

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI
MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**



Diajukan oleh

**RADHITYA NAOVAL FIKHRI
NIM : 2010211310064**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI
MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**



Diajukan oleh

**RADHITYA NAOVAL FIKHRI
NIM : 2010211310064**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI
MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**

**Untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum
Pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat**



Diajukan oleh

**RADHITYA NAOVAL FIKHRI
NIM : 2010211310064**

**PROGRAM SARJANA
PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN, RISET, DAN TEKNOLOGI
Banjarmasin, Mei 2024**

LEMBAR PERSETUJUAN

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN
DARI MANGKRAKNYA BANGUNAN
PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**

Diajukan oleh

**[RADHITYA NAOVAL FIKHRI]
NIM. [2010211310064]**

Skripsi ini telah diperiksa dan disetujui untuk diuji
pada tanggal,

Pembimbing Utama,

**[Zakiah, S.H., M.H.]
NIP. [197210151997022001]**

Diketahui

Banjarmasin, 15 Mei 2024

Ketua Program,

**[Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.]
NIP. [198309032009121002]**

LEMBAR PERSETUJUAN

SKRIPSI

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI
MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**

Diajukan oleh

Radhitya Naoval Fikhri
NIM. 201021131006

Skripsi ini telah dipertahankan di depan sidang panitia penguji pada hari tanggal
Senin 10 Juni 2024 dan dinyatakan memenuhi syarat untuk diterima

Pembimbing Utama,

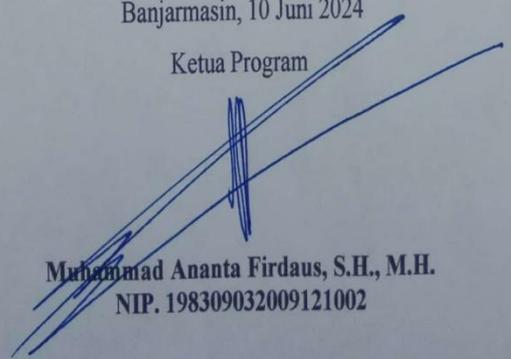


Zakiyah, S.H., M.H.
NIP. 197210151997022001

Diketahui

Banjarmasin, 10 Juni 2024

Ketua Program



Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 198309032009121002

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI
MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN
(STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)

Diajukan oleh

[RADHITYA NAOVAL FIKHRI]
NIM. [2010211310064]

Skripsi ini memenuhi syarat untuk disahkan
sebagai persyaratan yudisium

Nomor : 331/UN8.1.11/SP/2024
Tanggal : 14 JUN 2024

Disahkan
Dekan,



[Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.]
NIP. [197506152003121001]

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan
di depan sidang panitia penguji
pada hari tanggal Senin 10 Juni 2024
dengan susunan Panitia Penguji

SUSUSAN PANITIA PENGUJI SKRIPSI

Ketua Sidang : Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H., M.H.
Sekretaris : Lena Hanifah, S.H. LL.M., Ph.D.
Pembimbing/Anggota : Hj. Zakiyah, S.H., M.H

Ditetapkan dengan Keputusan
Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat
Nomor : 712/UN8.1.11/SP/2024
Tanggal : 05 Juni 2024

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN SKRIPSI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Radhitya Naoval Fikhri
Nomor Induk Mahasiswa : 2010211310064
Tempat/Tanggal Lahir : Banjarmasin/04-November 2001
Program Kekhususan : Hukum Ekonomi
Bagian Hukum : Ilmu Hukum
Program : Program Sarjana (S1)
Program Studi : Program Studi Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa skripsi saya yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)

merupakan hasil karya sendiri, bukan merupakan pengambilan tulisan atau pikiran orang lain yang saya aku sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri, kecuali terhadap kutipan-kutipan yang disebutkan sumbernya.

Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi saya ini hasil jiplakan (dibuatkan atau plagiat), maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut, termasuk bersedia gelar kesarjanaannya saya dicabut sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Demikian pernyataan itu dibuat dengan sebenar-benarnya tanpa ada paksaan dari pihak mana pun.

Banjarmasin, 15 Mei 2024

Yang membuat pernyataan,



Radhitya Naoval Fikhri

NIM.2010211310064

MOTO

Kejarlah impianmu, walaupun kesulitan dan kegagalan selalu ada. Ingatlah, Jangan Menyerah.

PERSEMBAHAN

Alhamdulillah Robbil Alamin, segala puji bagi Allah SWT Tuhan yang maha pengasih dan lagi maha penyayang, yang atas kuasa dan ridhonya karya ilmiah skripsi ini dipersembahkan untuk orang-orang yang saya sayangi :

Ayah dan Ibu

Sebagai tanda bakti dan hormat saya, kupersembahkan kepada kedua orang tua saya **Syaibanie dan Juhairiah**, yang telah melahirkan, merawat, menjaga dan mendidik sejak bayi hingga dewasa menjadi anak yang saleh dan berguna bagi agama, nusa, dan bangsa, keringat dan tangisanmu tidak dapat kubalas, doa serta harapanmu mudahan dapat terwujud. Sekiranya karya ini menjadi kebajikan, hendaknya dilimpahkan kepada kedua orang tua saya. Setidaknya kelulusan ini menjadi langkah awal bagi saya untuk menjadi lebih mandiri. Doa dan ridhomu, amat dinantikan dengan penuh harapan. Semoga kedua orang tua saya sehat selalu dan selalu mendapatkan perlindungannya.

Kakak dan Teman-teman

Diucapkan terimakasih kepada kakak saya **Revinda Prayuda** dan teman-teman saya seperjuangan, atas dorongan, motivasi dan semangatnya selama ini agar dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini. Doa kalian membantu saya, semoga kakak dan teman-teman saya selalu diberikan kesehatan dan ditambahkan rezekinya.

Dosen Pembimbing Skripsi

Terimakasih kepada Ibu **Zakiah** atas bimbingan dan nasihatnya selama ini, hingga dapat menyelesaikan skripsi ini tepat pada waktunya sesuai dengan harapan. Sekali lagi terimakasih ibu dan mohon maaf ibu apabila selama bimbingan saya selaku mahasiswa bimbingan ada perkataan kurang pantas dan melakukan kesalahan pada saat proses bimbingan.

RINGKASAN

Radhitya Naoval Fikhri. Mei 2024. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 71 halaman. Pembimbing Utama : Hj. Zakiyah, S.H., M.H.

PT.Eka Cipta Utama Mandiri, awal berkarir dibidang pembangunan perumahan sejak tahun 2008, melalui pola kerjasama dengan mitra bisnis yakni, PT.Teguh Supra Jasaguna membangun sebanyak 122 unit rumah, dan PT.Abadi Jaya Utama membangun sebanyak 27 unit rumah. Kemudian pada tahun 2019, PT.Eka Cipta Utama Mandiri membuka perumahan dengan nama “Guntung Manggis Residence”, adapun syarat memiliki rumah sangat mudah, yaitu : (1) menyerahkan fotocopy KTP suami/isteri, (2) membayar uang tanda jadi Rp.500.000,- dan (3) membayar uang muka Rp.5.000.000,-. Jumlah permintaan rumah sebanyak 23 unit, pelaksanaannya dibagi 2 tahap, yaitu : (1) Tahap I (pertama) dibangun 14 unit, bagi yang sudah lunas uang tanda jadi dan uang muka kepada developer, selanjutnya proses rumah selesai dibangun dan diserahkan sampai proses akad kredit disalah satu bank syariah Banjarmasin, dan (2) Tahap II (kedua) dibangun 9 unit, uang tanda jadi dan uang muka sudah lunas dan dibayarkan kepada developer, namun rumah yang diperjanjikan kepada konsumen tidak kunjung selesai, bahkan menimbulkan bangunan rumah menjadi mangkrak (terbengkalai) hingga saat ini \pm 2 (dua) tahun.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif, dimana hukum ini mengemukakan norma hukum dalam arti luas, yakni penelitian hukum yang mengkaji studi dokumen berupa undang-undang, keputusan menteri, prinsip hukum, teori hukum, pendapat para ilmuwan, pendapat para dosen maupun studi pustaka yang ada relevansinya dengan pembahasan masalah. Teknik untuk melaksanakan pengumpulan bahan hukum, melalui inventarisasi bahan hukum, dengan studi pustaka (*library research*) serta sumber lainnya, yang berhubungan dengan permasalahan akan dibahas dan dipaparkan, kemudian dianalisis sesuai dengan hukum yang berlaku.

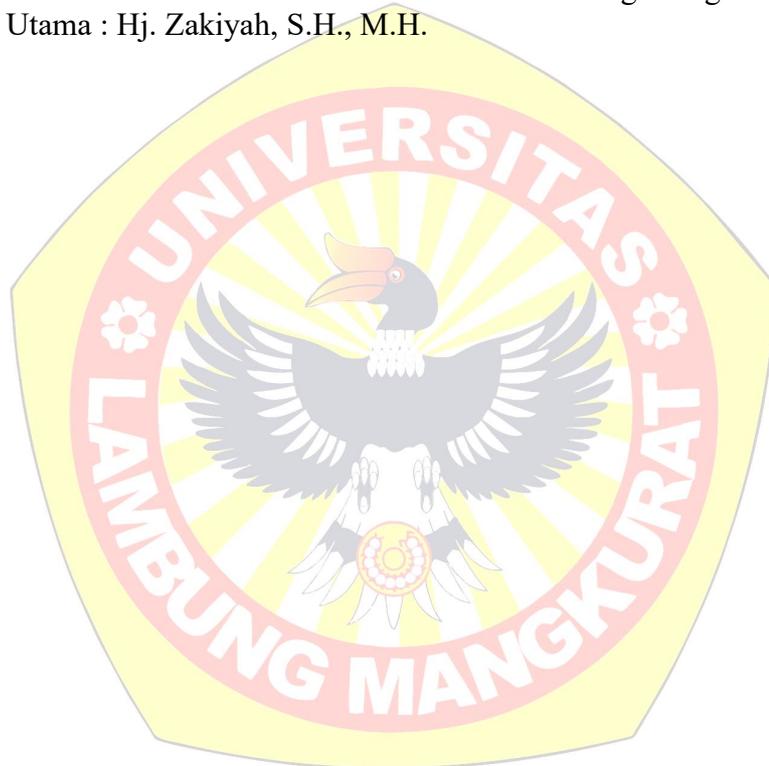
Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli di PT.Eka Cipta Utama Mandiri yaitu, (1) Hubungan antara developer dengan konsumen didasari pada, perjanjian jual beli terutama dalam bentuk PPJB, dimana pelaku usaha berjanji untuk menyediakan rumah sesuai dengan kesepakatan, sedangkan konsumen berkewajiban membayar angsuran, dan (2) Hubungan antara konsumen dengan bank didasari pada, konsumen dan bank menjalin hubungan berdasarkan perjanjian kredit, dimana bank memberikan fasilitas kredit, dan konsumen berkewajiban melunasi utangnya, serta (3) Hubungan antara bank dengan developer didasari pada, hubungan saling membutuhkan antara kedua belah pihak didasari pada perjanjian kerjasama (PKS) dalam menjalankan proyek pembangunan. Bilamana rumah yang diusulkan oleh developer telah memenuhi prosedur dan persyaratan bank untuk diproses akad kredit, bahkan sudah mendapat persetujuan bank, maka bank membayar lunas harga rumah yang dibeli konsumen.

Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan PT.Eka Cipta Utama Mandiri yaitu, penyelesaian sengketa dapat melalui berbagai jalur, namun perlu kesediaan dan komitmen dari kedua belah pihak untuk mencapai penyelesaian yang adil dan memuaskan, melalui : (1) Penyelesaian sengketa secara litigasi, bahwa konsumen dapat memilih menempuh jalur litigasi dengan mengajukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya, dan (2) Penyelesaian sengketa secara non-litigasi, bahwa

penyelesaian sengketa non-litigasi untuk konsumen perumahan dapat melalui BPSK. BPSK dapat memberikan akses lebih mudah, cepat, dan pasti bagi konsumen untuk menuntut haknya pada developer.

Upaya langsung konsumen kepada PT.Eka Cipta Utama Mandiri yaitu, konsumen melakukan pertemuan membahas perumahan mangkrak. Pembangunan dilanjutkan PT.Teguh Supra Jasaguna, namun terjadi ketidaksesuaian dalam pembayaran yang menyebabkan pihak kedua enggan melanjutkan proyek, dan konsumen merasa dirugikan karena developer tidak memenuhi janjinya, seperti meminta tambahan dana yang dianggap terlalu besar untuk dipenuhi. Keberadaan developer sulit dilacak, yang menimbulkan dugaan developer mencoba untuk menghindari tanggung jawab.

Radhitya Naoval Fikhri. Mei 2024. **PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN DARI MANGKRAKNYA BANGUNAN PERUMAHAN (STUDI KASUS DI PT.EKA CIPTA UTAMA MANDIRI)**. Skripsi, Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, 71 halaman. Pembimbing Utama : Hj. Zakiyah, S.H., M.H.



ABSTRAK

Pada tahun 2019, PT.Eka Cipta Utama Mandiri dengan nama “Guntung Manggis Residence” membangun perumahan sebanyak 23 unit (tahap pertama 14 unit dan tahap kedua 9 unit), untuk tahap pertama berjalan lancar baik proses pembangunan maupun proses akad kredit di bank, namun untuk tahap kedua hanya 3 unit selesai diproses sedangkan sisanya 6 unit masih mangkrak hingga saat ini \pm 2 (dua) tahun.

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan hukum normatif, dimana hukum ini mengemukakan norma hukum dalam arti luas, yakni penelitian hukum yang mengkaji studi dokumen berupa undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan menteri, dan literatur yang ada relevansinya dengan pembahasan masalah.

Hubungan hukum para pihak dalam perjanjian jual beli di PT.Eka Cipta Utama Mandiri, yaitu : (1) Hubungan antara developer dengan konsumen didasari pada PPJB, dimana developer berjanji untuk menyediakan rumah, sedangkan konsumen berkewajiban membayar angsuran, dan (2) Hubungan antara konsumen dengan bank, didasari pada hubungan perjanjian kredit, dimana bank memberikan fasilitas kredit, dan konsumen berkewajiban melunasi utangnya, serta (3) Hubungan antara bank dengan developer didasari pada hubungan perjanjian kerjasama (PKS).

Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan PT.Eka Cipta Utama Mandiri, yaitu : (1) Penyelesaian sengketa secara litigasi, yaitu : penyelesaian sengketa menempuh jalur gugatan ke pengadilan untuk menuntut haknya, dan (2) Penyelesaian sengketa secara non-litigasi, yaitu : penyelesaian sengketa dapat melalui BPSK untuk menuntut haknya.

Upaya langsung konsumen kepada PT.Eka Cipta Utama Mandiri yaitu, konsumen melakukan pertemuan membahas perumahan mangkrak. Pembangunan dilanjutkan PT.Teguh Supra Jasaguna, namun terjadi ketidaksesuaian dalam pembayaran yang menyebabkan pihak kedua enggan melanjutkan proyek.

Kata kunci (keyword) : perlindungan konsumen, bangunan perumahan, mangkrak.

UCAPAN TERIMA KASIH

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatu

Tiada kegembiraan dan sebagai hamba-Nya, seraya mengucapkan puji dan syukur kehadiran Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa yang telah melimpahkan taufik dan rahmat-Nya dengan memberikan kesehatan, kekuatan, dan ketabahan, akhirnya dapat menghantarkan peneliti kepada selesainya penyusunan skripsi ini, sebagai salah satu syarat menempuh derajat gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat. Juga tidak lupa disampaikan shalawat dan salam, semoga dicurahkan selalu kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, para sahabatnya, para tabi'in dan pengikutnya sampai akhir zaman.

Penyusunan skripsi ini tidak akan berhasil tertata dengan baik, tanpa mendapatkan bantuan, dorongan, masukan dan bimbingan dari berbagai pihak dan kalangan, baik secara perseorangan maupun kelembagaan. Dalam kesempatan ini, izinkan peneliti dengan penuh suka cita menyampaikan ucapan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah membantu penyusunan skripsi ini. Atas budi baiknya, seraya memanjatkan doa semoga Allah SWT Tuhan Yang Mahakuasa akan memberikan pahala yang berlipat ganda sesuai dengan amal kebajikannya masing-masing.

Pada kesempatan ini peneliti tidak mungkin menyebutkan satu persatu para pihak yang telah membantu dalam mempersiapkan, melaksanakan, dan menyelesaikan penelitian dan penulisan skripsi ini, hanya beberapa nama saja yang disebutkan, diantaranya yaitu :

1. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Abdul Halim Barkatullah, S.Ag., S.H., M.Hum.**, mantan Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. Achmad Faishal, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berkenan menerima peneliti sebagai mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat pada Program Sarjana Program Studi Hukum;
2. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Muhammad Ananta Firdaus S.H., M.H.**, selaku Ketua Program Sarjana Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah bersedia memberikan layanan akademik dan administratif kepada peneliti sejak awal studi sampai saat ini;
3. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Zakiyah, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Utama, yang dengan penuh kesabaran memberikan bimbingan dan masukan terkait dengan penelitian dan penulisan skripsi ini, baik dari sejak penyusunan proposalnya sampai dengan penyelesaian penyusunan penulisan skripsi ini;
4. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Prof. Dr. H. Rachmadi Usman, S.H.**, selaku Ketua Sidang Ujian Skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Lena Hanifah, S.H., LL.M., Ph.D.** selaku Sekretaris Ujian Skripsi dan yang terhormat lagi amat terpelajar **Hj. Zakiyah, S.H., M.H.** selaku Pembimbing/Anggota Panitia Penguji Ujian Skripsi, yang juga peranannya tidak kalah penting telah banyak memberikan masukan dan saran keilmuan dan pemikiran guna lebih menyempurnakan materi penulisan dan metode penelitian skripsi ini;

5. Yang terhormat lagi amat terpelajar **Dr. Hj. Nurunnisa, S.H., M.H.**, selaku dosen pembimbing akademik, atas segala arahan, bimbingan, dan motivasinya dalam menyusun rencana studi hingga selesai tepat pada waktunya;
6. Yang terhormat lagi amat terpelajar semua **Bapak/Ibu Dosen** Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat, yang telah berjasa dalam memberikan pengetahuan dan membuka wawasan berpikir mengenai dunia hukum. Betapa banyak ilmu yang didapat dari mereka, yang kesemuanya itu memberikan inspirasi agar menjadi orang lebih bermanfaat bagi orang lain;
7. Kepada semua pihak yang tidak mungkin lagi disebutkan satu per satu dalam kesempatan ini, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, yang telah membantu peneliti baik langsung maupun tidak langsung, memberikan dorongannya, sehingga penyusunan skripsi ini selesai tepat waktu.

Peneliti menyadari, bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaannya sebagai sebuah karya ilmiah, karena itu dengan penuh sukacipta dan tangan terbuka akan menerima saran dan masukan yang bersifat konstruktif dalam rangka untuk lebih menyempurnakan penulisan skripsi ini, agar dapat menjadi sumber inspirasi bagi mahasiswa lainnya, setidaknya agar dapat memenuhi prasyarat mengakhiri pendidikan akademik Program Sarjana Program Studi Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.

Akhirnya dengan kerendahan hati, peneliti berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat dan sumbangsih bagi pengembang keilmuan hukum serta mendatangkan kemaslahatan agama, nusa, bangsa dan negara Indonesia yang merdeka dan berdaulat. Semoga terakbul harapan tersebut.

Banjarmasin, Mei 2024

Radhitya Naoval Fikhri

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL LUAR	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN JUDUL DAN PRASYARAT GELAR	iii
LEMBAR PERSETUJUAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN	v
SUSUNAN PANITIA PENGUJI UJIAN SKRIPSI	vi
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	vii
HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN	viii
RINGKASAN	ix
ABSTRAK	x
UCAPAN TERIMA KASIH	xi
DAFTAR ISI	xii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Keaslian Penelitian	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	8
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	12
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Konsumen	12
B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan	14
C. Tinjauan Tentang Perjanjian	17
D. Prinsip-Prinsip Tanggung Jawab	18
E. Penyelesaian Sengketa Konsumen	20
F. Tinjauan Faktual Tentang PT.Eka Cipta Utama Mandiri	22
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	26
A. Bagaimana Hubungan Hukum Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli di PT.Eka CiptaUtama Mandiri	26
B. Bagaimana Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Konsumen Perumahan PT.Eka Cipta Utama Mandiri	33
BAB IV PENUTUP	50
A. Simpulan	50
B. Saran	52
DAFTAR RUJUKAN	
RIWAYAT HIDUP	