |
| PERSETUJUAN SKRIPSI UNTUK DIUJIANKAN..... | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH | ix |
| ABSTRAK | x |
| ABSTRACT | xi |
| DAFTAR ISI | xii |
| DAFTAR TABEL | xiv |
| DAFTAR GAMBAR | xv |
| DAFTAR LAMPIRAN | xvi |
| BAB 1 PENDAHULUAN | 1 |
| 1.1. Latar Belakang | 1 |
| 1.2. Rumusan Masalah | 9 |
| 1.3. Tujuan Penelitian..... | 10 |
| 1.4. Manfaat Penelitian..... | 10 |
| BAB 2 KAJIAN PUSTAKA | 11 |
| 2.1. Tinjauan Umum | 11 |
| 2.2. Kerangka Teori..... | 34 |
| 2.3. Kerangka Pemikiran..... | 38 |
| 2.4. Definisi Konsep | 39 |
| BAB 3 METODE PENELITIAN | 44 |
| 3.1. Pendekatan Penelitian | 44 |
| 3.2. Objek dan Lokasi Penelitian | 45 |
| 3.3. Fokus Penelitian..... | 45 |
| 3.4. Sumber Data..... | 46 |
| 3.5. Teknik Pengumpulan Data | 47 |
| 3.6. Informan..... | 48 |
| 3.7. Teknik Analisis Data | 49 |
| 3.8. Jadwal Penelitian | 49 |

| | |
|--|-----------|
| BAB 4 HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 51 |
| 4.1. Deskripsi Objek dan Lokasi Penelitian | 51 |
| 4.2. Hasil Penelitian..... | 54 |
| BAB 5 PENUTUP..... | 69 |
| 5.1. Kesimpulan | 69 |
| 5.2. Saran | 70 |
| DAFTAR REFERENSI | 71 |
| LAMPIRAN..... | 76 |
| DAFTAR RIWAYAT HIDUP..... | 90 |



DAFTAR TABEL

| | |
|---|----|
| Tabel 2. 1 Penelitian Terdahulu..... | 11 |
| Tabel 3. 1 Informan Penelitian | 48 |
| Tabel 3. 2 Jadwal Penelitian..... | 50 |
| Tabel 4. 1 Daftar Kerusakan Bangunan Rumah Konsumen | 52 |



DAFTAR GAMBAR

| | |
|---|----|
| Gambar 1.1 Contoh Kerusakan Pada Atap Perumahan Konsumen Pinang Mas <i>Residence</i> | 9 |
| Gambar 2.1 Kerangka Pemikiran..... | 38 |



DAFTAR LAMPIRAN

| | |
|--|----|
| Lampiran 1 Pedoman Wawancara..... | 79 |
| Lampiran 2 Surat Rekomendasi Penelitian Dari Fakultas..... | 81 |
| Lampiran 3 Surat Keputusan Penetapan Dosen Pembimbing | 82 |
| Lampiran 4 Surat Keputusan Penetapan Dewan Penguji Usulan Penelitian | 84 |
| Lampiran 5 Dokumentasi Foto..... | 86 |

