



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

PROGRAM PASCASARJANA

PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
PERUMAHAN DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**
**(Studi mengenai Tanggungjawab Pengembang Perumahan Setelah
Berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen)**

Diajukan oleh :

Rr. ELISABETH SPS DEWI PURWATI

No. Mhs. : 99.484/PS/MH

Nirm : 990051051201130019

UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT
GUNA MENCAPAI GELAR MAGISTER HUKUM
2002



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

Tesis@mh02

TANDA PERSETUJUAN TESIS

N a m a : Rr. Elisabeth SPS Dewi Purwati
Nomor Mahasiswa : 99.484/PS/MH
NIRM : 990051051201130019
Konsentrasi : Hukum Bisnis
Judul tesis : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
(Studi mengenai Tanggungjawab Pengembang Perumahan
Setelah Berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999
Tentang Perlindungan Konsumen)

tanggal

Pembimbing I,



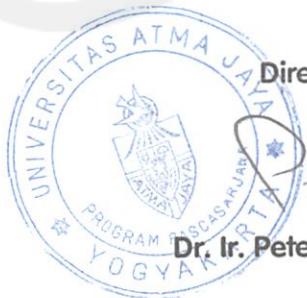
Iswantiningsih, SH., MS.

Pembimbing II,



J. Widijantoro, SH., MH.

Direktur Program,



Dr. Ir. Peter F. Kaming, M. Eng.



UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
PROGRAM PASCASARJANA
PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM

Tesis@mb 2001

TESIS

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN
DI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

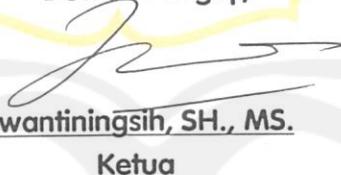
(Studi mengenai Tanggungjawab Pengembang Perumahan Setelah
Berlakunya Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang
Perlindungan Konsumen)

Dipersiapkan dan disusun oleh :

Rr. Elisabeth SPS Dewi Purwati, SH.

Tesis ini telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan Penguji
Pada tanggal 15 Januari 2002

Dewan Penguji,


Iswantiningsih, SH., MS.

Ketua


SW. Endah Cahyowati, SH., MS.

Anggota


J. Widijantoro, SH., MH.

Anggota

RENUNGAN

KAMU ADALAH TERANG DUNIA DEMIKIAN HENDAKNYA TERANGMU BERCAHAYA DI DEPAN ORANG, SUPAYA MEREKA MELIHAT PERBUATANMU YANG BAIK DAN MEMULIAKAN BAPAMU YANG DI SURGA.

(MATIUS 5 : 14-16)

TESISINI KUPERSEMBAHKAN KEPADA :

1. AYAHKU YTC ALMARHUM BAPAK R. FLORENTINUS SUTRIYONO, BSC YANG SEMASA HIDUPNYA TELAH MENDIDIK, MEMBIMBING PENULIS DAN MEMBERIKAN DOA BESERTA RESTUNYA DARI SURGA.
2. KAKEK DAN NENEKKU ALMARHUM EYANG R. NGT. SASTROWARDOYO, ALMARHUM EYANG R.M. DIRJO SEPUTRO, DAN ALMARHUM EYANG RM. SURYO SOEMODIONO YANG TELAH MEMBERIKAN DOA DAN RESTUNYA DARI SURGA.
3. NY. RA. ENDANG SRI PAMUNGKAS PRIHATININGSIH SUTRIYONO SELAKU IBU KANDUNGKU SEBAGAI PENYEJUK HATI DAN BAKTI ANANDA.
4. ADIKKU YTS RM. JOKO DWI SURYONO SEDEWO ATAS DOA DAN KESETIANNYA SEHINGGA TESISINI SELESAI
5. PAPA DAN MAMA DR. BJ. SOEWANDI K.S., DOKTER SPESIALIS THT, SELAKU MERTUA PENULIS DAN MAS ALOYSIUS YUDIT, SB. SELAKU SUAMI YTC PENULIS ATAS DOA MAUPUN DORONGAN BAIK MORIL MAUPUN MATERIIL.
6. MBAK LUCY, MBAK RINA, MAS ROSO, MBAK LITA DAN DIMAS SELAKU KAKAK-KAKAK DAN ADIK IPARKU YANG TELAH MEMBERIKAN SEMANGAT DAN DORONGAN HINGGA TESISINI SELESAI.
7. KELUARGA BESAR TRAH SINDUNEGARAN, PAK DE SUMANTRI DIRJOSUBROTO (ALM), BUDE GITO, OM SUTRIYANTO, OM SUTRIYADI, OM DR. FDH. SUTRI HANTORO, DAN OM IR. SAPTONO PUTRO.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat dan kasih-Nya tesis yang berjudul “**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN PERUMAHAN DI DIY (Studi Mengenai Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen)**” dapat diselesaikan. Adapun pembuatan tesis ini diajukan guna memenuhi syarat untuk memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa tesis yang telah tersusun ini masih jauh dari sempurna, dalam arti masih banyak terdapat kelemahan-kelemahan dan kekurangan-kekurangannya baik dari segi sistematika penulisan, susunan materi penggunaan bahasa maupun substansinya meskipun penulis telah berupaya seoptimal mungkin. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan guna penyempurnaan tesis ini.

Pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Dr. Ir. Peter F. Kaming, M.Eng selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta.
2. Bapak Prof. Dr. RM. Sudikno Mertokusumo, SH, selaku Ketua Program Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta periode I tahun 1999 s/d 2000
3. Bapak B. Bambang Riyanto, SH, M.Hum, selaku Ketua Program Magister Hukum Program Pasca Sarjana Universitas Atma Jaya Yogyakarta periode II tahun 2000 s/d sekarang.
4. Ibu Iswantiningsih, SH. MS., selaku Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktu, tenaga dan pikiran membimbing penulis dalam penyusunan tesis.

5. Bapak J. Widijantoro, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulisan tesis.
6. Bapak H. Sukamto selaku Ketua Umum & Nara Sumber di Gapensi DIY yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dengan penulis.
7. Bapak Ir. R. Sudiro Pramono Sidi selaku Wakil Ketua Umum dan nara sumber di Gapensi DIY yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dengan penulis.
8. Bapak Wawan Edi, BSc, selaku nara sumber di DPD REI DIY yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dengan penulis.
9. Bapak Izaac Jorgenn, SH., selaku Hakim Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dengan penulis.
10. Bapak Ir. Haryono, Bagian Sekretariat KADINDA DIY yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dengan penulis.
11. Bapak Endro Wibisono selaku Ka. Dinas Tata Kota dan Bangunan yang telah meluangkan waktu untuk melakukan wawancara dan memberikan data kepada penulis.
12. Ibu Martopo, Bagian Pengaduan Konsumen di YLKI Yogyakarta yang telah meluangkan waktu untuk wawancara dan memberikan data kepada penulis.
13. Bapak Herman Kusuma selaku Pimpinan Capem Bank Danamon Indonesia cabang Yogyakarta Gondomanan yang telah memberikan dorongan dan ijin kepada penulis untuk penelitian dan bimbingan kepada dosen.
14. Mas Dwijo, mas Duan, mas Ajie, Wilsen, mas Kunto, mas Aris, mbak Letysia, mas Agus Rinaldi selaku rekan-rekan bagian marketing legal dan lpc Bank Danamon Indonesia Cabang Yogyakarta Gondomanan dan Diponegoro yang telah banyak membantu penulis.
15. Dosen-dosen Pasca Sarjana Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang telah mendidik dan membimbing kami.

16. Admisi Pasca Sarjana yang telah banyak membantu penulis maupun staff unit fotocopy.
17. Mas Gandung, Mas Wasti, Lusi, Mas Edi, Jefri, Bapak Permadi, SH., Bapak Sunu, Mas Kunto, Indah, Agus, Bowo, Mbak Ririn, Bapak Tugas dan seluruh rekan-rekan seperjuangan Angkatan I (kelas full time dan part time). Angkatan II (kelas full time) Program Studi Magister Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.
18. Pihak-pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis selama ini hingga penulisan tesis ini selesai.

Akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak, khususnya pembaca dan pengembangan ilmu hukum khususnya hukum bisnis.

Yogyakarta, Januari 2002

Penulis

Rr. E. SPS. Dewi Purwati, SH
99.484/PS/MH

DAFTAR ISI

	HALAMAN
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN UJIAN TESIS	iii
HALAMAN PERSEMPERBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI.....	viii
INTISARI	xi
BAB I. PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Perumusan Masalah	11
1.3. Batasan Konsepsional	12
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	14
1.5. Keaslian Penelitian	15
1.6. Sistematika Penulisan	16
BAB II. HUKUM PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN	
2.A. Perlindungan Hukum	17
2.A.1. Pengertian Perlindungan Hukum	17
2.A.2. Tujuan Hukum Perlindungan Konsumen	20
2.A.3. Perlindungan Konsumen Secara Global	22
2.A.4. Perlindungan Konsumen di Indonesia	27
2.B. Pengertian Konsumen	32
2.B.1. Hak dan Kewajiban Konsumen	34

2.B.2. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha/Pengembang	38
2.B.3. Aspek Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	39
2.C. Tinjauan Umum Pembangunan Perumahan	45
2.C.1. Pengertian Pembangunan Perumahan dan Pedoman Teknik Pembangunan Kapling Siap Bangun	45
2.C.2. Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sederhana Tidak Bertingkat	49
BAB III. METODE PENELITIAN	
3.1. Jenis Penelitian	54
3.2. Sumber Data	57
3.3. Responden dan atau Narasumber.....	57
3.4. Metode Pengumpulan Data.....	58
3.5. Tahapan Penelitian.....	59
3.6. Metode Analisis Data.....	61
BAB IV. TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN DAN PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DI DIY	
4.A. Gambaran Umum Pengembang dan Konsumen Perumahan di DIY	62
4.A.1. Pengaduan Konsumen Perumahan	68
4.A.2. Perjanjian Standar Dalam Jual Beli Rumah	79
4.B. Tanggung Jawab Pengembang Perumahan Di DIY	96
4.C. Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Konsumen Perumahan di Wilayah DIY	106
4.D. Bersikap Kritis Dalam Membeli Rumah	113

BAB V. PENUTUP

5.1. Kesimpulan	122
5.2. Saran-saran.....	125

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

INTISARI

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui lebih lanjut mengenai tanggung jawab pengembang perumahan dalam hal penyajian iklan perumahan yang berlum memberikan informasi secara seimbang terhadap kepentingan konsumen, disamping itu untuk mengetahui tanggung jawab pengembang perumahan dalam melaksanakan hak-hak konsumen, sehubungan dengan berlakunya Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Adanya upaya perlindungan hukum yang salama ini diberikan pada konsumen dalam hal konsumen mengalami kerugian di wilayah DIY.

Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis normatif, dengan melakukan penelitian kepustakaan dan penelitian lapangan untuk memperoleh data primer dan data sekunder. Perolehan dari kedua data tersebut untuk selanjutnya dianalisa secara kualitatif dengan memperhatikan fakta yang terjadi dalam praktek dan selanjutnya digabungkan dengan data kepustakaan sehingga dapat diperoleh deskripsi tentang tanggung jawab pengembang perumahan dalam melaksanakan hak-hak konsumen sehubungan dengan berlakunya Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 serta upaya perlindungan hukum yang diberikan pada konsumen yang berkaitan dengan hal tersebut.

Hasil dari analisis data, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab pengembang yang selama ini diberikan kepada konsumen perumahan adalah memberikan ganti rugi yang berupa penambahan fasilitas-fasilitas atas prasarana-prasarana umum dan pengembalian sejumlah uang yang telah disetorkan kepada pengembang perumahan. Berkaitan dengan tanggung jawab pengembang dan upaya perlindungan hukum yang diberikan kepada konsumen perumahan, sehubungan dengan berlakunya Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999, maka dapat dilihat adanya gugatan kepentingan kelompok terhadap sengketa konsumen yang melibatkan konsumen dalam jumlah yang banyak/massal, padahal ini persoalan menyangkut hal yang sama, konsumen dapat mengajukan gugatan kepentingan kelompok (*class action*) kepada pengembang. Gugatan tersebut cukup diwakili beberapa konsumen dan apabila gugatan dimenangkan dan telah mempunyai kekuatan yang tetap, konsumen lain yang tidak ikut menggugat, dapat langsung menuntut ganti rugi berdasarkan putusan pengadilan tersebut.

Pengembang bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Ganti rugi dapat berupa uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara dengan nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini tidak berlaku apabila pengembang dapat membuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan dan atau sebagai akibat kesalahan konsumen dan pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi merupakan beban dan tanggung jawab pengembang.

ABSTRACT

This research was to observe about the responsibility of housing developer in this case the presented ads of housing that has not provided information in balance toward the consumer interest. Beside that it was to observe the responsibility of housing developer in executing the consumer's rights in a line with being in effect of the Acts of Consumer Protection, Number 8 year of 1999. There was an effort of law protection as yet it was given to consumer in this case the consumers have been unfortunate in Yogyakarta area.

This research was carried out using the approach method of juridical-normative, by conducting the library research and field research to obtain the primer and secondary data. The result of the two data were further analyzed qualitatively with respect to the fact happened in practice and then they were combined with the library data so that it could be obtained about the responsibility of housing developer in performing the consumer's rights in relation to the Acts of Consumer's Protection, number 8 year of 1999 were in effect and the effort to law protection given to consumers in term of this case.

The result of data analysis could be concluded that the responsibility of developer which was up till now given to housing consumers was giving the compensation in the form of facilities additions on public infra structure and the return of a number of money that was paid to the housing developer. In relation to the responsibility of developer and the effort of law protection provided to housing consumers, in term of the Acts of consumers Protection was in effect, no. 8 year of 1999, hence it can be seen that there was claim of group's interest on consumers lawsuit involving the large number of consumers. Although this was in term of the same case, consumers could submit the claim of group's interest (class action) to developer. This claim was sufficiently represented by some consumers and if the claim was pronounced and had the permanent power, the other consumers who did not join this claim, could immediately claim the compensation based on the court decision.

The developer was responsible for giving compensation for the damage, pollution and or the consumer's detriment as a result of consuming the goods and or service resulted or traded. The compensation could be in the form of money or the substitution of goods and or service that are the same kind or equals to their value, or the health care and or providing compensation in accordance with the provision of current regulation. This decision is not in effect if the developer can prove that the detriment is and or as the result of consumer's mistake and the evidence for whether or not the element of mistake in the claim of compensation is the developer's duty and responsibility.