

T E S I S
PERTANGGUNG JAWABAN PENGEMBANG PERUMAHAN
DALAM PENGELOLAAN DANA KONSUMEN

Untuk Memenuhi Persyaratan
Guna Memperoleh Gelar Magister Hukum
Pada Program Studi Magister Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



Oleh :
SUGIYONO
NPM : 18310011

PROGRAM STUDI MAGISTER FAKULTAS ILMU HUKUM
UNIVERSITAS WIJAYA KUSUMA SURABAYA
2020

TESIS
PERTANGGUNGJAWABAN PENGEMBANG PERUMAHAN
DALAM PENGELOLAAN DANA KONSUMEN

Diajukan oleh :

SUGIYONO

NPM : 18310011

TESIS INI TELAH DISETUJUI UNTUK DIUJI

Tanggal 21 juli 2020

Pembimbing I

Oleh,

Pembimbing II



Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum



Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H.

Mengetahui

Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Wijaya Kusuma Surabaya



Dr. Tiuk Suharti, S.H., M.Hum.

TESIS
PERTANGGUNG JAWABAN PENGEMBANG PERUMAHAN DALAM
PENGELOLAAN DANA KONSUMEN





Dipersiapkan dan disusun ajukan oleh :

SUGIYONO
NPM : 18310011

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 juli 2020

Susunan Dewan Penguji

Nama Penguji		Tanda tangan
Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum.	Ketua	
Dr. Dwi Tatak Subagiyo, S.H., M.Hum.	Anggota	
Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum	Anggota	
Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H.	Anggota	

Tesis ini telah diterima sebagai salah satu persyaratan
Untuk memperoleh gelar Magister
Tanggal : 28 juli 2020
Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum


Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN ORISINILITAS

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Sugiyono

NPM : 18310011

Alamat : Jalan Arif Rahman Hakim, Keputih 61 BLK, Surabaya

No. Telp(HP) : 081232632578

Menyatakan bahwa tesis yang berjudul "Pertanggung jawaban pengembang perumahan dalam pengelolaan dana konsumen" adalah gagasan saya yang belum pernah saya publikasikan dimedia, baik majalah maupun jurnal ilmiah dan bukan tiruan (plagiat) dari karya orang lain.

Apabila ternyata nantinya tesis tersebut ditemukan adanya unsur *plagiarisme* maupun *autoplagarisme*, saya siap menerima sanksi akademik yang akan dijatuhkan oleh fakultas.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagai bentuk pertanggung jawaban etika akademik yang harus dijunjung tinggi di lingkungan perguruan tinggi.

Surabaya, 21 juli 2020

Yang menyatakan,


Sugiyono
NPM. 08310011



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur peneliti panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan atas segala nikmat, anugrah, dan karunia yang melimpah sehingga peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan Tesis ini, penulis menyadari tesis ini masih banyak kekurangan yang perlu disempurnakan karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan peneliti sehingga memerlukan saran dan kritik dari berbagai pihak yang berkepentingan dengan tesis ini termasuk para peneliti berikutnya.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah turut terlibat memberikan dukungan, secara langsung maupun tidak langsung dalam proses penulisan ini , Pada kesempatan ini peneliti menyampaikan terimakasih kepada :

1. Prof. H. Sri harmadji, dr, Sp, TRHT-KL(K) , selaku rektor Universitas Wijaya Kusuma
2. Dr. Umi Enggarsasi, S.H., M.Hum., selaku Dekan fakultas hukum Universitas Wijaya Kusuma
3. Dr. Titik Suharti, S.H., M.Hum., selaku Ketua program studi Magister Ilmu Hukum
4. Dr. Endang Retnowati, S.H., M.Hum., selaku Dosen pembimbing I yang telah banyak memberikan waktu dan perhatian serta kesabaran dalam membimbing penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Dr. Edi Krisharyanto, S.H., M.H, selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan banyak bimbingan , pemikiran, pengarahan, waktu dan perhatiannya serta kesabarannya untuk membimbing penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
6. Seluruh dosen hukum pasca sarjana yang telah memberikan banyak wawasan dan staf Tata usaha, Ka Tata usaha pasca sarjana , yang telah sabar membantu segala kebutuhan penulis selama perkuliahan.
7. Seluruh Rekan –rekan penulis dari kalangan akademisi maupun praktisi hukum yang telah banyak membantu memberikan semangat, doa, dan pikirannya. penulis yang selalu memberi semangat kepada penulis selama penyusunan Tesis ini.

8. Keluarga, orang tua, istri tercinta Amika sari serta anak-anak Salwa aurette indrayana, Reza indrayana yang telah memberikan dorongan semangat hingga terselesainya penyusunan tesis ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu. Penulis menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam menyusun tesis ini. Oleh karena itu penulis memohon maaf yang sebesar-besarnya.akhir kata, semoga tesis ini bermanfaat bagi semua pihak yang membutuhkan.

Surabaya, 21 juli 2020

Sugiyono

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN	ii
KATA PENGANTAR	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
DAFTAR ISI	vii
ABSTRAK	x
ABSTRACT	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang dan Rumusan Masalah.....	1
B. Tujuan Penelitian	10
C. Manfaat Penelitian	11
D. Metode Penelitian.....	12
1 Jenis Penelitian	12
2 Pendekatan Masalah.....	12
3 Sumber Bahan Hukum.....	13
4 Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum.....	14
5 Analisis Bahan Hukum	14
E. Kajian Teoritis	15
1 Pengertian Pengembang perumahan	15
2 Syarat menjadi Pengembang perumahan.....	19
3 Pihak-pihak yang dapat menjadi Penyelenggara pembangunan Perumahan.....	22

4	Hubungan hukum antara pengembang perumahan (<i>developer</i>) dengan konsumen.....	30
F.	Sistematika Pertanggung jawaban	35

BAB II BENTUK PERTANGGUNG JAWABAN PENGEMBANG PERUMAHAN TERHADAP PENGELOLAAN DANA KONSUMEN YANG TIDAK DIGUNAKAN UNTUK KEGIATAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN YANG BERDAMPAK PADA KONSUMEN YANG TIDAK MEMPEROLEH UNIT RUMAH YANG TELAH DIPERJANJIKAN			37
A.	Bentuk pertanggung jawaban perdata pengembang perumahan masa pratransaksi, masa transaksi, hingga masa purna transaksi berawal dari perjanjian		37
1	Hubungan hukum antara pengembang perumahan (<i>delevoper</i>) dengan konsumen		30
2	Karakteristik Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.		37
3	Akibat Hukum tidak dilaksanakannya Klausul dalam Akta Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah dan saksi administratif.....		46
4	Bentuk pertanggung jawaban sanksi administratif terhadap pengembang perumahan		55
B.	Bentuk pertanggung jawaban pidana pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen yang didasarkan pada perjanjian		60

BAB III AKIBAT HUKUM TERHADAP PENGEMBANG PERUMAHAN YANG TIDAK DAPAT MEMPERTANGGUNG JAWABKAN PENGELOLAAN DANA KONSUMEN	66
A. Permasalahan yang timbul akibat pengembang perumahan tidak dapat mempertanggungjawabkan pengelolaan dana konsumen	66
B. Penyelesaian sengketa pengembang perumahan dengan konsumen melalui jalur Non litigasi dan litigasi	68
C. Akibat hukum terhadap pengembang perumahan terhadap pengelolaan dana konsumen dan sanksi pidana	72
BAB IV PENUTUP	72
KESIMPULAN.....	74
SARAN	75
DAFTAR BACAAN	

ABSTRAK

Kebutuhan akan rumah atau perumahan dan permukiman merupakan hal yang sangat penting, 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. Bagi bangsa Indonesia, rumah merupakan hak konstitusional dan tercantum dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 28H ayat (1) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera, lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat. Masyarakat yang ingin membangun rumah lebih memilih atau menempuh cara yang lebih efektif dan tidak menyita banyak waktu, dengan cara membeli sebuah rumah melalui *developer* atau pengembang perumahan. Fakta yang ada selama ini bahwa pemasaran yang dilakukan *developer* juga sangat tendensius, sehingga tidak jarang informasi yang disampaikan itu ternyata menyesatkan (*misleading information*) atau tidak benar bahkan rumah yang ada tidak sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karena itu tujuan agar terlaksananya pembangunan oleh pengembang perumahan sesuai yang diperjanjikan serta bentuk pertanggungjawaban pengembang perumahan terhadap yang diperjanjikan. Maka sangat diperlukan analisa hukum sehingga bermanfaat bagi konsumen untuk mendapatkan informasi dan wawasan dalam hal pembelian rumah kepada pengembang perumahan agar terhindar dari kerugian akibat dari tidak dibangunkannya rumah atau 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 tuntutan pidana. Bahkan apabila ditemukan unsur penipuan maka pengembang perumahan dapat dituntut secara pidana pasal 378 jo Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. pasal 137, pasal 154 .

Kata Kunci: Pengembang perumahan, pertanggung jawaban hukum, wanprestasi, dan pidana.

ABSTRACT

The necessary for housing and settlements is very important, human life is inseparable from clothing, food and shelter for daily needs. Those are very important for a human in process of socializing in the life of the nation and society. For Indonesian people, the house is a constitutional right and listed in UUD RI 1945, in article 28H paragraph (1) which affirms that every person has the right to live in prosperity, physically and mentally, to live and obtain a good and healthy environment. People who want to build a house prefer to take a more effective way and do not take much time, by buying a house through a developer or housing developer. The fact that there is so far that marketing is carried out by developers is also very tendentious, so it is not uncommon that the information submitted turns out to be misleading (misleading information) or incorrect even that the existing house does not match what was promised. Therefore, the aim is to carry out development by the housing developer in accordance with the agreement and the form of accountability of the housing developer to the agreement. So legal analysis is needed so that it is useful for consumers to get information and insights in the case of buying a home to a housing developer to avoid losses due to not building a house or existing home that is not as promised. Law number 1 of 2011 concerning housing and settlement in article 134 “Everyone is prohibited from carrying out housing construction, which does not build housing in accordance with the agreed criteria, specifications, requirements, infrastructure, facilities and public utilities”. If the business actor cannot carry out these obligations, the housing developer is responsible for claims for compensation and/or criminal charges. Even if the element of fraud is found housing developers can be criminally prosecuted article 378 in conjunction with Law number 1 of 2011 concerning Housing and settlement areas. Article 137, article 154.

Keywords: Housing developers, legal liability, default, and criminal.