

**PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERUSAHAAN  
PROPERTI PT. MEGA CIPTA BUANA UNTUK  
RUMAH TIPE RSH 36**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Akhir dan Memenuhi  
Syarat-Syarat Untuk Dapat Mengajukan Skripsi  
Pada Konsentrasi Hukum Bisnis

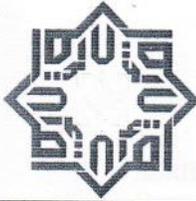


Oleh:

**RIO SESRI HUTAGALUNG**  
**10727000163**

**PROGRAM S 1  
JURUSAN ILMU HUKUM**

**FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
PEKANBARU  
2014**



KEMENTERIAN AGAMA  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SULTAN SYARIF KASIM RIAU  
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

كفاية الشريعة والقانون

FACULTY OF SYARIAH AND LAW

Jl. H.R. Soebrantas No. 155 KM.18 Simpang Baru Panam Pekanbaru 28293 PO.Box. 1004 Telp. 0761-561645  
Fax. 0761-562052, Web. www.uin-suska.ac.id, E-mail : rector@uin-suska.ac.id

PENGESAHAN

Skripsi ini berjudul :**Perlindungan Konsumen Pada Perusahaan Property PT.Mega Cipta Buana Untuk Rumah Tipe RSH 36**

yang di tulis oleh:

Nama : Rio Sesri Hutagalung  
Nim : 10727000163<sup>3</sup>  
Jurusan : Ilmu Hukum (Bisnis)

Telah dimunaqasahkan dalam sidang panitia ujian sarjana program stars (SI) Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang dilaksanakan pada:

Hari : Senin  
Tanggal : 2 Juni 2014  
Tempat : Ruangan Munaqasah Fakultas Syari'ah dan Hukum

Sehingga di terima dan di syahkan oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (SH).

Pekanbaru, 17 september 2014



Dekan

Dr. H. Akbarizan, M.Ag, M.pd  
NIP: 19711001 199503 1 002

PANITIA UJIAN SARJANA

KETUA

Dr. Hj. Hettina, M. pd  
NIP: 19680629 199402 2 002

SEKERTARIS

M. Abdi Almaktsur, MA  
NIP: 19720701 199803 1 003

PENGUJI I

Hendri Sayuti, MA  
NIP: 1976 0829 200312 1 003

PENGUJI II

M. Darwis, SH, MH  
NIP: 19780227 200801 1 009

## ABSTRAK

Pelanggaran atas hak dan kesepakatan yang dilakukan oleh pengembang sebagai pihak yang telah diberikan kepercayaan oleh konsumen pada tahap pro kontraktual tidak melaksanakan kepercayaan sebaik-baiknya begitu juga pada transaksi berikutnya. Salah satu kasus yang terjadi di PT.Mega Cipta Buana yang bertempat di Jl.Soekarno Hatta Kompleks Malibu Block B adalah sebagai pengembang perumahan. Permasalahan yang peneliti temukan di lapangan, bahwa pihak pengembang /Developer tidak sesuai dengan perjanjian pada saat akad kredit. Bahwa sesuai dengan peraturan per-Undang-Undangan developer harus memberikan jaminan bangunan perumahan RSH terhadap konsumen dengan memberikan fasilitas perumahan dengan spesifikasi RSH(Rumah Siap Huni) umumnya tentang kondisi dan kualitas bangunan, instalasi listrik dan air, kawasan yang bebas banjir dan fasilitas pendukung yg ada serta kelebihan tanah perumahan tersebut.

Penelitian yang penulis teliti ini menetapkan, masalah pokok yaitu Pelaksanaan perlindungan yang diberikan perusahaan properti terhadap konsumen perumahan Griya Sinergi Permai dan Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Terhadap Perbuatan Pengembang yang Menyebabkan Kerugian.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Pelaksanaan perlindungan yang diberikan perusahaan properti terhadap konsumen perumahan Griya Sinergi Permai, yaitu Pelanggaran hak-hak individu konsumen perumahan, seperti : kualitas rumah yang rendah, tidak tepatnya waktu penyerahan rumah, Pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti tidak atau belum dibangunnya fasilitas sosial dan fasilitas umum, sertifikasi, soal kebenaran klaim dalam brosur (iklan). Selain itu yaitu Materi perjanjian yang berat sebelah, Kualitas spesifikasi teknis rumah tidak sesuai dengan yang dijanjikan atau tercantum dalam brosur;, Waktu penyerahan tanah dan bangunan rumah tidak sesuai dengan yang dicantumkan dalam akte jual beli, Ketetapan waktu pengembang dalam menyerahkan tanah dan bangunan rumah tidak seperti yang diperjanjikan sebelumnya, Penyerahan sertifikat tanah yang belum juga dilaksanakan; dan dan Belum direalisasikannya fasilitas sosial dan fasilitas umum yang dijanjikan. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Terhadap Perbuatan Pengembang yang Menyebabkan Kerugian terdapat dalam Pasal 45 ayat (2) UUPK tentang Penyelesaian sengketa, yaitu, Penyelesaian damai oleh para pihak yang bersengketa ( pelaku usaha dan konsumen) tanpa melibatkan pengadilan atau pihak ketiga yang netral. Penyelesaian Sengketa konsumen melalui cara-cara damai tanpa mengacu pada ketentuan Pasal 1851 sampai Pasal 1864 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Pasal-pasal tersebut mengatur tentang pengertian, syarat-syarat dan kekuatan hukum dan mengikat perdamaian; Penyelesaian melalui pengadilan. Penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu kepada ketentuan-ketentuan peradilan umum yang berlaku; Penyelesaian sengketa di luar pengadilan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK).

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis ucapkan kepada kehadiran Tuhan, yang mana berkat segala rahmat dan karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Sesuai dengan ketentuan dari Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau, untuk menyelesaikan studi dalam rangka mencapai gelar Sarjana Hukum Strata Satu pada jurusan Hukum Bisnis, maka harus untuk menyusun sebuah karya ilmiah dalam bentuk skripsi untuk melengkapi tugas dan syarat tersebut penulis melakukan penulisan skripsi yang menganalisa tentang: “ **PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERUSAHAAN PROPERTI PT. MEGA CIPTA BUANA UNTUK RUMAH TIPE RSH 36’**”.

Penulis tidak lupa pula mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang memberikan bimbingan, arahan maupun motivasi serta kemudahan dalam penulisan hingga selesainya penulisan skripsi ini terutama kepada:

1. Ayahanda dan Ibunda tercinta yang telah membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kasih sayang, kesabaran, doa dan motivasi yang sangat berharga hingga akhirnya penulis menyelesaikan Skripsi ini. terima kasih atas doa, motivasi, dukungan moril dan materi serta kasih sayang yang senantiasa dilimpahkan kepadaku, kalian adalah pemberi inspirasi terhebat dalam hidup ku, pemberi kasih sayang dan motivasi terkuat dan tiada tara. Semoga Allah memberkahi hidup ayahanda dan ibunda di dunia dan akhirat. Juga kepada seluruh keluarga besar penulis yang telah banyak memberikan bantuan dan dukungan dalam penyelesaian Skripsi ini.
2. Bapak Prof.H.Munzir Hitami, MA. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk kuliah dan menimba ilmu di UIN ini, khususnya di Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum.
3. Bapak Dr. Akbarizan, Mpd. Selaku Dekan Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, Ibu Dr. Hertina, Mpd. (Pembantu Dekan I), Bapak Kastulani, SH. MH. (Pembantu Dekan II),

Bapak Drs. H. Ahmad Darbi, MA. (Pembantu Dekan III) yang telah mampermudah proses penyelesaian Skripsi ini.

4. Ibuk Nuraini Sahu, SH. MH. Selaku ketua Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Syariah dan Ilmu Hukum, H. Maghfiroh, MA. Selaku sekretaris jurusan Ilmu Hukum, yang telah memimbing saya dan mengarahkan penulis selama masa perkuliahan serta juga memberikan motivasi kepada penulis dalam penyusunan skripsi sehingga penelitian dan penulisan Skripsi ini dapat penulis selesaikan.
5. Bapak asril, SHi. MH. Selaku pembimbing yang telah meluangkan banyak waktu dan tenaga dalam memberikan bimbingan, arahan, saran serta motivasi kepada penulis dalam penelitian dan penulisan Skripsi ini.
6. Ibu Lysa Angraini, SH. MH. Selaku Penasehat Akademik yang selalu memberikan saya support yang tidak pernah ada hentinya.
7. Terima Kasih kepada seluruh teman-teman dan yang terkhusus buat anak-anak PLG dan Teman-teman kost yang telah memberikan semangat yang tiada hentinya .

Semoga segala bantuan dan amal baik yang diberikan kepada penulis mendapatkan balasan yang setimpal dari ALLAH , Amin....

Pekanbaru, Agustus 2014  
Penulis

**RIO SESRI. HUTAGALUNG**

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	i
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	iv
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	vi
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Batasan Masalah .....	8
C. Rumusan Masalah .....	8
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	8
E. Metode Penelitian .....	9
<b>BAB II TINJAUAN UMUM LOKASI PENELITIAN</b> .....	12
A. Tinjauan Umum Wilayah Kota Pekanbaru .....	12
B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan .....	19
C. Profil Perumahan Griya Sinergi Permai .....	24
<b>BAB III TINJAUAN TEORI</b> .....	25
A. Perlindungan Konsumen .....	25
B. Pengertian Umum Tentang Developer (Pelaku Usaha) .....	26
C. Hak, Kewajiban dan Tanggung Jawab Developer (Pelaku Usaha) .....	31
D. Proses Pembelian Rumah Perumahan .....	36
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN PERLINDUNGAN KONSUMEN PADA PERUSAHAAN PROPERTI PT.MEGA CIPTA BUANA UNTUK RUMAH TYPE RSH 36</b> .....	43
A. Pelaksanaan perlindungan yang diberikan perusahaan properti terhadap konsumen perumahan Griya Sinergi Permai .....	43

B. Upaya Hukum yang Dapat Dilakukan Konsumen Terhadap Perbuatan Pengembang yang Menyebabkan Kerugian .....	56
<b>BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>69</b>
A. Kesimpulan .....	69
B. Saran-Saran .....	70
 <b>DAFTAR PUSTAKA</b>	