

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI
PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

SKRIPSI



Oleh :
TRY MARETHA
Nim : 4011.211.109
Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUN IJUK
2016**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI
PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh
Gelar Sarjana (S1) Pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



Oleh :
TRY MARETHA
Nim : 4011.211.109
Konsentrasi : Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUN IJUK
2016**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : TRY MARETHA

Nim : 4011.211.109

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi :

“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Perumahan Bersubsidi Di Pangkalpinang Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen”

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya saya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata di kemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia mempertanggungjawabkan sekaligus bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung.

Demikian, pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tidak dipaksakan.

Yang Membuat Pernyataan,



TRY MARETHA

NIM. 4011.211.109

HALAMAN PERSETUJUAN

Usulan Penelitian

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI
PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN**

Oleh :
Try Maretha
NIM. 4011.211.109
Konsentrasi : Keperdataan

Telah Disetujui Oleh :

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP.606007014

Pembimbing Pendamping



(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)
NIP.198402102012121005

Mengetahui,

Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung



(Sigit Nugroho S.H., M.H.)
NIP. 198402102012121005

HALAMAN PENGESAHAN
PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI
PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-
UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG
PERLINDUNGAN KONSUMEN

SKRIPSI

Oleh :
Try Maretha
NIM. 4011211109
Konsentrasi : Hukum Keperdataan

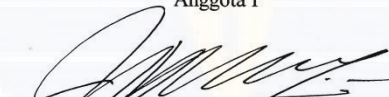
Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji
Pada tanggal 12 Agustus 2016
Dan Dinyatakan LULUS

Majelis Penguji
Ketua



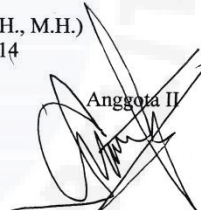
(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014

Anggota I



(Rio Armanda Agustian, S.H., M.H.)
NP. 608410029

Anggota II



(Toni, S.H., M.H.)
NP. 608010028

Mengetahui
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung




(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014

HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO

Ku persembahkan skripsi ini dengan penuh rasa bersyukur dan berterimakasih untuk :

- **ALLAH SWT dengan segala kebesarannya yang telah memberikan segala kemudahan dan kelancaran bagi saya**
- **Untuk kedua orang tua saya Subagiyo dan Solda yang telah menyayangi, mendidik, dan mendampingi saya hingga saya bisa mencapai semua harapan saya**
- **Untuk kedua adik saya, Ornella Agatha dan Desvi Anintia Pratiwi yang telah mendukung saya**
- **Untuk kakek saya Hasan Saini, Alm.Nenek saya Hasanah, dan ama saya Leni**
- **Untuk segenap sahabat saya, yang telah mendukung saya dan telah melewati waktu perjalanan bersama saya**
- **Dan terima kasih untuk Almamater tercinta Universitas Bangka Belitung yang telah memberikan saya banyak kenangan indah selama masa-masa kuliah**

MOTTO

Jadilah pribadi yang sederhana, namun dapat memberikan manfaat bagi sesama

ABSTRAK

Try Maretha

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Perumahan Bersubsidi di PangkalPinang Ditinjau Dari Undang -Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Skripsi.Fakultas Hukum.2016

Kata Kunci : Perjanjian, Perlindungan Konsumen, dan Perumahan

Perumahan dan pemukiman merupakan upaya untuk memenuhi salah satu kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat. Sehubungan dengan itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat, dengan harga yang terjangkau oleh masyarakat terutama golongan yang berpenghasilan rendah dan dengan tetap memperhatikan persyaratan, minimum bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi. Salah satu program pemerintah tentang perumahan bersubsidi dapat menjadi alternatif masyarakat dalam memiliki perumahan murah, yang kredit perumahan tersebut di peruntukkan bagi masyarakat yang berpenghasilan menengah ke bawah dalam memenuhi kebutuhan perumahan. Penelitian ini menjabarkan apakah perlindungan hukum terhadap konsumen atas pembelian perumahan bersubsidi telah dilindungi. Penelitian ini juga bertujuan untuk melihat efektivitas tanggung jawab yang diberikan oleh developer/pengembang terhadap konsumen. Penelitian ini menggunakan penelitian Yuridis Empiris, yaitu penelitian yang diawali dengan penelitian normatif, yang dilanjutkan dengan observasi yang mendalam serta penyebaran questioner, untuk mendapatkan data non hukum yang terkait dan berpengaruh terhadap peraturan perundang-undangan yang diteliti. Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu pemikiran, makna, cara pandang manusia mengenai gejala-gejala yang menjadi fokus penelitian. Hasil penelitian ini menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap konsumen atas perumahan bersubsidi terlindungi dan ada pertanggung jawaban tetapi hanya berupa perbaikan yang dilakukan oleh pengembang/developer atas kerusakan fasilitas dalam perumahan bersubsidi.

ABSTRACT

Try Maretha

A Review of Legal Protection for Consumers over Purchase of Subsidized Housing in Pangkalpinang from the Perspective of the Law Number 8 of 1999 on Consumer Protection

Skripsi.Fakultas Hukum.2016

Keywords : Agreements, Consumer Protection, and Housing

Housing and settlement is an effort to fulfill one of the basic human needs, improve the quality of life, provide direction on regional growth, expand employment opportunities, and drive economic activity in order to improve people's welfare and equity. Housing and settlement development efforts continue to be improved to provide more housing at prices affordable by the community, especially the low-income groups with regards to minimum requirements for adequate, healthy, safe and harmonious housing. As one of the government programs, subsidized housing can be an alternative for people to have low-cost housing, with housing loans that cater to people who have middle to lower income. This study observes whether legal protection for consumers over the purchase of subsidized housing has been carried out. It also aims to measure the effectiveness of the responsibility of the developer to the consumer. It is a Juridical Empirical research, i.e. research that begins with normative research, followed by a deep observation and dissemination of questionnaires to obtain related non-legal data on that affect the legislation researched. The result of this study suggest that there is legal protection for the consumer over subsidized housing and the responsibility of the developer is only of the damages of the facilities in the subsidized housing facilities.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi wabarakatuh

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT, karena atas kebaikannya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi yang berjudul **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN KONSUMEN** ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk melaksanakan penelitian di Jurusan Ilmu Hukum, Jurusan Hukum Perdata, Fakultas Hukum, Universitas Bangka Belitung.

Dimulai dari perjalanan panjang, yakni mengikuti pendidikan, mengadakan penelitian, kemudian sampai kepada penulisan skripsi ini, semuanya itu tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, petunjuk serta dorongan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan dari lubuk hati yang paling dalam kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr.Ir. Muh. Yusuf M.Si selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, S.H.,M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung dan juga selaku Pembimbing Utama yang

dalam kesibukannya, beliau tetap bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penuh ketekunan dan kesabaran serta mendorong untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

3. Bapak Rio Armanda Agustian, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan I Jurusan Fakultas Hukum Bidang Akademik dan Kemahasiswaan Universitas Bangka Belitung.
4. Bapak Toni, S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Bidang Umum dan Keuangan Universitas Bangka Belitung.
5. Bapak Sigit Nugroho S.H.,M.H selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung dan selaku Pembimbing Pendamping yang dalam kesibukannya, beliau tetap bersedia meluangkan waktunya untuk membimbing penulis dalam penuh ketekunan dan kesabaran serta mendorong untuk segera menyelesaikan skripsi ini.
6. Para Dosen dan Staf pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung, yang dengan perantaranya penulis mendapat ilmu yang bermanfaat.
7. Ketua orang tua saya, yang telah mencurhakan kasih sayang, yang selalu mendukung dan mendorong saya untuk menjadi lebih baik lagi .
8. Adik-adik saya yang telah mendukung saya hingga sekarang dan bisa menjadi seperti ini sekarang.
9. Kakek, alm Nenek, dan Ama yang telah menjadi kakek dan nenek yang terbaik buat saya.

10. Teman-teman seperjuanganku, yang selalu mendukung dan mendorong saya untuk memberikan yang terbaik untuk kedua orang tua saya.

11. Almamaterku Universitas Bangka Belitung.

Akhirnya saya mengucapkan banyak terimakasih kepada semua pihak yang telah membantu saya menyelesaikan skripsi ini, semoga skripsi ini dapat bermanfaat untuk semua pihak yang membutuhkan dan dapat menambah ilmu pengetahuan.

Wassalamu'alaikumWr.Wb.

Balunujuk, 21 Juni 2016

Penulis

Try Maretha

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN DAN MOTTO	v
ABSTRAK	vi
ABSTRAC.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR TABEL	xiv
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Dan Manfaat Penelitian	6
D. Kerangka Teori.....	7
E. Metode Penelitian.....	15
BAB II PERJANJIAN, PERLINDUNGAN KONSUMEN, DAN	
PERUMAHAN	18
A. Perjanjian.....	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Syarat-syarat Sah Perjanjian	19

3. Unsur-unsur Perjanjian.....	21
4. Asas-asas Perjanjian.....	23
B. Perlindungan Konsumen	24
1. Pengertian Perlindungan Hukum	24
2. Pengertian Hukum Perlindungan Konsumen.....	25
3. Hak dan Kewajiban	27
4. Tanggung Jawab Pelaku Usaha.....	31
C. Perumahan.....	33
1. Pengertian Perumahan.....	33
2. Program Pembangunan Perumahan	35
3. Rencana Perumahan	36
BAB III PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN	
ATAS PEMBELIAN PERUMAHAN BERSUBSIDI DI	
PANGKALPINANG DITINJAU DARI UNDANG-UNDANG	
NOMOR 8 TAHUN 1999 TENTANG PERLINDUNGAN	
KONSUMEN	40
A. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Atas Pembelian Perumahan	
Bersubsidi Di Pangkal Pinang.....	40
B. Tanggung Jawab Pengembang/Developer Yang Melanggar Perjanjian	
Jual Beli Perumahan Bersubsidi.....	69
BAB IV PENUTUP	76
1. Kesimpulan	76
2. Saran.....	77

DAFTAR PUSTAKA 78

LAMPIRAN



DAFTAR TABEL

Tabel 3.1 Tanggapan Responden Merasa Nyaman Setelah Menempati Perumahan Bersubsidi.....	58
Tabel 3.2 Tanggapan Responden Dalam Mendapatkan Informasi Yang Benar, Jelas Dan Jujur	59
Tabel 3.3 Tanggapan Responden Terhadap Fasilitas Yang Ditawarkan Sesuai Dengan Kesepakatan Awal	60
Tabel 3.4 Tanggapan Responden Terhadap Lingkungan Tempat Berdirinya Perumahan Bersubsidi Sangat Aman Untuk Ditempatkan	60
Tabel 3.5 Tanggapan Responden Terhadap Perencanaan Perumahan Bersubsidi Sudah Mempertimbangkan Aspek Kesehatan	61
Tabel 3.6 Tanggapan Responden Terhadap Akses Menuju Lokasi Perumahan Lancar.....	61
Tabel 3.7 Tanggapan Responden Terhadap Desain Yang Ditawarkan Sesuai Dengan Kesepakatan Awal	62
Tabel 3.8 Tanggapan Responden Terhadap Penataan Sirkulasi Ruang Dalam Rumah Sudah Memenuhi Standar.....	62
Tabel 3.9 Tanggapan Responden Terhadap Kualitas Bangunan Perumahan Bersubsidi Sudah Memenuhi Standar	63
Tabel 3.10 Tanggapan Responden Terhadap Kekuatan Bangunan Atau Struktur Dan Konstruksi Bangunan Sudah Memenuhi Standar.....	64
Tabel 3.11 Tanggapan Responden Terhadap Yang Pernah Komplain Kepada	

Pelaku Usaha Fasilitas Yang Tidak Memenuhi Standar	64
Tabel 3.12 Tanggapan Responden Terhadap Pelaku Usaha Menanggapi	
Dengan Cepat Komplain Yang Konsumen Sampaikan	65
Tabel 3.13 Tanggapan Responden Terhadap Mendapatkan Jaminan Jika	
Terjadi Kerusakan	65
Tabel 3.14 Keseluruhan Pernyataan Atau Pertanyaan Didalam Kuisoner Yang	
Menjawab “YA” Dan Menjawab “TIDAK” Dalam Bentuk	
Persentase	66

