

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN JAYA  
PERZADA REGENCY ATAS INFORMASI KUALITAS BANGUNAN OLEH  
PENGEMBANG PT JAYA PERZADA PROPERTI**



**Penulisan Hukum  
(SKRIPSI)**

**Disusun dan Diajukan untuk  
Melengkapi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Derajat Sarjana S1 dalam  
Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

**Oleh :  
RIDHO OKY PRATAMA  
NIM. 311001025**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN JAYA  
PERZADA REGENCY ATAS INFORMASI KUALITAS BANGUNAN OLEH  
PENGEMBANG PT JAYA PERZADA PROPERTI**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi

Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar

Sarjana Hukum

Oleh :

RIDHO OKY PRATAMA  
NIM. 311001025

Dosen Pembimbing :

Sumiyati, S.H.,M.M.,M.H.  
NPP. 20310850031

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA**

**2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN JAYA  
PERZADA REGENCY ATAS INFORMASI KUALITAS BANGUNAN OLEH  
PENGEMBANG PT JAYA PERZADA PROPERTI**

Oleh :

RIDHO OKY PRATAMA  
NIM. 311001025

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 : 079/SK/FH/IX/2014  
Tanggal : 28 Februari 2014

TIM PENGUJI :

Ketua : Sumiyati, S.H.,M.M.,M.H. .....  
NPP. 20310850031

Sekretaris : Sad Praptanto Wibowo S.H.,M.H. .....  
NPP. 20310870119

Anggota : Ahmad Mahyani S.H.,M.H.,M.Si. .....  
NPP. 20310130609

Mengetahui :  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945  
Dekan,

Dr. Otto Yudianto, S.H., M. Hum  
NPP. 20310880147

## **PERSEMBAHAN**

Karya kecil ini saya persembahkan kepada :

Allah SWT yang telah meridhoi serta kekuatan, kesehatan, kelancaran, dan kemudahan kepadaku sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

Papa, mama dan adek yang senantiasa mendukung kuliah, memberikan doa dan nasihat, motivasi, kasih sayang serta kerja keras yang tak ternilai harganya demi mewujudkan cita-citaku menjadi seorang Sarjana Hukum dan membuatku lebih menghargai setiap waktu dan kesempatan di dalam hidupku.

Lina Beauty Akbar yang selalu memberikan dukungan, doa dan memberikan semangat dalam pendidikanku sampai menjadi Sarjana Hukum.

## KATA PENGANTAR

Puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT berkat rahmat dan hidayahnya sehingga saya dapat menyelesaikan penyusunan penulisan hukum (skripsi) yang berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN JAYA PERZADA REGENCY ATAS INFORMASI KUALITAS BANGUNAN OLEH PENGEMBANG PT JAYA PERZADA PROPERTY”.

Penulisan hukum ini disusun untuk memenuhi dan melengkapi sebagian syarat-syarat untuk memperoleh derajat Sarjana dalam Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya menyadari bahwa terselesaikannya laporan penulisan hukum (skripsi) ini tidak terlepas dari bantuan serta dukungan baik materiil maupun non materiil yang diberikan oleh berbagai pihak. Dalam kesempatan ini, saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberi dukungan, semangat, doa, saran dan kritik serta sarana dan prasarana bagi saya untuk menyelesaikan penulisan hukum ini, oleh sebab itu dengan segala kerendahan hati, saya mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, yang telah memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis untuk dapat melaksanakan Penulisan Hukum ini,
2. Ibu Sumiyati, S.H.,M.M.,M.H, selaku pembimbing skripsi dalam penulisan hukum ini yang dengan kesabaran dan kebesaran hati telah membimbing, mengarahkan, serta membantu penulis dalam menyelesaikan penulisan hukum ini,
3. Bapak Andre selaku Pimpinan PT Jaya Perzada Regency yang telah memberikan ijin dan kesempatan kepada penulis untuk dapat melaksanakan Penulisan Hukum di Perumahan Jaya Perzada Regency,
4. Bapak/ Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yang

- telah membekali penulis dengan berbagai ilmu pengetahuan selama masa kuliah,
5. Keluargaku tercinta, Papa, Mama, adik-adik dan Lina Beauty akbar untuk setiap doa, pengorbanan, dan kasih sayang yang selalu diberikan,
  6. Bapak pelaksana proyek pembangunan dan Konsumen Perumahan Jaya Perzada Regency yang telah membantu dalam memberikan data untuk penyempurnaan penulisan hukum ini,
  7. Seluruh Pimpinan dan Staf Administrasi Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, atas semua kemudahan, fasilitas serta kesempatan-kesempatan yang telah diberikan,
  8. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas semua bantuan baik materiil maupun imateriil.

Saya menyadari bahwa Penulisan Hukum ini sangat jauh dari sempurna, Oleh karena itu kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penulisan hukum ini dan kedepannya sangat diperlukan dari para pembaca akan penulis terima dengan senang hati. Akhir kata, semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Surabaya, 13 Juni 2016  
Penulis,

Ridho Oky Pratama

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah konsumen perumahan memperoleh perlindungan hukum atas informasi kualitas bangunan di Perumahan Jaya Perzada Regency dari 2 peristiwa konkrit atau fakta hukum, yaitu tentang ada tidaknya perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan atas informasi kualitas bangunan perumahan dan penyelesaian jika pengembang (*developer*) menimbulkan kerugian bagi konsumennya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif bersifat preskriptif, menemukan hukum *in concreto* ada tidaknya perlindungan hukum bagi konsumen perumahan atas informasi kualitas bangunan di Perumahan Jaya Perzada Regency. Jenis data yang digunakan yaitu data sekunder dan sumber bahan penelitian hukum yang digunakan mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dan *cyber media*. Kemudian data tersebut dimintakan penjelasan dan konfirmasi dari Staff personalia PT Jaya Perzada Properti dan pihak marketing Perusahaan PT Jaya Perzada Properti serta penjelasan dari pihak konsumen perumahan. Analisis data yang dilaksanakan dengan interpretasi terhadap peristiwa konkrit atas permasalahan untuk dijadikan peristiwa hukum. Untuk memperoleh jawaban atas permasalahan pertama perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan digunakan silogisme deduksi.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan kesimpulan, pertama, konsumen perumahan belum sepenuhnya mendapat perlindungan hukum atas informasi kualitas bangunan di Perumahan Jaya Perzada Regency. Kedua, penyelesaiannya jika pengembang menimbulkan kerugian bagi konsumennya.

Kata kunci : Hukum, perlindungan konsumen, Informasi kualitas bangunan, tanggung jawab

## **ABSTRACT**

*This research aims to find out whether or not the property consumers get law protection on the information quality of building in Jaya Perzada Regency Housing from 2 concrete events or legal facts, namely concerning whether or not there is law protection for the property consumer on the housing building information quality and the resolution if the developer results in loss to the consumer.*

*This study belongs to a normative law research that is prescriptive in nature, finding the law in concreto concerning whether or not there is law protection for the property consumer on the building information quality in Jaya Perzada Regency Housing. The data type used was secondary data and the law material sources used consisted of primary, secondary and tertiary law material. Technique of collecting data used was library study and cyber media. Then the data was verified and confirmed by the personnel staff of PT. Jaya Perzada Property and the marketing of PT. Jaya Perzada Regency as well as the explanation from the housing (property) consumer. The data analysis was done by interpreting the concrete events over the problem to be made as legal event. In order to get answer for the first problem, namely the legal protection for the property consumer, deductive syllogism method was used.*

*Based on the result of research and discussion, the following conclusions can be drawn. Firstly, the property consumer has not completely obtained law protection for the building information quality in Jaya Perzada Regency Housing. Secondly, the resolution, when the developer results in loss to the consumer.*

*Keywords: Law, Consumer protection, building information quality, responsibility*



## DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Pengesahan Dosen Pembimbing.....	ii
Halaman Pengesahan Tim Penguji.....	iii
Halaman Persembahan.....	iv
Kata Pengantar.....	v
Abstrak.....	vii
Daftar Isi.....	ix
Daftar Singkatan .....	xi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1. Latar Belakang Masalah.....	1
2. Rumusan Masalah.....	5
3. Tujuan Penelitian.....	5
4. Manfaat Penelitian.....	6
5. Metode Penelitian.....	7
6. Sistematika Penelitian.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
1. Tinjauan Umum Tentang Perumahan	
a. Pengertian Perumahan.....	13
b. Asas dan Tujuan Penataan dan Permukiman.....	14
c. Kualitas Bangunan Perumahan.....	15
2. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen	
a. Pengertian Konsumen dan Perlindungan Konsumen.....	18
b. Hak dan Kewajiban Konsumen.....	20
c. Asas dan Tujuan Perlindungan Konsumen.....	21

3. Tinjauan Umum Tentang Pengembang ( <i>Developer</i> )	
a. Pengertian Pengembang ( <i>Developer</i> ).....	23
b. Hak dan Kewajiban Pengembang ( <i>Developer</i> ).....	23
c. Tanggung Jawab Pengembang ( <i>Developer</i> ).....	24
4. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Rumah Antara Pengembang ( <i>Developer</i> ) dan Konsumen	
a. Bentuk Perjanjian Jual Beli Rumah.....	25
b. Prinsip Dasar Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah.....	26
c. Upaya Hukum Penyelesaian Sengketa.....	30
5. Kerangka Pemikiran.....	35
BAB III HASIL PEMBAHASAN.....	38
BAB IV PENUTUP	
1. Simpulan.....	56
2. Saran.....	59
Daftar Bacaan.....	xiii

## DAFTAR SINGKATAN

Astek	: Asuransi Sosial Tenaga Kerja
DKI	: Daerah Khusus Ibu kota
BPSK	: Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen
Karpeg	: Kartu Pegawai
Kepmen Kimpraswil	: Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah
KK	: Kartu Keluarga
KM	: Kamar Mandi
KTP	: Kartu Tanda Penduduk
KPA	: Kredit Pemilikan Apartemen
KPR	: Kredit Pemilikan Rumah
MBR	: Masyarakat Berpenghasilan Rendah
NPWP	: Nomor Pokok Wajib Pajak
PK	: Perlindungan Konsumen
PKP	: Perumahan dan Kawasan Permukiman
PNS	: Pegawai Negri Sipil
PPJB	: Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPAT	: Pejabat Pembuat Akta Tanah
PT	: Perseroan Terbatas
SIPPT	: Surat Ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah
SIUP	: Surat Ijin Usaha Perdagangan
SH	: Sarjana Hukum
SK	: Surat Keterangan
SNI	: Standar Nasional Indonesia
SPT	: Surat Pemberitahuan Tahunan
UU	: Undang Undang

UUD : Undang Undang Dasar  
UUPK : Undang Undang Perlindungan Konsumen  
UUPKP : Undang Undang Perumahan dan Kawasan Permukiman

## DAFTAR BACAAN

### LITERATUR

Kuncoro, NM Wahyu . 2015. 97 Risiko Transaksi Jual Beli Properti. Jakarta : Raih Asa Sukses.

Lubis, Muhammad Yamin dan Abdul Rahim Lubis. 2013. Kepemilikan Properti di Indonesia Termasuk Kepemilikan Rumah oleh Orang Asing. Bandung: Mandar Maju.

Marzuki, Peter Mahmud. 2005. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

\_\_\_\_\_. 2009. Penelitian Hukum. Jakarta: Kencana Pranada Media Group.

Mertokusumo, Sudikno. 2004. Penemuan Hukum. Yogyakarta : Liberty.

Miru, Ahmadi dan Sutarman Yodo. 2004. Hukum Perlindungan Konsumen. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada.

Patra A, M Zain, dkk. 2006. Panduan Bantuan Hukum di Indonesia. Jakarta : YLBHI dan PSHK.

Soekanto, Soerjono. 2006. Sosiologi. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

\_\_\_\_\_. 2008. Sosiologi. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

Shofie, Yusuf. 2003. Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya. (Cetakan Kedua Edisi Revisi). Bandung : PT. Citra Aditya Bakti.

### PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea keempat

Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 1 angka (3) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 4 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 5 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 7 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 8 ayat (1) huruf a Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 8 ayat (1) huruf f Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 18 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 46 ayat (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 47 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) No. 8 Tahun 1999

Pasal 47 ayat (2) Undang-Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 52 Undang Undang Perlindungan Konsumen No. 8 Tahun 1999

Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman

Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 2 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 3 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 134 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Pasal 140 Undang-Undang Perumahan dan Permukiman Nomor 1 Tahun 2011

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat No 09/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual beli Rumah.

Kepmen Kimpraswil No.403/KPTS/M/2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Rumah Sederhana

SNI T15-1991-03 tentang Balok ring

SNI T-15-1991-03 tentang Kolom

SNI T15-1991-03 tentang Standar Tata Cara Perhitungan Struktur Beton

## **SUMBER LAIN**

Badan Pusat Statistik. 2006. Jumlah penduduk indonesia, (online), <http://www.bps.go.id>, diakses 25 April 2016).

Harjono. 2006. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Menderita Kerugian Dalam Transaksi Properti Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Dalam Majalah Yustisia Edisi Nomor 68 (hlm. 6)

Yanuar, Arrizka. 2016. Kolom beton, (online), (<http://muharrikyanuar.wordpress.com/kolom-beton-dalam-kontruksi-bangunan/> diakses 10 Mei 2016)