

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA
IKLAN PENGEMBANG PERUMAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

TESIS

Oleh:

**BARLIAN TATAWINARTA
2102190034**



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA IKLAN
PENGEMBANG PERUMAHAN BERDASARKAN
UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum
(M.H.) Pada Program Studi Magister Hukum Program Pascasarjana
Universitas Kristen Indonesia

Oleh:

BARLIAN TATAWINARTA

2102190034



**PROGRAM STUDI MAGISTER HUKUM
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2023**



PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Barlian Tatawinarta
NIM : 2102190034
Program Studi : Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis tugas akhir yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Konsumen Pada Iklan Pengembang Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen” adalah:

1. Dibuat dan diselesaikan sendiri dengan menggunakan hasil kuliah, tinjauan lapangan, buku-buku, jurnal acuan yang tertera di dalam referensi pada karya tugas akhir saya.
2. Bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar sarjana di universitas lain, kecuali pada bagian-bagian sumber informasi yang dicantumkan dengan cara referensi yang semestinya.
3. Bukan merupakan karya terjemah dari kumpulan buku atau jurnal acuan, yang tertera di dalam referensi pada tugas.

Kalau terbukti saya tidak memenuhi apa yang dinyatakan di atas, maka karya tugas akhir ini dianggap batal.

Dibuat Di Jakarta, 3 Juli 2023



Barlian Tatawinarta



**UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
FAKULTAS HUKUM**

HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR

Tanggung Jawab Hukum Terhadap Konsumen Pada Iklan Pengembang Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen.

Nama : Barlian Tatawinarta

NIM : 2102190034

Program studi : Magister Hukum

Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dan dipertahankan dalam sidang tugas akhir guna mencapai gelar Sarjan Strata Dua pada Program Studi Magister Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia.

Jakarta, 26 Juni 2023

Pembimbing I

Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.
NIP/NIDN : 141104/0327096504

Pembimbing II

Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.Kom., M.H., M.M.
Nip/NIDN : 0331038704

Kaprodi Magister Hukum

Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.
NIP/NIDN : 141104/0327096504

Direktur Program Pasca Sarjana

Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadjack, M.Pd., PA.
NIP/NIDN : 001473/0320116402



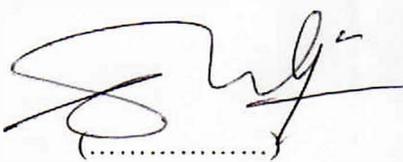
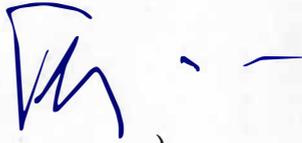
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA FAKULTAS HUKUM

HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI

Pada tanggal 26 Juni 2023 telah diselenggarakan Sidang Tesis untuk memenuhi sebagian persyaratan akademik guna memperoleh gelar Magister Hukum pada Program Studi Pascasarjana Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia, atas nama:

Nama : Barlian Tatawinarta
NIM : 2102190034
Program Studi : Pascasarjana Magister Ilmu Hukum
Fakultas : Fakultas Hukum

termasuk ujian Tugas Akhir yang berjudul “TANGGUNGJAWAB HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA IKLAN PENGEMBANG PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN” oleh tim penguji yang terdiri dari:

Nama Penguji	Jabatan dalam Tim Penguji	Tanda Tangan
1. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H.	Sebagai Ketua	 (.....)
2. Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.Kom., M.H., M.M.	Sebagai Anggota	 (.....)
3. Prof. Dr. Tumanggor, S.H., M.Si	Sebagai Anggota	 (.....)



UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
PROGRAM PASCASARJANA

PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Barlian Tatawinarta
NIM : 2102190034
Fakultas : Hukum
Program Studi : Pascasarjana Magister Ilmu Hukum
Jenis Tugas Akhir : Tesis
Judul : TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP
KONSUMEN PADA IKLAN PENGEMBANG
PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN

Menyatakan bahwa:

1. Tugas akhir tersebut adalah benar karya saya dengan arahan dari dosen pembimbing dan bukan merupakan duplikasi karya tulis yang sudah dipublikasikan atau yang pernah dipakai untuk mendapatkan gelar akademik di perguruan tinggi manapun;
2. Tugas akhir tersebut bukan merupakan plagiat dari hasil karya pihak lain, dan apabila saya/kami mengutip karya orang lain akan mencantumkan sebagai referensi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
3. Saya memberikan Hak Noneklusif Tanpa Royalti kepada Universitas Kristen Indonesia yang berhak menyimpan, mengalih media/format-kan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Apabila dikemudian hari ditemukan pelanggaran Hak Cipta dan Kekayaan Intelektual atau Peraturan Perundang-undangan Republik Indonesia lainnya dan integritas akademik dalam karya saya tersebut, maka saya bersedia menanggung secara pribadi segala bentuk tuntutan hukum dan sanksi akademis yang timbul serta membebaskan Universitas Kristen Indonesia dari segala tuntutan hukum yang berlaku.

Dibuat Di Jakarta, 3 Juli 2023



Barlian Tatawinarta

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa atas berkat, kasih dan karunia-Nya maka penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul “Tanggung Jawab Hukum Terhadap Konsumen Pada Iklan Pengembang Perumahan Berdasarkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen”.

Penelitian ini dibuat dan disusun sebagai tesis penulis, serta sebagai syarat yang harus dipenuhi guna menempuh Sidang Ujian Pascasarjana serta untuk mendapatkan gelar Magister Hukum (M.H) pada program studi Magister Ilmu Hukum, Pascasarjana, Universitas Kristen Indonesia (MIH UKI).

Dalam penyusunan tesis ini, penulis juga menyadari banyak kendala dan halangan yang dihadapi penulis. Penulis juga menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan masih terdapat kekurangan yang disebabkan keterbatasan kemampuan yang dimiliki oleh penulis. Namun tidak terlepas dari bantuan, arahan dan kontribusi dari berbagai pihak maka penulisan dan penyusunan tesis ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat pada waktunya.

Selama belajar di program studi MIH UKI, penulis mendapat banyak ilmu dan pelajaran yang bermanfaat bagi kehidupan serta wawasan penulis. Dalam proses pembuatan tesis ini, penulis banyak dibantu, dan diberi arahan, dukungan, serta semangat oleh orang-orang di sekitar penulis.

Demikian juga penulis dengan segala kerendahan dan ketulusan hati, penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada para guru besar, dosen dan staf akademis Universitas Kristen Indonesia (UKI), yaitu:

1. Tuhan Yesus Kristus, yang oleh karena kebaikan dan kemurahan-Nya Penulis boleh ada sampai saat ini.
2. Istriku, Cresentia Devy Limansubroto, anak-anakku David Liman Winarta & Ethan Liman Winarta yang sangat Penulis cintai, yang selalu mendukung kegiatan Penulis.
3. Papa mertua Bapak Martinus GW Limansubroto & Mama Mertua Ibu Eufrasia Ketty Hidayat yang selalu mendukung Penulis.
4. Dr. Dhaniswara K. Hardjono, S.H., M.H., M.B.A. selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia.
5. **Prof. Dr. dr. Bernadetha Nadeak, M.Pd, PA selaku Direktur** Program Pascasarjana Universitas Kristen Indonesia.
6. Dr. Wiwik Sri Widiarty, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia yang selalu mendukung dan memberikan arahan, masukan, motivasi serta semangat bagi penulis dalam menyelesaikan tesis ini sekaligus sebagai Dosen Pembimbing I.

7. Dr. Andrew Betlehn, S.H., S.Kom., M.H., M.M. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu, nasihat, dan dukungan dalam membimbing penulis menyelesaikan tesis.
8. Prof. Dr. Tumanggor, S.H., M.Si. selaku penguji yang dengan kebaikannya, menguji dan mengoreksi Tesis Penulis agar lebih baik lagi.
9. Teman-teman kuliah, seluruh Dosen program Studi Magister Hukum dan seluruh staf Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia yang ikut serta membantu memberikan dukungan dan bantuan dalam penulisan Tesis ini.
10. Kepada Bapak Nurul Setiabudi, S.H. dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Jakarta, Bapak Ir. Nono Jumpriatno, S.H., M.H. & Bapak ksan Setiadi, S.H., M.H. dari Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Cirebon Yang telah bersedia meluangkan waktunya dan bersedia diwawancarai guna penyusunan Tesis ini.
11. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini.

Secara khusus, penulis juga ingin menyampaikan rasa terima kasih kepada keluarga terutama istri saya tercinta Cresentia Devy Limansubroto yang selalu mendukung saya.

Penulis sangat menyadari bahwa tesis ini jauh dari kesempurnaan. Meskipun demikian, penulis mengharapkan kiranya tesis ini dapat bermanfaat bagi pembaca. Akhir kata, dengan segala rasa syukur penulis mengucapkan terima kasih kepada semua pihak. Tuhan memberkati.

Jakarta, 26 Juni 2023

Barlian Tatawinarta
NIM. 2102190034

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR	ii
HALAMAN PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PERSETUJUAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Permasalahan	1
B. Rumusan Masalah.....	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual.....	14
E. Metode Penelitian	21
F. Sistematika Penulisan	28
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	30
A. Kerangka Teori.....	30
B. Tinjauan Umum Perlindungan Konsumen di Indonesia	33
C. Pengertian Perlindungan Konsumen	34
D. Pengertian Perumahan	37
E. Pengembang Perumahan sebagai Pelaku Usaha	38
F. Pengertian Iklan / Promosi	39
G. Perbuatan yang Dilarang dilakukan Pelaku Usaha	40
H. Pengertian Ganti Rugi	41
I. Ketentuan Pencantuman Klausula Baku	42
J. Penyelesaian Sengketa Konsumen.....	43
BAB III HASIL PENELITIAN.....	50
A. Pengembang Perumahan	55
B. Pertanggung Jawaban Pengembang Perumahan terhadap Iklan Perumahan	60
C. Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Iklan Pengembang Perumahan ...	73
D. Hubungan Hukum Antara Konsumen dengan Pengembang Perumahan dalam Jual Beli dan Pemanfaatan Rumah.....	79

BAB IV HASIL PENELITIAN.....	83
A. Penyelesaian Sengketa Konsumen	83
B. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui YLKI.....	84
C. Penyelesaian Sengketa di Kepolisian.....	86
D. Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui BPKN.....	92
E. Penyelesaian Sengketa Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).....	94
F. Data Survey Penyelesaian Sengketa Konsumen 2021 dan 2022 di BPSK Jakarta	96
G. Flowchart Penyelesaian Sengketa di BPSK.....	98
H. Keadilan Hukum untuk Konsumen Perumahan	100
I. Beberapa Kasus Pengembang Perumahan	107
J. Perbandingan Penyelesaian Sengketa Konsumen di Indonesia dengan Beberapa Negara.....	112
BAB V PENUTUP	128
A. Kesimpulan	128
B. Saran.....	129
DAFTAR PUSTAKA.....	131
LAMPIRAN.....	145

DAFTAR LAMPIRAN

1.	Dokumentasi Penelitian.....	145
2.	<i>Flowchart</i> Penyelesaian	146
3.	Surat Perintah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)	147
4.	Surat Keterangan Penelitian Badan Kesatuan Bangsa dan Politik	148



ABSTRAK

TANGGUNG JAWAB HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA IKLAN PENGEMBANG PERUMAHAN BERDASARKAN UNDANG-UNDANG PERLINDUNGAN KONSUMEN

Sektor properti adalah tulang punggung (*backbone*) pembangunan di Indonesia sehingga kepemilikan properti tentulah sangat berpengaruh bagi para pengembang dan juga berimbas pada 174 (seratus tujuh puluh empat) industri turunan lainnya dan juga berimbas bagi jutaan penduduk Indonesia. Ketidaksesuaian antara iklan perumahan dengan kenyataan seringkali membuat para konsumen kecewa terhadap wanprestasi dari pengembang perumahan yang cidera janji. Baik cidera janji mengenai waktu pembangunan, kualitas bangunan dan fasilitas yang dijanjikan sampai janji pengembang yang tidak kunjung tiba juga tidak sedikit pengembang yang melarikan uang konsumennya yang jumlahnya fantastis.

Kejadian ketidaksesuaian antara iklan dengan kenyataan membawa dampak serius terhadap kepercayaan konsumen kepada para pengembang yang ada. Penyelesaian suatu sengketa perkara yang memuaskan para pihak secara *win win solution* merupakan dambaan dan harapan semua pihak, karena akan mendatangkan banyak manfaat dan juga dapat mempertahankan hubungan yang harmonis yang telah terjalin bahkan sampai kelanjutannya hubungan yang saling menguntungkan para pihak. Ditinjau dari aspek hukum, penyelesaian sengketa yang berkeadilan, bermanfaat dan berkepastian hukum merupakan harapan dan dambaan semua pihak yang bersengketa. H.A Mukti Arto dengan mengutip Yahya Harahap, mengemukakan bahwa pada prinsipnya, pihak-pihak yang bersengketa menghendaki penyelesaian yang cepat, adil dan murah. Dan hal ini menjadi asas umum dalam penyelesaian sengketa.

Kata kunci: Pengembang Perumahan, Wanprestasi, Iklan Perumahan, Pengembalian Dana.

ABSTRACT

LEGAL RESPONSIBILITIES TOWARDS CONSUMERS IN HOUSING DEVELOPER ADVERTISEMENTS BASED ON LAW CONCERNING IN CONSUMER PROTECTION

The property sector is the backbone of development in Indonesia, thus property ownership greatly influences developers and has an impact on 174 other related industries and millions of Indonesian residents. The mismatch between housing advertisements and reality often disappoints consumers due to the breach of promises by housing developers. These breaches can include delays in construction, poor building quality, unfulfilled promised facilities, and even cases where developers misappropriate large sums of money from consumers. The occurrences of such disparities between advertisements and reality have serious implications for consumer trust in existing developers.

A satisfactory resolution to disputes, achieved through a win-win solution, is the desire and hope of all parties involved, as it brings numerous benefits and helps maintain harmonious relationships that have been established, or even allows for mutually beneficial future relationships. From a legal perspective, a just, beneficial, and legally certain dispute resolution is the hope and aspiration of all parties involved in the dispute. H.A. Mukti Arto, quoting Yahya Harahap, suggests that, in principle, the disputing parties seek a resolution that is fast, fair, and inexpensive, which serves as a general principle in dispute resolution.

Keyword: Housing Developer, Wanprestasi, Housing Advertisement, Refund