

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA PROSES  
JUAL BELI PERUMAHAN SUBSIDI SECARA KREDIT  
DI WILAYAH KARANGANYAR**



**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Syarat-syarat Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana Hukum dalam Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas  
Muhammadiyah Surakarta**

**Oleh:**

**FEBRIYAN WIDIATMOKO**  
**C.100120219**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH  
SURAKARTA**

**2018**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA PROSES  
JUAL BELI PERUMAHAN SUBSIDI SECARA KREDIT  
DI WILAYAH KARANGANYAR**

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing,



**Dr. Shallman, SE., S.H., MM., M.Kn**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA PROSES  
JUAL BELI PERUMAHAN SUBSIDI SECARA KREDIT  
DI WILAYAH KARANGANYAR**

Yang ditulis oleh:  
**FEBRIYAN WIDIATMOKO**  
**C100120219**


Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surakarta  
Pada hari : Senin, 13 Agustus 2018  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

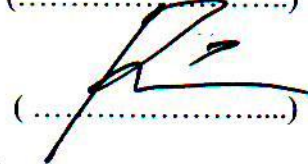
Dewan Penguji

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman, SE., S.H., MM., M.Kn  
(Ketua Dewan Penguji)
2. Dr. Kelik Wardiono, S.H., M.H  
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Septarina Budiwati, S.H., M.H  
(Anggota II Dewan Penguji)

  
(.....)

  
(.....)

  
(.....)

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)

NIK. 537 / NIDN. 0727085803

## **PERNYATAAN**

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Febriyan Widiatmoko

NIM : C.100120219

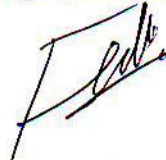
Alamat : Desa Bandungrejo RT 02 RW 02 Kec. Karanganyar Kab. Demak

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 09 Juni 2018

Yang membuat pernyataan,



**Febriyan Widiatmoko**  
NIM. C.100120219

## MOTTO

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا اتَّقُوا اللَّهَ وَقُولُوا قَوْلًا سَدِيدًا ﴿٧٠﴾  
يُصْلِحْ لَكُمْ أَعْمَالَكُمْ وَيَغْفِرْ لَكُمْ ذُنُوبَكُمْ وَمَنْ يُطِيعِ اللَّهَ وَرَسُولَهُ  
فَقَدْ فَازَ فَوْزًا عَظِيمًا ﴿٧١﴾

Artinya:

*Hai orang-orang yang beriman, bertakwalah kamu kepada Allah dan katakanlah perkataan yang benar, niscaya Allah memperbaiki bagimu amalan-amalanmu dan mengampuni bagimu dosa-dosamu. Dan barang siapa menaati Allah dan Rasul -Nya, maka sesungguhnya ia telah mendapat kemenangan yang besar. (QS. Al-Ahzab: 70-71).*

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini Penulis persembahkan kepada :

1. Orangtua penulis yang sangat luar biasa.
2. Adik penulis yang sangat penulis sayangi.
3. Kepada teman-teman yang telah memberikan saran, kritik dan dukungannya.
4. Almamaterku

## KATA PENGANTAR



*Assalamu 'alaikum Wr. Wb.*

*Alhamdulillahirobbil'alamin.* Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SAW, karena atas Rahmat-Nya Penulis telah berhasil menyelesaikan skripsi, untuk mendapat gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Surakarta, dengan judul: “Perlindungan Hukum terhadap Konsumen pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit di Wilayah Karanganyar”.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan selesai tanpa bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada:

1. Allah SWT atas segala Ridho dan Rahmat-Nya.
2. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta
3. Bapak Dr. Shallman, SE., S.H., MM., M.Kn, selaku Pembimbing Skripsi yang telah memberikan pengarahan dan bimbingan dalam penulisan Skripsi ini.
4. Seluruh Dosen Pengajar yang telah banyak memberikan ilmu pengetahuan selama penulis dalam menyelesaikan studi di Fakultas Hukum.
5. Kedua Orangtua penulis, Bapak dan Ibu, yang telah memberikan kasih sayang, semangat, dan nasihat kepada penulis.
6. Adik penulis yang sangat penulis sayangi.

7. Semua teman-teman yang secara langsung maupun tidak langsung telah memberikan semangat dan membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
8. Dan semua orang yang telah membantu, yang tidak bisa disebutkan oleh penulis satu persatu.

Terima kasih kepada para pembaca yang telah memberikan kritik dan saran untuk menjadikan skripsi ini lebih baik. Penulis berharap agar skripsi ini mampu memberikan manfaat yang baik untuk para pembaca.

*Wassalamu'alaikum wr.wb.*

Surakarta, 1 Juni 2018



Febriyan Widiatmoko



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN .....	iv
MOTTO .....	v
PERSEMBAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xi
ABSTRCT.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Tujuan Penelitian .....	4
D. Manfaat Penelitian .....	5
E. Kerangka Pemikiran .....	5
F. Metode Penelitian .....	8
G. Sistematika Skripsi .....	10
BAB II LANDASAN TEORI .....	12
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum Konsumen.....	12
1. Pengertian Perlindungan Hukum .....	12
2. Pengertian Perlindungan Konsumen .....	15
3. Para Pihak Terkait Perlindungan Konsumen .....	16
4. Hak dan Kewajiban Konsumen .....	21
5. Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha .....	27
6. Perbuatan yang Dilarang Bagi Pelaku Usaha .....	29
7. Tanggung Jawab Pelaku Usaha .....	33
B. Tinjauan Tentang Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	37
1. Pengertian Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	37
2. Peraturan yang Mengatur Perjanjian Kredit Kepemilikan Rumah .....	38
3. Pihak-pihak dalam Melakukan Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	39
4. Perjanjian Antara Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	40
5. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	41
6. Tanggung Jawab Hukum Wanprestasi/Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	44

BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	55
	A. Masalah yang Dihadapi oleh Konsumen dalam Proses Jual Beli Rumah Bersubsidi Secara Kredit di Wilayah Karanganyar .....	55
	B. Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Bersubsidi Secara Kredit di Wilayah Karanganyar ....	66
	C. Penyelesaian Permasalahan yang Timbul Dalam Proses Jual Beli Rumah Bersubsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar .....	75
BAB V	PENUTUP .....	84
	A. Kesimpulan .....	84
	B. Saran .....	85

#### DAFTAR PUSTAKA

## **ABSTRAK**

### **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PADA PROSES JUAL BELI PERUMAHAN SUBSIDI SECARA KREDIT DI WILAYAH KARANGANYAR**

Tujuan penelitian ini adalah: 1) Untuk mengetahui masalah yang sering dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar. 2) Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar. 3) Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

Berdasarkan pada hasil analisis, kesimpulan yang diperoleh adalah sebagai berikut: 1) Masalah yang dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di Wilayah Karanganyar yaitu adanya perbedaan antara standar kualitas rumah pada brosur dan keadaan sebenarnya, tidak terdapat fasilitas umum yang layak dan memenuhi standar, dan yang tidak kalah penting ada tidak seimbangannya perjanjian jual beli antara pengembang/developer dengan konsumen. Terdapat pembatasan pertanggungjawaban dari pihak pengembang/developer terhadap konsumen. Konsumen yang umumnya adalah orang awam terhadap aspek hukum, khususnya pada hukum perjanjian, hanya menerima dan menyetujui apa yang diberikan oleh pengembang/developer. Sehingga aspirasi kepentingan konsumen tidak tercermin dalam perjanjian tersebut. 2) Bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen yang mengatur mengenai perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha. 3) Penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar dapat melakukan upaya hukum untuk memperjuangkan hak konsumen. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh konsumen perumahan yaitu 1) Penyelesaian secara damai atau Proses Non-Litigasi yang dilakukan di luar pengadilan oleh pihak-pihak yang bersengketa, atau penyelesaian melalui Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK). 2) Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Proses Litigasi. Konsumen perumahan dapat mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri di tempat kedudukan konsumen. Adapun dasar gugatan yang dapat diajukan adalah perbuatan melawan hukum, terhadap putusan pengadilan negeri tersebut, dapat diajukan banding dan kemudian kasasi, sebagaimana perkara perdata biasa.

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Konsumen Perumahan

## ABSTRACT

### **LEGAL PROTECTION OF THE CONSUMER IN THE PROCESS OF BUYING AND SELLING OF HOUSING SUBSIDIES IN THE CREDITS IN THE AREA OF KARANGANYAR**

*The purpose of this research was: 1) to figure out the problem often encountered by consumers in the process of buying and selling a home privately subsidized credit in Karanganyar area. 2) to know the shape of the legal protection of the consumer in the sale and purchase of subsidized home in Karanganyar area credit. 3) to find out how the resolution of problems arising in the process of buying and selling a home privately subsidized credit in Karanganyar area.*

*Based on the results of the analysis of the obtained conclusions that: 1) the problems faced by consumers in the process of buying and selling a home privately subsidized credit in Karanganyar Area namely mismatch quality standards and technical specifications of the home, not the availability of public and social facilities that meet the standard, and that is not less important is the purchase agreement that is not balanced, with limitation of liability developer/developer. Consumers typically have a position of helplessness, both because of its position or because the laity against the legal aspects in General, in particular on the legal aspects of the agreement, as well as accepting only what is proffered developers. The Perjanjian does not reflect the aspirations of the interests of consumers. 2) form of legal protection of the consumer in the sale and purchase of subsidized home in Karanganyar area credit provided for in article 8 of law No. 8 Year 1999 about governing consumer protection acts that are prohibited for perpetrators the effort. 3) resolution of problems arising in the process of buying and selling a home privately subsidized credit in Karanganyar area can make a concerted effort to fight for the legal rights of consumers. Remedy which can be done by the consumer housing i.e. 1) Consumer dispute resolution outside the Court carried out by means of peaceful settlement by the parties to the dispute and the Dispute Settlement Body Consumer Disputes (BPSK). 2) Consumer Dispute Resolution Through Litigation Process. Housing consumers can submit a civil suit to the district court at the customer's place of residence. The basis of the claim that can be filed is an act against the law, against the verdict of the district court, can be appealed and then appealed, as usual civil cases.*

*Keywords: Legal Protection, Consumers' Housings*