

## INTISARI

**Lawrence Tantio<sup>1</sup>, I Gusti Agung Made Wardana<sup>2</sup>**

Di Indonesia kebutuhan akan perumahan semakin meningkat terutama pada masyarakat perkotaan, hal tersebut disebabkan terbatasnya lahan dan mahal nya harga tanah. Mengatasi masalah tersebut, pembangunan perumahan pada saat ini mulai bergeser dari pembangunan secara *horizontal*(mendatar) menjadi secara *vertical*(keatas), sehingga rumah susun atau apartemen menjadi pilihan. Banyaknya pengembang yang membangun apartemen tidak luput pula dari permasalahan-permasalahan hukum, salah satunya seperti yang penulis teliti yaitu pengembang wanprestasi dalam membangun apartemen yang diperjanjikan. Penulis membahas perlindungan konsumen perumahan khususnya apartemen pada penelitian ini juga bentuk dan mekanisme pertanggung jawaban pengembang apabila terjadi wanprestasi.

Dengan menggunakan penelitian Yuridis Empiris, hasil penelitian perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan khususnya apartemen belum berjalan sebagaimana mestinya, hubungan hukum yang timbul tidak seimbang antara pengembang dengan konsumen.

Berdasarkan pada hasil penelitian perlindungan hukum terhadap konsumen properti belum berjalan sebagaimana mestinya, hubungan hukum yang timbul tidak seimbang antara pengembang dengan konsumen. Pemberian informasi melalui media cetak ataupun elektronik ternyata lebih menguntungkan pengembang, mereka mengadakan promo dengan janji-janji menarik seperti kualitas bangunan yang baik, fasilitas lengkap, uang muka, cicilan serta bunga yang ringan, dalam pelaksanaannya tidak semua janji terealisasi bahkan pembangunan terhenti total, serah terima tidak sesuai janji, sehingga konsumen dirugikan. Hal ini belum cukup untuk melindungi konsumen properti serta belum memenuhi Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Pasal 8 ayat (1) huruf f, Pasal 9,18 dan 45 serta Pasal 16 ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun. Hal ini dirasakan belum cukup untuk melindungi masyarakat dan pihak-pihak yang berkepentingan, masih diperlukan perumusan yang lebih baik. Sesuai Pasal 42 ayat (2) e Undang-Undang No 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun, pengembang dapat memasarkan rumah susun yang akan dibangun, tetapi sebelum dilaksanakan pembangunannya harus ada jaminan atas pembangunan rumah susun dari lembaga penjamin. Idealnya lembaga penjamin ini harus dilaksanakan sehingga konsumen terlindungi.

Kata kunci: Perumahan, Perlindungan Konsumen Perumahan

---

<sup>1</sup>Mahasiswa Program Studi Magister Ilmu Hukum UGM Kampus Jakarta

<sup>2</sup>Pembimbing

## ABSTRACT

**Lawrence Tantio<sup>1</sup>, I Gusti Agung Made Wardana<sup>2</sup>**

House is basic human needs. In Indonesia the needs for housing is increasing, especially in urban communities, owning a house requires large funds due to limited number of land and high prices. To solve these problems, the construction of houses changed from horizontal to vertical so that apartments become an option. It is not surprising that many property entrepreneurs are competing to be involve in the business, as the result of that, housing business competition is increasingly prevalent.

Based on the results of research conducted, legal protection for consumers of property has not been running as it should, legal relations which exists are not balanced between developers and consumers. Information given from printed and electronic media turned out to be more profitable for developers. Developers held promos with interesting promises, such as good quality for the building, complete facilities, down payment, installments and small interest. In its implementation, all the promises are broken even the construction of the building is totally stopped, the handover is not being done as promised, so that the consumers are at loss.

In reality, there is no development in the field and only a 13-story framework with weeds surrounding it. Developers are difficult to find and contact but there is no refund until now. This is not enough to protect property consumers and has not fulfilled Law Number 8 of 1999 concerning Consumer Protection Article 8 paragraph (1) letter f, Article 9,18 and 45 and Article 16 paragraph (2) of Law Number 20 of 2011 about Flats. This is felt to be insufficient to protect the public and stakeholders, a better formulation is still needed. In accordance with the Article 42 Section 2 e Act No. 20 in the year of 2011 about Flats, developers can promote them soon to be build apartments, but before that, they must be a guarantee for the construction of the apartments from the institution. Ideally, this guarantor institution must be implemented so that the consumers are protected and safe.

Keywords: Housing, Customer Protection

---

<sup>1</sup>Gadjah Mada University Postgraduate Periodical Research Student

<sup>2</sup>Thesis Supervisor