

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
TERHADAP PELAKU USAHA PERUMAHAN YANG WANPRESTASI
DALAM SUATU PERJANJIAN JUAL BELI**

SKRIPSI



Oleh :

PAULINA HAPPY SARASWATI

NBI : 311301397

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

2017

HALAMAN PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING
PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
TERHADAP PELAKU USAHA PERUMAHAN YANG WANPRESTASI
DALAM SUATU PERJANJIAN JUAL BELI

SKRIPSI

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

OLEH:

PAULINA HAPPY SARASWATI

NBI: 311301397

Dosen Pembimbing

H.R. Adianto Mardijono, S.H.,M.Si

NPP/NIP : 20310930349

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA

2017

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
TERHADAP PELAKU USAHA PERUMAHAN YANG WANPRESTASI
DALAM SUATU PERJANJIAN JUAL BELI**

Oleh :

PAULINA HAPPY SARASWATI

NBI : 311301397

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji dan Dinyatakan Lulus Skripsi
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal : 14 Februari 2017

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 423/SK/FH/VIII/2016

Tanggal : 31 Agustus 2016

TIM PENGUJI :

Ketua : **Hari Soeskandhi, S.H, M.H**

NPP : 20310860066

Sekretaris : **Adianto Mardijono , S.H, M.Si**

NPP : 20310930349

Anggota : **Abraham Ferry Rosando, S.H, M.H**

NPP : 20301160711

Mengetahui :

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945

Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum

NPP : 20310880147

KATA PENGANTAR

Pertama-tama penulis panjatkan Puji dan Syukur ke hadapan Tuhan Yesus Kristus yang telah memberikan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Perumahan Terhadap Pelaku Usaha Perumahan Yang Wanprestasi Dalam Suatu Perjanjian Jual Beli.”

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan Strata I Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya. Dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari hambatan dan kesulitan, namun berkat bimbingan, bantuan, nasehat, dan saran serta kerjasama dari berbagai pihak, khususnya pembimbing, segala hambatan tersebut akhirnya dapat diatasi dengan baik.

Dalam penulisan skripsi ini tentunya tidak lepas dari kekurangan, baik aspek kualitas maupun aspek kuantitas dari materi penelitian yang disajikan. Semua ini didasarkan dari keterbatasan yang dimiliki penulis.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari sempurna sehingga penulis membutuhkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kemajuan pendidikan di masa yang akan datang. Selanjutnya dalam penulisan skripsi ini penulis banyak diberi bantuan oleh berbagai pihak.

Dalam kesempatan ini penulis dengan tulus hati mengucapkan terimakasih kepada

:

1. Tuhan Yesus Kristus atas segala kebaikanNya, penyertaanNya kepada saya dalam menyelesaikan skripsi ini, yang sudah senantiasa memberikan saya kekuatan, kesehatan, kesabaran, hikmat.
2. H.R. Adianto Mardijono, S.H,M.Si selaku dosen pembimbing yang bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan untuk menyelesaikan skripsi ini, penyusun juga meminta maaf apabila ada hal-hal yang kurang berkenan.
3. Kedua orang tuaku tercinta, papa saya sosok teladan, idola dalam kehidupan saya alm.Drs.David Heru Sasongko,S.H yang belum sempat mendampingi saya menyusun skripsi ini namun Tuhan lebih dulu memanggil papa saya, dan ibu saya Sarah Wiwik Astuti yang telah memberikan perhatian, dukungan dan doa sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.
4. Kedua adik saya Yohana Aprilia Sari dan Andrew Ananta Sasongko yang selalu mendukung saya untuk menyelesaikan skripsi ini dan selalu mendoakan saya.
5. Saudara-saudara saya baik yang ada di Surabaya, Madiun, maupun di Jakarta yang senantiasa mendukung saya untuk menyelesaikan studi saya dan mendoakan yang terbaik untuk saya.

6. Dr. Otto Yudianto, S.H, M.Hum, selaku dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah membantu masa studi penyusun.
7. Widhi Cahyo Nugroho SH, M.Hum selaku dosen wali yang telah banyak membantu selama masa studi penyusun.
8. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang telah mendidik dan membekali banyak sekali ilmu kepada saya selama menimba ilmu di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
9. Seluruh karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum dan seluruh karyawan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya pada umumnya yang telah membantu kelancaran dalam bidang administrasi.
10. Sahabat saya dari lahir sampai saat ini Aprilia Fanny yang sama-sama berjuang untuk menyelesaikan skripsi di tahun ini, dan juga sahabat saya dari lahir sampai saat ini Silvia Wibowo yang selalu mendukung saya.
11. Semua teman-teman saya di gereja dan tidak lupa juga Rike Chatrina E.S , Henoeh Bhaktiar yang sudah mendukung dan mendoakan saya setiap hari serta menguatkan saya dan memberikan kebahagiaan dalam kehidupan saya.
12. Semua sahabat-sahabat terbaik saya di kampus, serta semua teman-teman angkatan 2012, 2013, 2014 yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu terima kasih banyak atas dukungan dan kebahagiaan yang kalian semua berikan.

Kiranya Kasih Tuhan Yesus Kristus selalu melimpahkan berkat-Nya yang tak terhingga atas segala bantuan dan dorongan yang telah diberikan kepada penulis. Akhir kata dengan segenap kerendahan hati penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya dan semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Surabaya, 19 Januari 2017

Hormat Saya

Penulis

Abstrak

Kehidupan manusia tidak terlepas dari sandang, pangan dan papan demi untuk menunjang kebutuhan hidup sehari-hari. Ketiganya merupakan kebutuhan yang sangat berperan sebagai proses manusia bersosialisasi dalam kehidupan berbangsa dan bermasyarakat. Kebutuhan akan papan atau perumahan dan permukiman merupakan hal yang sangat penting. Sebagian orang beranggapan belum lengkap kehidupan seseorang apabila belum memiliki rumah sendiri. Pada dasarnya tidak setiap orang dapat dengan mudah membangun rumah, diperlukan berbagai hal sehingga rumah itu bisa didirikan dan ditempati. Banyak dari masyarakat yang tidak ingin repot, karena itu masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah dari agen rumah atau pengembang perumahan. Fakta yang ada selama ini bahwa pemasaran yang dilakukan developer juga sangat menyusahkan, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar bahkan rumah yang ada tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dalam pasal 134 “Setiap orang dilarang menyelenggarakan pembangunan perumahan, yang tidak membangun perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasana, sarana, dan utilitas umum yang diperjanjikan”. Apabila pelaku usaha tidak dapat melaksanakan kewajiban tersebut, pengembang perumahan bertanggung jawab atas tuntutan ganti rugi dan/atau gugatan konsumen.

Kata Kunci : Perlindungan Konsumen Perumahan, wanprestasi

Abstrac

Human life can not be separated from the clothing, food and shelter in order to support the needs of everyday life. All three are very instrumental needs as human process of socializing in the life of the nation and society. Needs for housing or housing and settlement is very important. Some people think a person's life is not complete if it does not own their own home. Basically, not everyone can easily build a house, necessary things so that the house can be erected and occupied. Many of the people who do not want to bother, because the people who want to build more homes to choose or take a more effective manner and does not take a lot of time, a way to buy a home from home agent or housing developers. The fact that there had been that marketing is done developer also very distress, so it is not uncommon that the information submitted turned out to be misleading (misleading information) or not true even of existing homes are not in accordance with the agreement.

Statutory Number 1 Year 2011 about Housing and Settlement Region in article 134 "Every person is prohibited develop the housing, which does not build housing in accordance with the criteria, specifications, requirements, infrastructures, facilities, and public utilities in the agreed". If businesses are not able to carry out these obligations, housing developers are responsible for compensation claims and / or demands of consumers.

Keywords: Housing Consumer Protection, tort.

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vii
BAB I: PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	6
1.3 Tujuan Penulisan.....	7
1.3 Manfaat Penulisan.....	7
1.4 Metode Penulisan.....	8
1.4 Jenis Bahan Hukum.....	8
1.5 Pertanggung Jawaban Penulisan.....	9
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Pengertian Perlindungan Konsumen.....	11
2.2 Konsumen	13
2.3 Pelaku Usaha	18
2.4 Pengertian Perumahan.....	21
2.5 Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	22
BAB III : PEMBAHASAN	
3.1 Perlindungan Hukum Kepada Konsumen Perumahan Yang Dirugikan Berdasarkan UUPK.....	26

3.2 Upaya Hukum Atas Kerugian Yang Dialami Konsumen Perumahan Apabila Pelaku Usaha Wanprestasi.....	34
3.2.1 Penyelesaian Sengketa Diluar Pengadilan ...	38
3.2.2 Penye.Sengketa Melalui Pengadilan.....	48
3.2.3 Sanksi Pelaku Usaha.....	49
3.2.4 Ganti Kerugian Pelaku Usaha dalam Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	50
3.2.5 Tanggung Jawab Pelaku Usaha dan Perlindungan Konsumen.....	51
BAB IV :	
PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	54
4.2 Saran.....	56
DAFTAR PUSTAKA.....	59