

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
YANG DIRUGIKAN OLEH PELAKU USAHA JASA
PENGEMBANG PERUMAHAN**

SKRIPSI



Oleh :

EKY SEPTIANA WIDODO

NBI : 311101097

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945
SURABAYA**

2015

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
YANG DIRUGIKAN OLEH PELAKU USAHA JASA
PENGEMBANG PERUMAHAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Salah Satu Syarat Guna
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

OLEH:

EKY SEPTIANA WIDODO

NBI: 311101097

Dosen Pembimbing:

Dr. Hj. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum

NIP: 196001231986012001

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2015

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah, penulis panjatkan kehadiran Allah SWT atas berkat, rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, penyusunan skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Yang Dirugikan Oleh Pelaku Usaha Jasa Pengembang Perumahan**

Menyadari bahwa dalam proses penulisan skripsi ini banyak mengalami kendala, namun berkat bantuan, bimbingan, kerjasama dari berbagai pihak dan berkah dari Allah SWT sehingga kendala-kendala yang dihadapi tersebut dapat diatasi. Untuk itu penulis menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan kepada Ibu Dr. Endang Prasetyawati, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing yang telah sabar, tekun, tulus, dan ikhlas meluangkan waktu, tenaga, pikiran, serta memberikan bimbingan, motivasi, arahan, dan saran-saran yang sangat berharga selama penyusunan skripsi.

Selanjutnya ucapan terima kasih saya sampaikan pula kepada:

1. Ibu Prof. Dr. drg. Hj. Ida Aju Brahmasari, Dipl. DHE, MPA selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
2. Bapak Dr. Otto Yudianto, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
3. Bapak Sugeng Hadi Purnomo, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

4. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah sabar serta ikhlas memberi bekal ilmu pengetahuan kepada saya
5. Bapak dan Ibu Staff Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
6. Mama Asmi Rahayu dan Papa Dodik Widodo yang telah mencurahkan cinta dan kasih sayang yang tiada hentinya serta selalu mendoakan untuk keberhasilan dan keselamatan selama menempuh pendidikan
7. Kakakku Normansyah Sutan dan Alghani Sutan atas semangat, doa, dan kasih sayangnya
8. Om Wawan Darmawan dan Om Didin atas atensinya selama menempuh pendidikan
9. Sahabat-sahabatku di Fakultas Hukum Untag Surabaya; Ayulisna Permata Pulungan, Afkar Jauhara Albar, Fadhilla Dwi Aji yang selalu memberikan semangat tiada henti, memberi bantuan, serta doanya
10. Rekan-rekan di Fakultas Hukum Untag Surabayadan semua pihak yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian penulisan skripsi ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan hati dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan-kekurangan, sehingga diharapkan adanya kritik dan saran yang bersifat membangun demi kesempurnaan skripsi ini.

Surabaya, 29 Januari 2015

DAFTAR PUSTAKA

- Shofie, Yusuf. *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 2003.
- Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Jakarta: PT. Intermasa. 1978
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti. 1995
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta; Kencana Prenada Media Group. 2005
- Sulistyowati. *Akses Kepada Perlindungan Konsumen Sebagai Aspek Kesejahteraan Sosial*, Jakarta: UI. 1992
- Philippus M, Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu. 2007
- Soerjono, Soekanto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Universitas Indonesia, Jakarta. 1986
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum dan Penelitian Hukum*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2004
- Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2000
- Mertokusumo, Sudikno. *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*. Yogyakarta: Liberty. 2003
- H.S. Salim. *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006
- Sidablok, Janus. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2013
- Badruzaman, Mariam Darus. *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti. 2001
- Miru, Ahmad dan Sutarman Yudo. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Rahagrapindo Persada. 2005

A.Z , Nasution. *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar*. Jakarta: Daya Widya. 1999

Yudohusodo, Siswono. *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*. Jakarta. 1991

Badruzaman, Mariam Darus. *Perlindungan Konsumen Dilihat dari Sudut Perjanjian Baku (Standar)*. Bandung: Bina Cipta. 1986

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah

Setiawan. *Makalah Produsen dan Konsumen; Siapa Dilindungi Hukum*. Jakarta. 2001

<http://www.lawskripsi.com/>. NN.Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan atas Penerbitan Brosur Pemasaran Oleh Developer.Diunduh tanggal 8 juli 2014, jam 18.44 wib

DAFTAR ISI

	Halaman
KATA PENGANTAR.....	i
ABSTRAK.....	ii
DAFTAR ISI.....	iii
BAB I PENDAHULUAN	
I. Latar Belakang	1 – 12
II. Rumusan Masalah	12
III. Tujuan Penelitian	12
IV. Manfaat Penelitian.....	13
1) Manfaat Teoritik.....	13
2) Manfaat Praktik.....	13
V. Metode Penelitian.....	13
a) Jenis Penelitian.....	13
b) Metode Pendekatan.....	14
c) Definisi Konsep.....	14 - 16
d) Tipe Perencanaan Penelitian.....	16
e) Jenis Bahan Hukum.....	16 - 17
1. Bahan Hukum Primer.....	17
2. Bahan Hukum Sekunder.....	17
3. Bahan Hukum Tersier.....	17

f) Sumber Bahan Hukum.....	17 - 18
g) Teknik pengumpulan Bahan Hukum.....	18
h) Teknik Pengolahan Bahan Hukum.....	18 - 19
i) Analisis Bahan Hukum.....	19
VI. Pertanggung Jawaban Sistematika.....	19 - 20

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

I. Perjanjian.....	21
1. Pengertian Perjanjian.....	21 – 23
2. Syarat Sah Perjanjian.....	23 – 24
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	24 – 31
4. Para Pihak Dalam Perjanjian.....	31 – 32
5. Standar Kontrak.....	32 – 35
II. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	36
1. Pengertian dan Unsur-Unsur Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	36 – 41
2. Akta Jual Beli.....	41 – 42
III. Perlindungan Konsumen.....	42
1. Pengertian Konsumen.....	42 – 44
2. Konsep Perlindungan Konsumen.....	44 – 45
3. Tujuan dan Asas Perlindungan Konsumen.....	45 – 47
4. Pengertian Perlindungan Hukum.....	47 – 49
IV. Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	49
1. Pengertian Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	49 – 50

2. Konsumen Perumahan.....	50
3. Developer.....	51
4. Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman.....	51 – 52
5. Lingkungan Perumahan.....	52 – 53

BAB III PEMBAHASAN

I. Keabsahan dan Perlindungan Hukum	54
1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Jual Beli Perumahan.....	54 – 64
2. Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK).....	64 – 89

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	90 - 91
B. Saran.....	91 - 92

Daftar Pustaka

ABSTRAK

Pembangunan perumahan beserta sarana dan prasarannya di Indonesia menjadi prioritas mengingat tempat tinggal merupakan salah satu kebutuhan dasar. Akan tetapi, pemerintah mempunyai keterbatasan kemampuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan. Sehingga hal tersebut melatarbelakangi pihak swasta untuk ikut melaksanakan pembangunan perumahan. Permasalahan yang diteliti tersebut adalah bagaimana keabsahan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dalam jual beli perumahan, dan bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan berdasarkan UUPK. Tujuan penelitian ini yaitu untuk mengetahui dan memaparkan keabsahan PPJB dalam jual beli perumahan dan untuk mengetahui dan memaparkan perlindungan hukum bagi konsumen perumahan yang dirugikan oleh pelaku usaha jasa pengembang perumahan berdasarkan UUPK.

Manfaat yang diharapkan dari adanya penelitian ini terdiri dari dua aspek yaitu manfaat teoritis diharapkan penelitian ini dapat memperkaya khasanah ilmu pengetahuan hukum khususnya dalam bidang hukum perlindungan konsumen, dan manfaat praktis yaitu, diharapkan penelitian ini bermanfaat untuk pelaku usaha pengembang perumahan (*developer*), konsumen perumahan, penegak hukum, dan masyarakat luas. Dari hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan, yaitu PPJB sah apabila telah memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 jo 1338 KUH Perdata dan Kepmenpera Nomor 09/KPTS/M/1995 dan UUPK masih menjadi alat perlindungan hukum yang banyak digunakan oleh konsumen untuk memperoleh perlindungan hukum. Saran yang dapat diambil dari penelitian ini, konsumen perumahan hendaknya lebih teliti dalam memahami klausula yang ada di PPJB dan perlu adanya peraturan perundang-undangan mengenai perlindungan bagi konsumen perumahan karena masih ada sistem yang tidak jelas dalam UUPK.

Kata kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen, Perumahan.