

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM KEGIATAN USAHA  
PENGEMBANG PERUMAHAN DI KABUPATEN GUNUNGGKIDUL**  
(*Studi Proses Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Konsumen Pembangunan Perumahan*)

Bowo Widhiono, Sudyana  
Magister Ilmu Hukum, Universitas Janabadra Yogyakarta

***Abstrak***

Penelitian ini untuk mengetahui pelaksanaan pengadaan tanah pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan, bentuk perlindungan hukum bagi konsumen yang membeli unit rumah dan bentuk penyelesaian apabila terjadi perselisihan antara pengembang dan konsumen perumahan di Kabupaten Gunungkidul.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan yang didukung oleh data empiris yang dilakukan dengan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan sebagai penunjang. Sarana yang digunakan dalam pengumpulan data primer adalah pedoman wawancara sedangkan pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi dokumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan di Kabupaten Gunungkidul sudah berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, namun masih terdapat kendala yang dihadapi dalam prosesnya, hal ini dikarenakan masih adanya pihak kedua belah pihak. dalam unsur penyelenggara pemerintahan dan partai. pengembang perumahan yang belum mengetahui dan memahami tahapan proses dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan khususnya yang berkaitan dengan sistem Online Single Submission. Upaya perlindungan hak konsumen oleh pengembang perumahan telah dilakukan sesuai dengan ketentuan namun masih terdapat pelanggaran hak konsumen dalam pembelian unit rumah di Kabupaten Gunungkidul. Berdasarkan data BPSK Yogyakarta, tidak ada permintaan penyelesaian sengketa.

***Kata Kunci : Investasi, Pengadaan Tanah, Perlindungan Konsumen.***

***CONSUMER PROTECTION IN HOUSING DEVELOPMENT BUSINESS  
ACTIVITIES IN GUNUNGGKIDUL REGENCY***

(*Study of the Implementation Process of Land Acquisition for the Interests of Consumers for Housing Development*)

Bowo Widhiono, Sudyana  
Magister Ilmu Hukum, Universitas Janabadra Yogyakarta

***Abstract***

*This study is to determine the implementation of land acquisition of land acquisition for the benefit of housing development, the form of legal protection for*

*consumers who purchase housing units and the form of settlement in the event of a dispute between developers and housing consumers in Gunungkidul Regency.*

*The type of research used in this research is empirical normative research using a statutory regulatory approach method that is supported by empirical data, which is carried out by field research and literature research as a support. The means used in primary data collection were interview guidelines while secondary data collection was done by document study.*

*The results showed that the implementation of land acquisition for the benefit of housing development in Gunungkidul Regency has been running based on the provisions of the applicable laws and regulations, but there are still obstacles faced in the process, this is because there are still parties both within the elements of government administrators and parties. housing developers who do not yet know and understand the process stages in land acquisition for the benefit of housing development, especially those related to the system Online Single Submission. Efforts to protect consumer rights by housing developers have been carried out in accordance with the provisions but there are still violations of consumer rights in the purchase of housing units in Gunungkidul Regency. Based on BPSK Yogyakarta data, there are no requests for dispute resolution.*

**Keywords: Investment, Land Acquisition, Consumer Protection**

## **PENDAHULUAN**

Pertumbuhan wisata di Gunungkidul yang cukup pesat ini memberikan dampak di beberapa bidang salah satunya adalah bidang properti. Pengembang properti mulai melakukan survei lokasi untuk pembelian tanah di wilayah Kabupaten Gunungkidul. Harga tanah yang masih terjangkau juga menjadi salah satu faktor pendukung yang menarik minat pengembang perumahan untuk mendirikan perumahan di wilayah Kabupaten Gunungkidul.

1. Pada perkembangannya pengembang perumahan tidak hanya menyediakan perumahan dengan berbagai jenis bentuknya akan tetapi perlu mempertimbangkan dalam membangun unit perumahan yang sesuai dengan investasi yang dikeluarkan. Hal ini karena investasi yang dikeluarkan bertujuan untuk mendapatkan keuntungan yang optimal dengan biaya yang terjangkau. Dalam konteks investasi sebagai bentuk-bentuk kegiatan usaha pengembang dapat dilakukan diantaranya: Kegiatan penentuan lokasi dan pembelian lahan yang akan digunakan untuk kawasan perumahan.
2. Kegiatan perencanaan yang terkait dengan beberapa hal diantaranya:
  - a) Melakukan analisis pasar, analisis kompetitor, tren untuk menentukan tipe dan spesifikasi rumah

- b) Melakukan perhitungan Harga pokok penjualan untuk menentukan harga jual unit rumah yang akan disediakan
- c) Menghitung perkiraan *cashflow* dan Rencana Anggaran Biaya
3. Kegiatan penentuan modal yang akan digunakan untuk pembiayaan proyek
4. Kegiatan pengajuan perizinan-perizinan yang diperlukan
5. Kegiatan melakukan pemasaran dengan terlebih dahulu menentukan sistem pembayarannya baik melalui KPR, *soft cash* atau *hard cash*
6. Kegiatan dalam pembangunan unit perumahan
7. Kegiatan serah terima rumah
8. Kegiatan penanganan keluhan dari konsumen.

### MASALAH

Penelitian ini kemudian dilakukan perumusan masalah menjadi 3 (tiga) yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan di Kabupaten Gunungkidul?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan pembelian unit perumahan di Kabupaten Gunungkidul?
3. Bagaimana bentuk penyelesaian dalam hal terjadi sengketa antara pengembang dengan konsumen perumahan di Kabupaten Gunungkidul?

Untuk menjawab 3 (tiga) rumusan masalah tersebut maka dalam konteks kegiatan usaha yang dilakukan oleh perusahaan pengembang tersebut dapat diklasifikasikan dalam 3 (tiga) tahapan besar yaitu Pertama kegiatan usaha dalam proses pengadaan tanah dan perizinan-perizinan yang terkait dengan keperluan pembangunan unit perumahan, Kedua kegiatan usaha dalam melakukan pembangunan unit perumahan, dan Ketiga kegiatan usaha dalam melakukan pemasaran dan transaksi penjualan unit perumahan kepada konsumen.

Berdasarkan 3 (tiga) tahapan besar terkait kegiatan usaha pengembang perumahan tersebut tentu akan memiliki kaitan dengan proses pengadaan tanah dan upaya perlindungan konsumen. Oleh karena itu dalam penelitian ini menggunakan landasan teori mengenai investasi sebagai bentuk kegiatan usaha pengembang. UU Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal mendefinisikan investasi atau penanaman modal adalah segala bentuk kegiatan menanam modal, baik oleh penanam modal dalam negeri maupun penanam modal asing untuk melakukan usaha di wilayah negara Republik Indonesia. Oleh sebab itu, kehadiran investor merupakan suatu hal yang cukup signifikan dalam pembangunan nasional atau tepatnya dalam menggerakkan roda perekonomian yang sedang dilakukan oleh pemerintah.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Hendrik Budi Untung, *Hukum Investasi*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 16

Pada tahapan selanjutnya yaitu tahapan pengadaan tanah, menurut Boedi Harsono, pengadaan tanah adalah perbuatan hukum yang berupa melepaskan hubungan hukum yang semula ada antara pemegang hak dan tanahnya yang diperlukan, dengan pemberian imbalan dalam bentuk uang, fasilitas atau lainnya, melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat antara empunya tanah dan pihak yang memerlukan.<sup>2</sup> Dalam upaya menjalankan kegiatan usaha pengembang yang dalam hal ini melakukan kegiatan pembangunan perumahan dan selanjutnya melakukan kegiatan pemasaran dan transaksi jual beli unit perumahan kepada konsumen maka perlu juga memberikan landasan teori tentang perlindungan konsumen,

Perlindungan konsumen berkaitan dengan perlindungan hukum. Perlindungan konsumen sesungguhnya indentik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen.<sup>3</sup> Perlindungan konsumen melindungi dan memberi keseimbangan dalam hubungan hukum produsen dan konsumen.<sup>4</sup> Menurut *Black's Law Dictionary* hukum perlindungan konsumen (*consumer protection laws*) sebagai *a rule in place to keep the customer's rights safe, increase the product availability, and prevent deception.*<sup>5</sup>

#### **METODE**

Penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif empiris dengan menggunakan metode pendekatan perundang undangan yang didukung dengan data empiris, yang dilakukan dengan penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan sebagai penunjang. Sarana yang digunakan dalam pengumpulan data primer dengan pedoman wawancara sedangkan pengumpulan data sekunder dengan studi dokumen.

Data yang diperoleh dari hasil penelitian berupa data hasil studi (sekunder) dan data hasil penelitian lapangan (primer) dianalisa dengan menggunakan metode analisis kualitatif untuk menjawab permasalahannya secara deskriptif.<sup>6</sup> Metode analisis kualitatif<sup>7</sup> adalah metode yang menganalisa data yang diperoleh dari hasil penelitian yang bersifat uraian-uraian teori dan pandangan ataupun argumentasi hukum dari orang-orang yang berkompeten untuk memperoleh kesimpulan yang sistematis dan komprehensif sesuai dengan permasalahan yang diangkat peneliti.

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, 1995, hlm 7.

<sup>3</sup> Andi Sri Rezky Wulandari dan Nurdiyana Tadjuddin, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta, Mitra Wacana Media, 2018, hlm 27

<sup>4</sup> Erman Rajagukguk, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Bandung, Mandar Maju, 2000, hlm 27

<sup>5</sup> The Law Dictionary, "What Is Consumer Protection Laws?", <https://thelawdictionary.org/consumer-protection-laws/>, 30 Maret 2020

<sup>6</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2005, hlm.39.

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 251

Deskriptif adalah menganalisis data yang diperoleh kemudian dielaborasi secara komprehensif dan dianalisis secara cermat, sistematis dengan tetap memperhatikan otentifikasi data dan signifikansi korelasi dengan permasalahan yang dikaji.<sup>8</sup>

## **HASIL**

### **Pelaksanaan Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Gunungkidul**

Adanya geliat ekonomi masyarakat di Gunungkidul kemudian menjadi salah satu alasan pengembang perumahan mulai tertarik untuk mendirikan perumahan di wilayah Gunungkidul. Dalam rentang waktu tahun 2017 – 2020 terjadi peningkatan jumlah aktivitas pengembang perumahan di wilayah Gunungkidul.

Berdasarkan data dari Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul terdapat 10 perusahaan pengembang perumahan yang telah mengajukan permohonan izin untuk mendirikan perumahan di wilayah Kabupaten Gunungkidul yang sebagian besar tersebar di daerah sekitar Kecamatan Wonosari, Kecamatan Playen dan Kecamatan Karangmojo.<sup>9</sup> Di sisi lain terdapat 27 (dua puluh tujuh) perusahaan pengembang yang telah melakukan konsultasi terkait dengan informasi perizinan.<sup>10</sup>

Dalam proses pengajuan izin sebagai bagian dari tahapan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan melibatkan beberapa instansi pemerintah diantaranya Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Gunungkidul dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Adapun tahapan dalam pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dapat dijelaskan dalam alur bagan di bawah ini.

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 251

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Saryadi, Staf Pengolah data Pelayanan Seksi Data Bidang Pelayanan Data dan Informasi, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul, pada 14 Oktober 2020

<sup>10</sup> Hasil wawancara dengan Saryadi, Staf Pengolah data Pelayanan Seksi Data Bidang Pelayanan Data dan Informasi, Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Kabupaten Gunungkidul, pada 14 Oktober 2020



Berdasarkan alur bagan di atas dapat kemudian dijelaskan bahwa tahapan dalam pemberian izin lokasi, izin penggunaan tanah, dan izin perubahan penggunaan tanah bagi pengembang perumahan dapat dilakukan dalam beberapa tahap diantaranya, pertama mengajukan permohonan rekomendasi tata ruang, kedua mengajukan permohonan pertimbangan teknis pertanahan, kemudian ketiga pengajuan permohonan izin pemanfaatan ruang.

Apabila kemudian 3 (tiga) tahapan tersebut telah dipenuhi sehingga kemudian telah dikeluarkan izin pemanfaatan ruang, maka pengembang perumahan dapat melanjutkan ke tahap berikutnya yaitu tahap perolehan tanah. Dalam tahapan perolehan hak atas tanah ini dilakukan dengan cara penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dengan pemberian ganti kerugian kepada yang berhak. Hal ini karena dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dilakukan oleh suatu badan hukum sehingga dalam upaya perolehan tanah tidak dapat diberikan hak milik atas tanah.<sup>11</sup>

Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dapat dilakukan apabila sudah tercapai kesepakatan dalam musyawarah antara pengembang dengan pemegang hak atas tanah mengenai bentuk dan besarnya ganti kerugian. Apabila sudah tercapai kesepakatan mengenai bentuk dan besaran ganti kerugian, maka dilakukan pembuatan akta pelepasan hak atas tanah atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Dengan dilaksanakannya penandatanganan akta pelepasan hak atas tanah atau surat pernyataan pelepasan hak atas tanah oleh pemegang hak atas tanah, maka pengembang perumahan menyerahkan ganti kerugian secara langsung kepada pemegang hak atas tanah.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Hasil wawancara dengan Sriyono, Kasi Penataan Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul pada 6 Oktober 2020

<sup>12</sup> Hasil wawancara dengan Andrin Ardiyanto, Direktur PT MBN pada 30 September 2020

Pengembang perumahan wajib segera mengajukan permohonan hak yang sesuai dengan keperluan usahanya atas tanah yang sudah diserahkan atau dilepaskan haknya. Permohonan hak guna bangunan diajukan melalui Kepala Kantor Pertanahan Gunungkidul dengan melampirkan persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan. Setelah menerima berkas permohonan hak guna bangunan secara lengkap, selambat-lambatnya dalam waktu 10 (sepuluh) hari kerja, panitia pemeriksaan tanah yang ditunjuk sesuai dengan peraturan yang berlaku, telah menyelesaikan pemeriksaan dan membuat risalah pemeriksaan tanah.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2013 maka selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak risalah pemeriksaan tanah selesai, Kepala Kantor Pertanahan Gunungkidul menerbitkan keputusan hak guna bangunan atas permohonan yang luasnya tidak lebih dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi). Namun apabila tanah yang dimohonkan luasnya dari 20.000 M<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi) dan tidak lebih dari 150.000 M<sup>2</sup> (seratus lima puluh ribu meter persegi) maka selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja setelah pemeriksaan tanah, Kepala Kantor Pertanahan Gunungkidul menyampaikan berkas permohonan hak guna bangunan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN DIY dengan disertai pertimbangannya.

### **Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Yang Melakukan Pembelian Unit Perumahan di Kabupaten Gunungkidul**

Perlindungan hukum terhadap konsumen pada pembelian unit perumahan di Kabupaten Gunungkidul, idealnya diperoleh dalam setiap proses tahapan transaksi diantaranya pada tahap pra-transaksi, tahap transaksi (proses perjanjian jual beli) hingga tahap purna/pascatransaksi. Dalam tahap pra transaksi, konsumen mencari informasi tentang pemasaran perumahan terkait dengan harga dan syarat-syarat dalam melakukan pembelian unit perumahan, serta mempertimbangkan berbagai fasilitas atau kondisi dari transaksi yang diinginkan.<sup>13</sup>

Tahap pra transaksi ini bagi pengembang merupakan tahap awal untuk melakukan, kegiatan penawaran, promosi dan periklanan (brosur, iklan, pameran) dan juga sebagai tahap awal kegiatan pengembang untuk memulai rencana pengembangan wilayah perumahan.<sup>14</sup> Dalam ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, bahwa pengembang perumahan dapat melakukan Pemasaran perumahan pada saat dalam tahap proses pembangunan.<sup>15</sup> Pemasaran perumahan tersebut harus memuat informasi pemasaran yang benar, jelas, dan menjamin kepastian informasi mengenai perencanaan dan kondisi fisik yang ada.

Pengembang perumahan yang melakukan pemasaran harus memiliki paling sedikit: (a) kepastian peruntukan ruang yang dibuktikan dengan surat keterangan

<sup>13</sup> AZ. Nasution, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 39

<sup>14</sup> Hasil wawancara dengan Slamet Santoso, Direktur PT SCS pada 17 September 2020

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Slamet Santoso, Direktur PT SCS pada 17 September 2020

rencana kabupaten yang sudah disetujui Pemerintah Kabupaten Gunungkidul; (b) kepastian hak atas tanah yang dibuktikan dengan sertipikat hak atas tanah atas nama pengembang perumahan; (c) perizinan pembangunan perumahan yang dibuktikan dengan surat izin mendirikan bangunan; (d) jaminan atas pembangunan perumahan dari lembaga penjamin yang dibuktikan oleh pengembang perumahan dengan surat dukungan bank atau bukan bank.

Tahap transaksi konsumen dengan pengembang perumahan merupakan tahap dimana proses peralihan hak dari pengembang perumahan kepada konsumen. Pengembang perumahan perlu menjelaskan kepada calon pembeli mengenai materi muatan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli unit rumah yang dilakukan pada saat Pemasaran. Pengembang perumahan yang telah menerima pembayaran pada saat pemasaran harus menyampaikan informasi mengenai: (a) jadwal pelaksanaan pembangunan; (b) jadwal penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta jual beli; serta (c) Jadwal serah terima rumah.

Dalam pelaksanaan perjanjian, para pihak baik pengembang dan konsumen pembeli unit perumahan hendaknya memperhatikan asas-asas dalam perjanjian diantaranya: (a) asas konsensualisme; (b) asas itikad baik; (c) asas kepribadian; (d) asas kebebasan berkontrak; (e) *pacta sunt servanda*. Selain mempertimbangkan asas-asas dalam perjanjian, para pihak dalam melaksanakan perjanjian juga perlu memahami syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara diantaranya: (a) kesepakatan para pihak; (b) kecakapan para pihak; (c) mengenai suatu hal tertentu; (d) kausa yang halal;

Perlindungan konsumen pada tahap pasca-transaksi yaitu yaitu pasca dilakukan penandatanganan perjanjian akta jual beli. Dalam tahapan pasca-transaksi tersebut, pengembang perumahan tetap memberikan pelayanan kepada konsumen setelah dilakukan serah terima bangunan rumah dan sertifikat. Bentuk pelayanan pasca-transaksi yang dilakukan oleh pengembang perumahan diantaranya berupa penyediaan fasilitas sosial, fasilitas umum, penyediaan tempat ibadah, penyediaan fasilitas PDAM, pengelolaan sampah dan serta penyediaan petugas pengamanan.<sup>16</sup>

Namun masih ditemukan di beberapa pengembang perumahan yang belum optimal dalam memberikan perlindungan terhadap konsumen pasca-transaksi pembelian unit perumahan diantaranya masih terdapat pengembang perumahan yang tidak tepat waktu dalam pelaksanaan serah terima bangunan rumah<sup>17</sup>, kualitas bangunan rumah ditemukan terdapat kerusakan di beberapa bagian rumah sebelum

---

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Slamet Santoso, Direktur PT SCS pada 17 September 2020

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Kurnia Suprihatin, konsumen pembeli unit perumahan pada 21 September 2020



dilakukan serah terima rumah<sup>18</sup>, serta belum tersedianya fasilitas sosial dan fasilitas umum.<sup>19</sup>

Beberapa keluhan dari konsumen terkait kondisi pasca-transaksi pembelian unit perumahan di Kabupaten Gunungkidul ada yang langsung disampaikan kepada pengembang perumahan namun ada juga konsumen yang tidak menyampaikan keluhan-keluhan tersebut ke pengembang karena belum mengetahui bahwa kondisi-kondisi yang terjadi pasca-transaksi merupakan bagian dari pemenuhan hak untuk konsumen. Bagi pengembang yang menerima informasi ada keluhan yang disampaikan oleh konsumen terkait terjadi kerusakan beberapa bagian rumah, sebagai bentuk tanggungjawab pengembang segera menindaklanjuti keluhan yang disampaikan tersebut dengan melakukan perbaikan-perbaikan terhadap beberapa bagian rumah yang mengalami kerusakan.<sup>20</sup>

Upaya perlindungan konsumen dapat dikatakan berhasil apabila konsumen telah mengetahui dan memahami hak dan kewajibannya serta mampu untuk melindungi diri dari potensi kerugian. Hal-hal yang kemudian menjadi poin penting adalah Pertama, bahwa upaya-upaya dalam perlindungan hak konsumen oleh pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang perumahan di kabupaten Gunungkidul telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur oleh pemerintah; Kedua, bahwa masih terdapat pelanggaran hak-hak konsumen dalam pelaksanaan pembelian unit perumahan di Kabupaten Gunungkidul yang disebabkan oleh pengembang perumahan yang belum mengetahui akan kewajiban sebagai pelaku usaha untuk memberikan perlindungan terhadap konsumen dan masih terdapat konsumen yang belum mengetahui akan hak-haknya sebagai konsumen; Ketiga adalah perlunya kesejajaran antara penghormatan atas hak konsumen dengan kewajiban pelaku usaha.

### **Bentuk Penyelesaian Sengketa antara Pengembang Dengan Konsumen Perumahan Di Kabupaten Gunungkidul**

Dalam konteks hubungan hukum antara pengembang perumahan dan konsumen tidak jarang terjadi sengketa baik yang terjadi dalam tahap pra transaksi, transaksi, atau pasca-transaksi pembelian unit perumahan. Sengketa antara konsumen dengan pelaku usaha yang dalam hal ini pengembang perumahan dapat diselesaikan dengan beberapa pilihan diantaranya: (a) penyelesaian melalui pengadilan dan (b) penyelesaian di luar pengadilan.

Aspek yang dapat menjadi dasar konsumen mengajukan gugatan terkait penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan diantaranya: (a) Melanggar kewajiban usaha; (b) Melanggar perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha; (c)

---

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Adi Suprayitno, konsumen pembeli unit perumahan, pada 16 Oktober 2020

<sup>19</sup> Hasil wawancara dengan Allamudin Baihaqy, konsumen pembeli unit perumahan, pada 7 Oktober 2020

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Slamet Santoso, Direktur PT SCS pada 17 September 2020

Melanggar ketentuan klausula baku; dan (d) Melanggar tanggungjawab pelaku usaha.

Penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dapat dilakukan melalui: (a) Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat; (b) Ombudsman Republik Indonesia, dan/atau Lembaga Ombudsman Daerah Istimewa Yogyakarta; dan (d) Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Yogyakarta. Penyelesaian di luar pengadilan yang melalui LPKSM dan ORI/LO DIY dapat dilakukan dengan mekanisme mediasi, sementara apabila melalui BPSK Yogyakarta maka mekanisme penyelesaian dapat dilakukan dengan mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis pembahasan yang telah dipaparkan dalam bab sebelumnya, berikut disajikan kesimpulan dalam penelitian ini yaitu:

- a) Pelaksanaan pengadaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan di Kabupaten Gunungkidul dilakukan melalui beberapa tahapan diantaranya diawali dengan pengajuan permohonan rekomendasi tata ruang dan pertimbangan teknis pertanahan, kemudian dilakukan proses penerbitan izin pemanfaatan ruang oleh DPMPT Kabupaten Gunungkidul yang dapat berupa izin lokasi, izin perubahan penggunaan tanah, atau izin penggunaan tanah yang kemudian dilakukan upaya penyerahan atau pelepasan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada Negara melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dan kemudian pengembang segera mengajukan permohonan hak guna bangunan kepada melalui Kepala Kantor Pertanahan Gunungkidul dengan melampirkan persyaratan yang telah ditentukan
- b) Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen yang melakukan pembelian unit perumahan di Kabupaten Gunungkidul, yaitu berdasarkan ketentuan Peraturan Menteri PUPR Nomor 11/PRT/M/2019, pengembang sebelum melakukan pembangunan perumahan dan melakukan pemasaran kepada konsumen telah memenuhi kewajiban tentang persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga konsumen memperoleh kepastian haknya.
- c) Bentuk penyelesaian dalam hal terjadi sengketa antara pengembang dengan konsumen perumahan di Kabupaten Gunungkidul maka dapat diselesaikan melalui pengadilan atau melalui lembaga di luar pengadilan yaitu melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan beberapa alternatif penyelesaian yaitu, mediasi, konsiliasi, atau Arbitrase.

### **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas maka saran yang dapat penulis berikan diantaranya:

- a) Pemerintah Kabupaten Gunungkidul perlu untuk meningkatkan upaya pengawasan terkait pelaksanaan terhadap izin pemanfaatan ruang yang telah diberikan kepada pengembang perumahan sehingga izin pemanfaatan ruang yang telah diberikan dapat dioptimalkan dengan baik.
- b) Pemerintah yang dalam hal ini Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah dan Badan Perlindungan Konsumen Nasional perlu untuk meningkatkan dalam upaya edukasi terkait kesadaran, kemampuan dan kemandirian konsumen untuk melindungi diri dari upaya-upaya pelanggaran atas hak-hak konsumen serta menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi serta akses untuk mendapatkan informasi khususnya di bidang penyelenggaraan perumahan.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

Andi Sri Rezky Wulandari dan Nurdiyana Tadjuddin, 2018, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Mitra Wacana Media, Jakarta.

AZ. Nasution, 1995, *Konsumen dan Hukum*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.

Boedi Harsono, 1995, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UndangUndang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.

Erman Rajagukguk, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen*. Mandar Maju, Bandung.

Hendrik Budi Untung, 2010, *Hukum Investasi*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika, Jakarta.

Maria S.W. Sumardjono, 2005, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian, Sebuah Panduan Dasar*, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2007, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

The Law Dictionary, “What Is Consumer Protection Laws?”, <https://thelawdictionary.org/consumer-protection-laws/>, 30 Maret 2020