

**PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI
PERUMAHAN SUBSIDI OLEH PT. ANUGERAH PUTERA
JAYA TEMANGGUNG**



SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

AKBAR TAUFIQ ALFARIS

18103040086

PEMBIMBING:

ISWANTORO, S.H., M.H.

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA**

2023

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Akbar Taufiq Alfaris

NIM : 18103040086

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Fakultas Syariah dan Hukum

Menyatakan bahwa naskah skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan bebas dari plagiarisme. Jika di kemudian hari terbukti bukan karya sendiri atau melakukan plagiasi maka saya siap ditindak sesuai dengan hukum yang berlaku.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 4 Desember 2022

Saya yang menyatakan,




Akbar Taufiq Alfaris

18103040086

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal: Skripsi Saudara Akbar Taufiq Alfaris

Kepada Yth.,

Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Akbar Taufiq Alfaris

NIM : 18103040086

Judul : "Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Subsidi Oleh PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung"

sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami berharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 23 Maret 2023

Pembimbing,



Iswantoro, S.H., M.H.

NIP.196610101992921001



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM
Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-425/Un.02/DS/PP.00.9/04/2023

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN KONSUMEN DALAM JUAL BELI PEERUMAHAN SUBSIDI
OLEH PT. ANUGERAH PUTERA JAYA TEMANGGUNG

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : AKBAR TAUFIQ ALFARIS
Nomor Induk Mahasiswa : 18103040086
Telah diujikan pada : Rabu, 29 Maret 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang
Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 642993c62dd95



Penguji I
M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 64290c7a48217



Penguji II
Wardatul Fitri, M.H.
SIGNED

Valid ID: 6425a6f31eb67



Yogyakarta, 29 Maret 2023
UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 642a4eef4d562e

ABSTRAK

PT. Anugerah Putera Jaya merupakan perusahaan yang bertempat di Kabupaten Temanggung. Perusahaan yang bergerak di bidang properti, khususnya perumahan dengan subsidi pemerintah. Rumah subsidi pemerintah identik dengan pembayaran kredit yaitu kredit pemilikan rumah atau disingkat KPR. Penjualan rumah subsidi dengan KPR ini, PT. Anugerah Putera Jaya memiliki beberapa permasalahan, seperti konsumen yang tidak mengerti tentang KPR dan rumah subsidi. Beberapa konsumen mengeluhkan tentang spesifikasi bangunan yang memiliki cacat tersembunyi. Permasalahan tersebut harus diselesaikan oleh pihak pengembang, tentang cara menyelesaikannya selanjutnya akan diteliti oleh penulis.

Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan pendekatan yuridis normatif. Sedangkan metode analisis data yang digunakan adalah deskriptif analitik. Dalam metode pengumpulan data penyusun menggunakan metode observasi, wawancara, dan dokumentasi. Observasi lapangan dilakukan di tempat PT. Anugerah Putera Jaya mengembangkan perumahan subsidi di Kabupaten Temanggung. Wawancara juga dilakukan langsung dengan pihak pengembang dan konsumen.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PT. Anugerah Putera Jaya memberi perlindungan hukum berupa transaksi jual beli rumah menggunakan perjanjian yang dibuat dan disaksikan di depan notaris. Ketika masalah timbul di antara pihak perusahaan dan konsumen PT. Anugerah Putera Jaya, pihak perusahaan sudah memiliki mekanisme untuk menyelesaikannya seperti membantu pembuatan laporan keuangan bagi konsumen yang berprofesi sebagai wirausaha, namun di dalam usahanya belum ada laporan keuangan yang jelas dan dapat dilaporkan sebagai syarat untuk pengajuan KPR. Permasalahan seperti cacat tersembunyi dalam bangunan perumahan, pihak pengembang akan melakukan perbaikan secepatnya sampai konsumen merasa puas dan sudah sesuai dengan spesifikasi rumah yang ditawarkan. Dapat disimpulkan dari hasil penelitian tersebut bahwa, berdasarkan UU nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen PT. Anugerah Putera Jaya sudah sesuai dalam hal melindungi hak konsumennya secara hukum.

Kata kunci: jual beli, perlindungan hukum, perlindungan konsumen

ABSTRACT

PT. Anugerah Putera Jaya is a company located in Temanggung Regency. Companies engaged in the field of properti, especially housing with government subsidies. Government subsidized houses are identified with credit payments, namely home ownership loans or abbreviated as KPR. Sales of subsidized houses with this mortgage, PT. Anugerah Putera Jaya has several problems, such as consumers who do not understand about mortgages and subsidized houses. Some consumers complain about building specifications that have hidden defects. The problem must be resolved by the developer, about how to solve it will then be examined by the author.

This type of research is field research with a normative juridical approach. While the data analysis method used is descriptive analytics. In the data collection method, the compiler uses observation, interview, and documentation methods. Field observations were conducted at PT. Anugerah Putera Jaya develops subsidized housing in Temanggung Regency. Interviews were also conducted directly with developers and consumers.

The results showed that PT. Anugerah Putera Jaya provides legal protection in the form of house sale and purchase transactions using agreements made and witnessed in front of a notary. When problems arise between the company and consumers PT. Anugerah Putera Jaya, the company already has a mechanism to solve it such as helping to make financial statements for consumers who work as entrepreneurs, but in its business there are no clear financial statements and can be reported as a condition for applying for a mortgage. Problems such as hidden defects in residential buildings, the developer will make repairs as soon as possible until consumers are satisfied and in accordance with the specifications of the house offered. It can be concluded from the two research results that, based on Law number 8 of 1999 concerning Consumer Protection PT. Anugerah Putera Jaya is appropriate in terms of protecting the rights of its consumers legally.

Keywords: buying and selling, legal protection, consumer protection

MOTTO

“Kita boleh saja kecewa denga napa yang telah terjadi, tetapi jangan pernah kehilangan harapan untuk masa depan yang baik”

(Bambang Pamungkas)

“Barang siapa keluar untuk mencari sebuah ilmu, makai a akan berada di jalan Allah hingga ia kembali”

(HR Tirmidzi)

“Sampai mati pun aku akan mengejar cita-citaku”

(Uzumaki Naruto)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Atas Karunia Allah Subhannahu Wata'ala

Karya ini saya persembahkan pada

Bapak dan Ibu Tercinta serta

Teman-teman dan kekasih hati

Juga untuk almamater tercinta Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, Segala puji hanya untuk Allah SWT. Yang telah memberikan segala nikmat dan hidayah, shalawat serta salam kepada Nabi Muhammad SAW. Berkat keduanya penyusun dapat menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini tiada lain untuk memenuhi tugas akhir yang diberikan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, sebagai salah satu syarat yang wajib dipenuhi untuk mendapatkan gelar strata satu dalam bidang ilmu hukum, yang kemudian disebut Sarjana Hukum.

Selama proses thalabul ilmi di yogyakarta, penyusun banyak mendapat bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
3. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Nurainun Mangunsong, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Akademik terima kasih atas segala ilmu dan kesabarannya dalam membimbing penyusun.
5. Iswantoro, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Skripsi, terima kasih atas segala ilmu dan kesabarannya dalam membimbing, mengoreksi, membantu penyusun menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen semuanya yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penyusun selama masa kuliah. Terima kasih.
7. Bapak dan Ibu Staff TU yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala hal perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
8. Kedua orang tua, *Bapak, Ibuk* tercinta, terkasih dan yang dirahmati Allah SWT. Semua jasa-jasa *Panjenengan* tidak dapat dinilai dengan apapun didunia ini.

9. Adikku, satu - satunya saudara kandung di dunia ini yang rela mengorbankan segalanya demi kakak yang tak tahu diri ini.
10. Semua teman-teman yang saling membantu untuk menyelesaikan skripsi.

Semua pihak yang tidak bisa penyusun sebutkan di sini, dengan ketulusan hati, penyusun mengucapkan terima kasih yang tak terhingga. Penyusun sangat menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, oleh karena itu, masukan, sarandan kritik sangat penyusun harapkan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Jurusan Ilmu Hukum dan almamater UIN Sunan Kalijaga khususnya, dan berguna bagi ilmu pengetahuan umumnya, Amin Ya Rabb Al -' Alamîn.

Yogyakarta, 23 Maret 2023



Akbar Taufiq Alfaris

18103040086

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

ترجمة

الحمد لله ، الحمد لله سبحانه وتعالى. الذي أعطى كل البركات والهدايا والصلوات والتحيات للنبي محمد صلى الله عليه وسلم. بفضل كل من المترجمين تمكنوا من إكمال هذه الأطروحة.

هذه الأطروحة ليست سوى تحقيق المشروع النهائي الذي قدمته كلية الشريعة والقانون UIN في مجال القانون ، والتي تسمى بعد ذلك بكالوريوس القانون.

أثناء عملية التعلم في يوجياكارتا ، تلقى المترجم الكثير من الإرشادات من مختلف الأطراف. لذلك ، في هذه المناسبة ، سيعرب المؤلف عن امتنانه لما يلي:

11. الأستاذ الدكتور آل ماكين ، S.Ag ، ماجستير ، بصفته رئيس جامعة UIN سونان كاليجاغا يوجياكارتا.

12. الأستاذ الدكتور الدكتور ه. مخروس ، M.Hum ، S.H. ، عميدا لكلية الشريعة والقانون UIN Sunan Kalijaga

13. آتش. طاهر ، MA ، LL.M. ، S.H. ، S.H.I. ، كرئيس لبرنامج دراسة القانون ، كلية الشريعة والقانون UIN Sunan Kalijaga.

14. شكره نورينون مانجونسونغ ، M.Hum ، S.H. ، بصفته المشرف الأكاديمي على كل معرفته وصيره في توجيه المترجم.

15. Iswantoro ، S.H. ، M.H. ، بصفته مشرف الأطروحة، شكرا لك على كل معرفتك وصبرك في توجيه وتصحيح ومساعدة المترجم على إكمال هذه الأطروحة.

16. السيد والسيدة المحاضرون هم جميع الذين قدموا المعرفة للمترجمين خلال أيام دراستهم الجامعية. شكرا.

17. السيد والسيدة موظفي TU الذين يقدمون أفضل خدمة وصبر من أجل التشغيل السلس لجميع المحاضرات وكتابة الأطروحات.

18. كلا الوالدين ، الأبيك ، الأم الحبيبة ، والذي رحمه الله سبحانه وتعالى. لا يمكن الحكم على كل مزاياك من خلال أي شيء في هذا العالم.

19. أختي ، الأخ الوحيد في هذا العالم الذي هو على استعداد للتضحية بكل شيء من أجل هذا الأخ غير العارف.

20. عشيقته الحبيبة ، إلسا تريانتیکا ، التي أصبحت نظام دعم تأسيسي في إكمال الأطروحة.

21. جميع الأصدقاء الذين يساعدون بعضهم البعض لإكمال الأطروحة.

وجميع الأطراف التي لا يمكن ذكرها هنا ، بصدق ، يعبر المترجم عن امتنان لا نهائي. يدرك المؤلف جيدا أن هذه الأطروحة بعيدة عن الكمال ، وبالتالي ، فإن المدخلات والاقتراحات والانتقادات متوقعة للغاية.

أخيرا ، نأمل أن تكون هذه الأطروحة مفيدة لقسم القانون والجامعة الأم ل UIN Sunan Kalijaga على وجه الخصوص ، ومفيدة للعلم بشكل عام ، أمين يا رب العالمين.

يوجياكارتا، 23 مارس 2023

1 رمضان 1444 هـ



أكبر توفيق الفارس

18103040086



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

PERNYATAAN KEASLIAN DAN BEBAS PLAGIARISME	i
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
PENGESAHAN SRIPSI	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
MOTTO	vi
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
ترجمة	x
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Telaah Pustaka	10
F. Kerangka Teoritik	14
G. Metode Penelitain.....	17
H. Sistematika Pembahasan	19
BAB V PENUTUP.....	90
A. Kesimpulan	90
B. Saran.....	92
DAFTAR PUSTAKA	93

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Rumah merupakan kebutuhan dasar manusia. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.¹

Rumah sebagai tempat bernaung harus memenuhi kebutuhan ruang akan kegiatan bagi penghuninya. Terdapat beberapa ruang pokok yang ada pada sebuah rumah, yaitu ruang tidur, ruang belajar atau ruang kerja, ruang keluarga, dapur, dan teras atau ruang tamu. Makna yang terkandung didalamkebutuhan ruang-ruang tersebut mencerminkan bahwa rumah adalah tempat untukistirahat, tempat untuk mengembangkan diri guna meningkatkan mutu kehidupan,rumah sebagai tempat sosialisasi utamanya dengan keluarga, rumah sebagai tempat menyediakan kebutuhan jasmani dan rohani serta rumah sebagai tempat bernaung. Belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman, dan serasi, oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus

¹ Pasal 1 ayat 1 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.² Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.³

Perusahaan pengembang baru banyak bermunculan karena tingginya permintaan kebutuhan akan perumahan di masyarakat yang membuat konsumen semakin diuntungkan karena memiliki banyak pilihan untuk menentukan rumah yang diinginkan masyarakat dan bagi pengembang juga memberikan penawaran yang bersaing untuk menarik konsumen. Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pembangunan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019 mengatur pelaku pembangunan dapat melakukan pemasaran rumah tunggal atau rumah deret pada saat proses pembangunan atau sebelum proses pembangunan atau sebelum penandatanganan Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB).⁴

Jual beli adalah jual beli adalah aktifitas dimana seorang penjual menyerahkan barangnya kepada pembeli setelah keduanya bersepakat terhadap barang tersebut, kemudian pembeli menyerahkan sejumlah uang sebagai imbalan atas barang yang diterimanya, yang mana penyerahannya dilakukan oleh kedua belah pihak dengan didasarkan atas rela sama rela.⁵ Pembayaran jual beli rumah biasanya dilakukan

² Andi Hamzah, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990, hlm. 27.

³ Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman

⁴ Pasal 3 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Pembangunan Rakyat (PUPR) No.11/PRT/M/2019

⁵ Chairuman Pasaribu, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1999, hlm. 39.

dengan dua cara yaitu secara tunai atau kredit. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah sangatlah sulit untuk bertransaksi secara tunai. Usaha pemerintah untuk mengatasi masalah tersebut ialah diadakannya subsidi KPR. Subsidi KPR diadakan untuk mengatasi masalah pembayaran kredit, karena dalam kredit ada DP (*Down Payment*) yang harus dibayarkan diawal dan bunga kredit yang besar. Peranan pemerintah dalam hal ini dapat meringankan beban DP dan bunga angsuran untuk masyarakat berpenghasilan rendah.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan jual beli perumahan secara kredit, bisa disebut dengan perjanjian jual beli. Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁶ Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut⁷. Prakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut adalah sebagai berikut:

1. Konsumen dengan pengembang terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikat jual beli (SPPJB) secara dibawah tangan atau akta Notaris yang

⁶ Pasal 1457 KUHPerdara

⁷ Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.

kemudian ditingkatkan derajat hubungannya dengan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

2. Konsumen sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur terikat perjanjian kredit pemilik rumah dan/atau pengakuan hutang dengan kuasa menjual secara dibawah tangan atau akta notaris.
3. Pengembang dengan bank terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan (kebanyakan bentuknya dengan akta notaris).⁸

Surat perjanjian pengikat jual beli yang ditanda tangani oleh pihak pengembang dan konsumen adalah perjanjian pokok atas perjanjian kredit kepemilikan rumah. Terdapat penyimpangan dalam penanda tanganan surat perjanjian akan terjadi masalah hukum kepada para pihak terutama pada konsumen. Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha wajib memberi kompensasi ganti rugi, dan/atau perhentian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang yang didagangkan, selain itu pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau pergantian, atas manfaat barang dan jasa yang diterima tidak sesuai perjanjian yang telah disepakati terlebih dahulu.⁹

Hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen yang memuat asas-asas atau kaidah-kaidah yang bersifat mengatur dan mengandung sifat yang melindungi kepentingan konsumen, sedangkan hukum konsumen adalah

⁸ Sutarno, *Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: Alfabetha, 2005, hlm.96

⁹ Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang atau jasa konsumen.¹⁰ Hukum perlindungan konsumen yang berlaku di Indonesia memiliki dasar hukum yang telah ditetapkan oleh pemerintah.

Permasalahan hukum akan menjadi rumit jika salah satu pihak terdapat melakukan wanprestasi terhadap surat perjanjian. Wanprestasi dalam hal ini biasa terjadi pada kedua belah pihak, wanprestasi yang dilakukan konsumen dalam banyak kasus adalah tidak membayar angsuran atau terjadi keterlambatan dalam pembayaran, bagi pengembang juga akan merugikan konsumen jika terdapat masalah seperti: pihak pengembang terlambat atau tidak dapat menyerahkan rumah kepada konsumen pada batas waktu yang telah disepakati, dan/atau konstruksi bangunan atau rumah yang diberikan pengembang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

PT. Anugerah Putera Jaya adalah perusahaan pengembang perumahan bersubsidi yang didirikan di Temanggung. Akta pendirian nomor 4 di Kabupaten Temanggung Provinsi Jawa Tengah pada tanggal 23 Februari 2005 di hadapan Notaris Anita Febe Holiana, S.H.. Perumahan bersubsidi yang dikembangkan oleh PT. Anugerah Putera Jaya memiliki pasar tersendiri yaitu dengan menargetkan masyarakat yang berpenghasilan rendah hingga menengah seperti pegawai kantor pemerintahan, buruh pabrik, pedagang pasar. PT. Anugerah Putera Jaya sudah

¹⁰ Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana, 2013, hlm. 32.

berpengalaman dalam mengembangkan perumahan bersubsidi sejak tahun 2007 di beberapa kota di Jawa Tengah dan Daerah Istimewa Yogyakarta seperti di Temanggung, Tegal, Magelang, Sleman dan Bantul. Luasnya ekspansi yang dilakukan oleh PT. Anugerah Putera Jaya, peneliti hanya akan berfokus pada Perumahan Puri Amarta yang ada di Kecamatan Temanggung, Kabupaten Temanggung. Perusahaan ini adalah perusahaan yang mentaati prosedur yang ditetapkan BPN (Badan Pertanahan Nasional) dalam perizinan pembangunan perumahan bersubsidi. Melansir dari laman ekonomi.bisnis.com, landasan hukum perizinan usaha rumah subsidi adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016. Di dalamnya, dijelaskan bahwa luas lahan pengembangan untuk perumahan subsidi maksimal adalah 5 hektare dan minimal 0,5 hektare. Selain itu, pembangunannya harus berada di lokasi yang memang diperuntukkan untuk pembangunan rumah tapak. Lokasi tersebut pun harus sesuai dengan tata ruang wilayah yang bersangkutan. Apabila sebelumnya lahan tersebut merupakan tanah sawah, maka pengembang harus mengajukan Izin Pengerangan terlebih dahulu. Adapun persyaratan usaha berbadan hukum yang harus pengembang penuhi adalah sebagai berikut:¹¹

1. Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP).
2. Sertifikat kepemilikan tanah.
3. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

¹¹ Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 64 Tahun 2016.

4. Surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan.
5. Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kini sudah berubah menjadi Perizinan Bangunan Gedung (PBG).
6. Pengesahan dokumen rencana teknis serta perizinan yang menyangkut pengesahan site plan atau rencana induk.

Hunian subsidi tergolong sebagai tipe Rumah Sangat Sederhana (RSS). Menurut peraturan PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020, ukuran tanahnya adalah 21-36 meter persegi dengan luas bangunan 60-200 meter persegi. Namun, setiap daerah memiliki patokan ukuran tersendiri sesuai dengan kepadatan penduduknya. Bangunan ini biasanya memiliki dua kamar tidur, satu kamar mandi, dan satu ruangan terbuka yang bisa digunakan untuk berbagai kebutuhan. Tidak hanya ukurannya, harga yang ditawarkan pun bisa berbeda di setiap wilayah Indonesia. Rincian harganya untuk Pulau Jawa, kecuali Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, dan Bekasi, nilai jual maksimal Rp150,5 juta.¹² Harga yang ditentukan tersebut menyesuaikan dengan jauh dekatnya lokasi perumahan dengan kota dan strategis atau tidaknya lokasi perumahan.

Rumah bersubsidi sangat diminati di Temanggung, selain harga rumahnya yang terjangkau, konsumen dapat mengangsur biaya cicilan yang ringan karena bisa dicicil hingga 20 tahun. Murah nya harga rumah membuat konsumen harus tetap

¹² PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020

teliti untuk memperhatikan kualitas bahan bangunan, proses pembangunan dan bangunan tersebut saat siap huni. Pengembang juga dituntut untuk jujur dan transparan dalam melayani konsumen. Apabila ada cacat tersembunyi dalam pelayanan maupun bangunan, PT. Anugerah Putera Jaya memiliki mekanisme untuk melindungi konsumennya dan jika ada sebuah wanprestasi antara pengembang dengan konsumen, pengembang sudah memiliki cara untuk menyelesaikannya dengan cara kekeluargaan maupun dengan jalur hukum.

Proses jual beli perumahan di perusahaan ini menggunakan sistem pesan terlebih dahulu dengan menggunakan *down payment* di muka, kemudian merencanakan pembayaran kreditnya melalui BTN, setelah proses administrasi selesai maka pembangunan dimulai. Lama pembangunan rumah sekitar 6 sampai 8 bulan, pada saat pembangunan pembeli dapat melihat proses dan mengoreksi jika ada yang salah didampingi dari pihak perusahaan. Ketika proses transaksi sudah dimulai, akan ada masalah yang menghambat baik dari konsumen maupun pengembang. Penghambat dalam transaksi tersebut ialah salah satu hal yang akan diteliti oleh peneliti tentang cara PT. Anugerah Putera Jaya menemukan solusi dari suatu hambatan tersebut ketika proses transaksi jual beli berjalan.

Berdasar uraian diatas penulis sangat tertarik untuk meneliti masalah ini, yaitu perlindungan konsumen pada proses jual beli perumahan bersubsidi yang dikerjakan oleh pengembang PT. Anugerah Putra Jaya. Selanjutnya akan dibahas oleh peneliti dalam skripsi dengan judul “Perlindungan Konsumen Jual Beli Perumahan Bersubsidi Oleh PT. Anugrah Putera Jaya Temanggung”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan oleh penulis, rumusan masalah yang menjadi dasar dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli perumahan PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung?
2. Apa hambatan-hambatan dalam pelaksanaan jual beli perumahan di PT. Anugerah Putera Jaya dengan konsumen?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan dari penelitian skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen jual beli perumahan PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung.
2. Mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan jual beli perumahan di PT. Anugerah Putera Jaya dengan konsumen dan solusinya.

D. Manfaat Penelitian

Diadakannya penelitian skripsi ini diharapkan memberi manfaat, manfaat dalam penelitian dibagi menjadi dua, yaitu manfaat teoritis dan manfaat praktis. Berikut uraian dari manfaat penelitian ini:

1. Manfaat Teoritis

Menjadi bahan referensi dan mengembangkan wawasan intelektual di bidang hukum perdata khususnya perlindungan konsumen dan permasalahan perlindungan konsumen jual beli perumahan bersubsidi.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi Pembaca

- 1) Memberikan informasi pemahaman masyarakat luas terhadap perlindungan konsumen dan menjadi bahan masukan bagi calon konsumen perumahan bersubsidi.
- 2) Menjadi referensi dalam kepenulisan dan penelitian

b. Bagi Penulis

Menambah pengetahuan serta pengalaman.

E. Telaah Pustaka

Peneliti sudah melakukan penelusuran penelitian yang mengangkat judul yang memiliki keterkaitan, antara lain:

1. Skripsi oleh Marwan, Fakultas Syariah dan hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta Tahun 2015, dengan judul “Perlindungan Konsumen terhadap Kontrak jual beli Rumah di Perumahan Harapan Indah Bekasi”.¹³ Penelitian ini difokuskan pada bentuk perlindungan dan upaya apa yang dapat ditempuh konsumen menurut undang-undang yang berlaku apabila

¹³ Marwan, *Perlindungan Konsumen terhadap Kontrak jual beli Rumah di Perumahan Harapan Indah Bekasi*, Fakultas Syariah dan hukum Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2015

bangunan perumahan yang menjadi objek mengandung cacat tersembunyi. Adapun hasil dari penelitian penulis ialah konsumen pada dasarnya memiliki perlindungan hukum yang dilindungi dalam pasal 4 (H) yang menjamin kepada konsumen untuk mendapatkan haknya bila mana barang yang diterimanya tidak sesuai dengan perjanjian atau sebagaimana semestinya dan bentuk tanggung jawab yang diterima oleh konsumen yang diberikan dari developer atas upaya yang dilakukan oleh konsumen diluar kontrak dengan membuktikan bahwa rumah yang dibelinya mengandung cacat tersembunyi.

2. Skripsi oleh Febrian Widiatmok, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta Tahun 2018, dengan Judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar”.¹⁴ Penelitian ini difokuskan pada masalah yang sering dihadapi terhadap proses jual beli perumahan bersubsidi secara kredit, bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli perumahan bersubsidi secara kredit di wilayah karanyangar, dan bentuk penyelesaian permasalahan yang timbul akibat proses jual beli perumahan tersebut. Adapun hasil penelitian dari penulis ialah perlindungan hukum terhadap konsumen atas perumahan bersubsidi terlindungi dan ada pertanggungjawaban tetapi hanya berupa perbaikan yang dilakukan oleh pengembang atau developer atas

¹⁴ Febrian Widiatmok, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2018

kerusakan fasilitas dalam perumahan bersubsidi. Terdapat perbedaan dan unsur kebaharuan dalam judul penelitian ini dengan menggunakan penelitian normatif dan mengkaji permasalahan yang berbeda, yaitu konsekuensi dan perlindungan konsumen terhadap perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh konsumen sebelum didirikannya bangunan. Adanya perbedaan sudut pandang dalam kajian yang diteliti, maka keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan asas-asas keilmuan. Oleh karena itu, maka penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

3. Skripsi oleh Rifa Presiria, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta Tahun 2019, dengan judul "Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen".¹⁵ Penelitian ini berfokus dalam menganalisis secara yuridis dalam proses perjanjian jual beli rumah subsidi yang ada di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia. Analisisnya mencocokkan berdasarkan KUHP dan UU Perlindungan Konsumen dengan praktik yang ada di perusahaan tersebut. Adanya perbedaan sudut pandang dalam kajian yang diteliti, maka keaslian penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan sesuai

¹⁵ Rifa Presiria, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT. Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2019

dengan asas-asas keilmuan. Oleh karena itu, maka penelitian ini dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah, keilmuan, dan terbuka untuk kritik yang bersifat membangun.

4. Skripsi oleh Rohini Priyalatha, Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2008, dengan judul “Perlindungan Konsumen Terhadap Konsumen Perumahan (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) Provinsi DKI Jakarta)”.¹⁶ Penelitian ini berfokus pada perlindungan konsumen perumahan BII Residence terhadap aduan konsumen yang sudah dilayangkan ke BPSK.
5. Skripsi oleh Wildan Habibi, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta tahun 2017 dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman”.¹⁷ Penelitian ini berfokus pada perlindungan hukum bagi semua konsumen jual beli perumahan dalam lingkup Kabupaten Sleman, sehingga cakupan objek penelitian ini sangat luas.

Skripsi yang dijadikan sebagai telaah pustaka dalam penelitian ini terdapat perbedaan dan unsur kebaharuan dalam judul penelitian ini dengan menggunakan penelitian empiris dan mengkaji permasalahan yang berbeda, yaitu bentuk

¹⁶ Rohini Priyalatha, *Perlindungan Konsumen Terhadap Konsumen Perumahan (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) Provinsi DKI Jakarta*, Fakultas Hukum Universitas Indonesia, tahun 2008

¹⁷ Wildan Habibi, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga, Yogyakarta, tahun 2017.

perlindungan konsumen terhadap perjanjian jual beli yang telah ditandatangani oleh konsumen sebelum didirikannya bangunan dan hambatan pada objek dalam proses jual beli.

F. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik beserta definisinya yang akan dipakai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Teori Perjanjian

Pasal 1313 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana suatu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Beberapa ahli hukum pun memberikan definisinya, antara lain adalah:¹⁸

- a. Menurut K.R.M.T Tirtodiningrat, SH. (1966:83) yang dimaksudkan dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat di antara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibatakibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.
- b. Menurut Prof. R. Subekti, SH. (Hukum Perjanjian, 1979:1) berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

¹⁸ Mgs Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Yogyakarta: Liberty, 1989, hlm. 18

Suatu perjanjian agar mempunyai kekuatan mengikat dalam pelaksanaannya, tentunya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian telah jelas diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Syarat sahnya perjanjian yang dimaksud adalah adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Tiap-tiap perjanjian ada dua macam subjek, yaitu seorang manusia atau badan hukum yang mendapat beban kewajiban untuk sesuatu dan seorang manusia atau suatu badan hukum yang mendapat hak atas pelaksanaan kewajiban tersebut. Bahasa belanda memakai kata schuldenaar atau debitor dan schuldeiser atau kreditor, sedangkan dalam bahasa Indonesia kiranya dapat dipakai perkataan pihak berwajib dan pihak berhak.¹⁹

2. Teori Perlindungan Hukum

Pengertian perlindungan hukum adalah Segala daya upaya yang di lakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah, swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak - hak asasi yang ada sebagaimana di atur dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.²⁰ Menurut R. La Porta dalam *Jurnal of Financial Economics*, bentuk

¹⁹ R. Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.13

²⁰ <http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/> di akses pada tanggal 18 Juli 2022

perlindungan hukum yang diberikan oleh suatu negara memiliki dua sifat, yaitu bersifat pencegahan (prohibited) dan bersifat hukuman. Bentuk perlindungan hukum yang paling nyata adalah adanya institusi-institusi penegak hukum seperti pengadilan, kejaksaan, kepolisian, dan lembaga-lembaga penyelesaian sengketa diluar pengadilan (non-litigasi) lainnya. Perlindungan yang di maksud dengan bersifat pencegahan (prohibited) yaitu membuat peraturan, Sedangkan perlindungan yang di maksud bersifat hukuman yaitu menegakkan peraturan.

3. Teori Perlindungan Konsumen

Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen. Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.²¹ Kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen berupa perlindungan terhadap hak-hak konsumen, yang diperkuat melalui undang-undang khusus, memberi harapan agar pelaku usaha tidak bertindak sewenang-wenang yang merugikan hak-hak konsumen. Adapun tujuan penyelenggaraan, pengembangan dan pengaturan perlindungan konsumen yang direncanakan adalah untuk meningkatkan martabat dan kesadaran konsumen, dan secara tidak langsung mendorong pelaku usaha dalam menyelenggarakan kegiatan usahanya dengan penuh rasa tanggung jawab.

²¹ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

G. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian Yuridis Empiris. Metode penelitian ini memiliki arti bahwa pendapat atau keyakinan subjektif harus di periksa dengan menghadapkannya pada realitas objektif.²²

1. Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah lapangan yaitu pengamatan langsung terhadap objek yang diteliti guna mendapatkan data yang relevan.²³ Yaitu mengamati langsung proses jual beli perumahan bersubsidi yang dikembangkan oleh PT. Anugerah Putera Jaya.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis empiris, yaitu Penelitian yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif secara in action pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.²⁴

3. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini menggunakan menggunakan data premier dan sekunder, berikut penjelasannya:

a. Sumber Data Premier

Hasil wawancara dan observasi lapangan.

²² Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, tahun 2015, Hlm.54

²³ Sugiono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabeta, Bandung, 2008, hlm. 17

²⁴ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti, hlm 134

b. Sumber Data Sekunder

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang kemudian penulis akan sebut dengan KUHPer.
- 2) Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang kemudian akan penulis sebut dengan UUPK.
- 3) Keputusan Menteri PUPR Nomor 242/KPTS/M/2020.

4. Teknik Pengumpulan Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

a. Studi Kepustakaan

Studi pustaka atau kepustakaan dapat diartikan sebagai serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan penelitian.

b. Studi Lapangan

Merupakan pengamatan secara langsung di lokasi kegiatan/ proyek yang dilandasi pengalaman dan pengetahuan teoretis di kelas untuk menggali dan mengumpulkan data, serta melakukan Pengolahan & Analisis Data Informasi yang diperoleh guna pemecahan masalah, yang dituangkan dalam bentuk suatu laporan. Studi lapangan yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1) Interview atau Wawancara

Wawancara atau dikenal juga dengan istilah interview. Interview adalah percakapan antara dua orang atau lebih dan berlangsung antara

narasumber dan pewawancara. Tanya jawab antara pewawancara dan narasumber ini bertujuan untuk mendapatkan sebuah informasi, pendapat, data, dan keterangan.²⁵ Wawancara dilakukan untuk memperoleh data atau keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan memungkinkan diperoleh data yang berguna dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya. Dalam penelitian ini pihak yang akan diwawancara adalah pihak pengembang PT. Anugerah Putera Jaya dan konsumen yang telah membeli perumahan di Temanggung yang dikembangkan oleh PT. Anugerah Putera Jaya.

2) Observasi

Observasi merupakan teknik melihat dan mengamati perubahan dari fenomena sosial yang tengah berkembang dan tumbuh. Penelitian ini akan melakukan pengamatan sikap, perilaku, dan tindakan yang dilakukan oleh obyek penelitian.

H. Sistematika Pembahasan

Penulisan disusun dengan sistematis yang dibagi lima bab untuk lebih mempermudah dan mengetahui dalam mempermudah gambaran skripsi ini.

Maka dari itu skripsi ini memiliki sistematika yaitu sebagai berikut:

²⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Ghalia Indonesia Semarang, 1998, hlm. 27

BAB I berisi tentang pendahuluan yaitu uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan mafaat penelitian, kerangka teoritis, tinjauan kajian terdahulu, metode penelitian dan sistematika penulisan. BAB II yaitu tinjauan pustaka didalamnya berisikan pengertian tentang perjanjian, tinjauan umum mengenai perlindungan hukum, dan tinjauan perlindungan konsumen.

BAB III yaitu gambaran umum tentang jual beli perumahan subsidi oleh PT. Anugerah Putera Jaya yang menguraikan mengenai gambaran umum tentang PT. Anugerah Putera Jaya, perjanjian jual beli perumahan, perumahan, perumahan bersubsidi.

BAB IV yaitu analisis data tentang perlindungan hukum dalam jual beli perumahan subsidi oleh PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung menguraikan hasil penelitian yang berisi proses jual beli perumahan di PT. Anugerah Putera Jaya, proses administrasi dan pembangunan, permasalahan yang dialami pihak konsumen dan perusahaan, hambatan yang terjadi dalam proses jual beli, penyelesaian komplain konsumen di PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung, dan peraturan yang mengatur tentang perlindungan konsumen.

BAB V yaitu penutup, berisi hasil penelitian yang dijadikan sebagai kesimpulan dan saran. Kesimpulan diambil dari jawaban rumusan masalah. Sarana berguna untuk pembaca dan pihak yang berkaitan.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penelitian tentang “Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli Perumahan Subsidi Oleh PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung” dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bentuk perlindungan hukum PT. Anugerah Putera Jaya Temanggung adalah:
 - a. Proses akad jual beli dilangsungkan di hadapan notaris dengan sertifikat yang sudah pecah sesuai dengan luasan tanah yang dibeli oleh konsumen seperti yang ada di kesepakatan jual beli rumah.
 - b. Menjaga kualitas bahan bangunan, proses pembangunan hingga berbentuk rumah siap huni dengan teliti dan mempersilahkan konsumen untuk ikut melihat proses pembangunan dan melihat kualitas bahan bangunan yang dipakai. Bila ada kekeliruan saat pembangunan konsumen dapat mengajukan komplain.
 - c. Sebelum melakukan transaksi jual beli rumah, pihak PT. Anugerah Putera Jaya membuat perjanjian dengan konsumen untuk saling melindungi hak kedua pihak. Apabila nantinya ada hambatan atau wanprestasi yang menjadikan proses perjanjian jual beli rumah tidak berjalan dengan lancar maka sudah ada solusi yang sudah disepakati bersama dalam perjanjian tersebut.

- d. Pemenuhan fasilitas umum juga menjadi salah satu cara untuk memenuhi kebutuhan konsumen, pemenuhan fasilitas umum ini seperti pembangunan dan perawatan jalan umum.
2. Hambatan dalam proses jual beli perumahan di Perumahan Puri Amarta yang dikembangkan oleh PT. Anugerah Putera Jaya:
 - a. Kurangnya pengetahuan calon konsumen atau konsumen tentang transaksi jual beli lewat KPR, hal ini mengakibatkan calon konsumen tidak siap untuk melengkapi persyaratan proses jual beli rumah. Oleh karena itu PT. Anugerah Putera Jaya sadar untuk mengedukasi masyarakat mengenai informasi tentang KPR menggunakan penyebaran brosur, kerja sama dengan lembaga pemerintahan untuk melakukan penyuluhan, memberi edukasi secara lisan kepada calon konsumen.
 - b. Syarat administrasi yang tidak lengkap dari calon konsumen, diakibatkan karena tidak mencari atau tidak mengetahui syarat dan mekanisme pengajuan jual beli rumah subsidi dengan KPR. Solusi yang diberikan PT. Anugerah Putera Jaya adalah memberi tahu sedini mungkin syarat administrasi hingga tahapan yang akan dilalui konsumen sampai rumah siap ditinggali. Berkas yang paling sering ditemukan tidak lengkap oleh PT. Anugerah Putera Jaya adalah kepemilikan BPJS dan laporan keuangan yang tidak lengkap khusus bagi calon konsumen yang berprofesi wiraswasta dengan skala bisnis yang kecil. Solusi yang diberi pihak perusahaan adalah memberi contoh

laporan keuangan yang benar dan baik dan menyuruh mendokumentasikan segala transaksi.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

- a. Memberikan edukasi tentang segala informasi perumahan, rumah subsidi, KPR, dan perlindungan konsumen
- b. Mengontrol pengembang yang ikut serta dalam menjual rumah subsidi agar misi pemerintah dapat berjalan lancar dalam membangun rumah layak huni.

2. Bagi Konsumen

- a. Mencari tahu segala informasi sebelum melakukan transaksi jual beli mengenai KPR, rumah subsidi, dan bahan bangunan yang layak
- b. Memilih pengembang perumahan yang memiliki kredibilitas yang bagus di masyarakat.
- c. Memperhatikan setiap detail syarat, mekanisme, dan isi perjanjian jual beli.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang:

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 tahun 1999 Tentang Perumahan dan Pemukiman

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan
Pemukiman

Ketetapan MPR Nomor 4/MPR/1978

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) Nomor
242/KPTS/M/2020

Buku:

Dimiyati, Khudzaifah, dan Kelik Wardiono, *Metode Penelitian Hukum*,
Surakarta: Fakultas Hukum UMS, tahun 1998

Dirdjosisworo, Soedjono, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada,
Jakarta, 2008

Hadjon, Philipus M., et.all, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gajah
Mada University Press, Yogyakarta, 2011

Hamzah, Andi *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Jakarta: Rineka Cipta, 1990

Khairandy, Ridwan, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan
(Bagian I)*, Diklat Kuliah: Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia,
2012

- Kristiyanti, Celiana Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet III, Jakarta: Sinar Grafika tahun 2011
- Kurniawan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Malang: UB Press, 2011
- Mardani, *Fiqh Ekonomi Syariah: Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana, 2012
- Miru, Ahmadi dan Yodo Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Raja Grafindo Persada, tahun 2004
- Muhammad, Abdulkadir *Hukum Perdata Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perikatan*, PT. Cipta Aditya Bakti, Bandung 1992
- Muslich, Ahmad Wardi, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, 2010
- Nugroho, Susanti Adi, *Proses Penyelesaian Sengketa Konsumen Ditinjau Dari Hukum Acara Serta Kendala Impelementasi*, Jakarta: Kencana, tahun 2011
- Parlindungan, A.P., *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 1997
- Pasaribu dan Chairuman, Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1999
- Sasongko, Wahyu, *Ketentuan-ketentuan pokok hukum perlindungan konsumen*, Bandar lampung:Universitas lampung, 2007
- Satrio, J., *Hukum Jaminan (Hak-Hak Jaminan Kebendaan)*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993
- Satrio, J, *Hukum Perikatan Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung, 1993

- Satrio, J, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001
- Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta*, Bandung, 1987
- Sidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Grasindo, 2000
- Sjahputra, Iman *Perlindungan Konsumen dalam Transaksi Elektronik*, Bandung, PT. Alumni, 2010
- Soedewi, Masjchon Sri, *Hukum Jaminan di Indonesia (Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan)*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- Soekanto, Soejono, dan Sri Mahmudji, *Peran dan Penggunaan Kepustakaan Di Dalam Penelitian Hukum I*, (Jakarta: Pusat Dokumentasi Universitas Indonesia), tahun 1979
- Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metode Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Semarang: Ghalia Indonesia Tahun 1998
- Susanto, Happy, *Hak-hak Konsumen Jika Dirugikan*, Jakarta: Visimedia, 2008
- Subekti, *Bunga Rampai Ilmu Hukum*, Alumni, Bandung, 1992
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985
- Subekti, *Aneka Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1985
- Sudaryatmo, *Model Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kompas, 1998
- Syamsudin, A.Qirom Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta, Liberty, 2010
- S.W., Maria Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, PT. Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2007

Tje'Aman, Mgs Edy Putra, *Kredit Perbankan Suatu Tinjauan Yuridis*, Liberty Yogyakarta, 1989

Tje'Aman, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1982

Tim penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi kedua, cet. 1, Jakarta: Balai Pustaka, 1991

Widjaya, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum Tentang Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, tahun 2000

Widjaya, Gunawan dan Kartini Muljadi, *Jual Beli (Seri Hukum Perikatan)*, Jakarta: Raja Grafindo, tahun 2003

Wijayanti, Asri, *Hukum Ketenagakerjaan Pasca Reformasi*, Jakarta. Sinar Grafika, 2009

Wirjono, Prodjodikoro R., *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011

Yodo, Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Rajawali Pers, 2010

Zulham, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Kencana, 2013

Skripsi:

Habibi, Wildan, *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, tahun 2017

Priyalatha, Rohini, *Perlindungan Konsumen Terhadap Konsumen Perumahan (Studi Kasus: Pengaduan Para Pembeli Perumahan BII Residence Ke*

Badan Penyelesaian Sengketa (BPSK) Provinsi DKI Jakarta), Fakultas Hukum Universitas Indonesia tahun 2008

Presiria, Rifa, *Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Rumah Subsidi di PT.Cana Kusuma Bangsa Indonesia Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Undang-Undang Perlindungan Konsumen*, Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, Tahun 2019

Marwan, *Perlindungan Konsumen terhadap Kontrak jual beli Rumah di Perumahan Harapan Indah Bekasi*, Fakultas Syariah dan hukum Univeritas Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta, Tahun 2015

Widiatmok, Febrian, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Subsidi Secara Kredit Di Wilayah Karanganyar*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, Tahun 2018

Jurnal:

Ariany, Farida, *Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi Secara Kredit*, Fakultas Kesehatan Masyarakat Universitas Nusa Tenggara Barat, Mataram: Jurnal Sangkareang Mataram vol 5, tahun 2011

Az. Nasution, *Aspek Hukum Perlindungan Konsumen*, Jurnal Teropong, Mei 2011

Holijah, *Pengintegrasian Urgensi dan Eksistensi Tanggung Jawab Mutlak Produk Barang Cacat Tersembunyi Pelaku Usaha dan Undang-Undang*

Perlindungan Konsumen di Era Globalisasi, Jurnal *Dinamika Hukum*,

Vol. 14 No. 1, Januari 2014

Ramadhan, M Nalla, dan Asnita Frida Sebayang, *Strategi Penyediaan Perumahan*

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) Kota Cilegon, Prodi Ilmu

Ekonomi, Fakultas Ekonomi dan Bisnis, Universitas Islam Bandung,

Volume 2, No. 1, Tahun 2022.

Website:

<http://tesishukum.com/pengertian-perlindungan-hukum/>

<http://suduthukum.com/2015/09/perlindungan-hukum.html/>

<https://pembiayaan.pu.go.id/faq/p/category/kpr-bersubsidi-flpp-ssb-dan-sbum>



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA