

**TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS
PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN
ALAM HINALANG ASRI SLEMAN**

SKRIPSI



**Skripsi Ini Diajukan Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum
Dari Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta**

Diajukan oleh:

Nama : Rini Reka Rengganis

NIM : 20150610286

Program Studi : Ilmu Hukum

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2019

HALAMAN PERNYATAAN



Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Rini Reka Rengganis

NIM : 20150610286

Judul Skripsi : TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN
ATAS PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHAN
ALAM HINALANG ASRI SLEMAN

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarkan hasil penelitian, pemikiran, dan pemaparan asli dari saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, saya akan mencantumkan sumber yang jelas. Apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar Sarjana S-1 yang telah diperoleh karena karena tulis ini dan sanksi lain sesuai dengan peraturan yang berlaku di Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta, 1 Februari 2019



Rini Reka Rengganis

HALAMAN MOTTO

“Berusahalah jangan sampai terlena walau sedetik saja, karena atas kelengahan kita tak akan bisa dikembalikan seperti semula”

(Unknow)

“Maka sesungguhnya bersama kesulitan itu ada kemudahan”

(Q.S Al Insyirah 5)

“Jawaban sebuah keberhasilan adalah terus belajar dan tak kenal putus asa”

(Unknow)

“Jangan lihat masa lampau dengan penyesalan, jangan pula lihat masa depan dengan ketakutan, tapi lihatlah sekitar anda dengan penuh kesadaran”

(Unknow)

“Perempuan itu sama seperti bunga. Mereka harus diperlakukan dengan lembut, baik, dan penuh kasih sayang”

(Ali bin Abi Thalib)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah, Puji Syukur kepada Allah SWT yang atas isin-Nya, skripsi ini dapat selesai pada waktunya.

Karya kecil ini saya persembahkan untuk orang yang sangat berharga dalam hidup saya, orang yang sangat saya sayangi dan saya hormati..

- ❖ Teruntuk Ibu Hj. Euis Herawati dan Bapak H.Jajang yang tidak pernah berhenti berdoa untuk kebaikan,kesuksesan anak-anaknya, yang selalu memberikan dukungan moril dan materil selama menempuh pendidikan. Terimakasih banyak mah pah.. aku sayang kalian.
- ❖ Adik kecil saya Andra Nadia H yang sangat saya sayangi dan saya cintai, Terimakasih selalu memberi semangat. Semoga dimudahkan dalam segala urusan dan cita-citanya.

KATA PENGANTAR



Assalamuallaikum Wr.Wb

Segala puji serta syukur penulis panjatkan atas kehadiran Alla SWT yang telah memberikan rahmat hidahnya sehingga pada saat ini dapat dan telah menyelesaikan skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB PENGEMBANG PERUMAHAN ATAS PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DI PERUMAHHAN ALAM HINALANG ASRI SLEMAN“ serta shalawat dan salam juga tetap tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para sahabat, keluarga, serta ummat yang tetap berada dijalannya.

Penyusunan skripsi ini dimaksudkan untuk meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Penulis mengambil topik ini dengan harapan dapat memberikan masukan bagi Perusahaan Pembangunan Perumahan yang kiranya kedepan bisa lebih memperhatikan hak-hak dari pembeli sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bimbingan, doa dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Dr. Trisno Raharjo, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
2. Dr. Leli Joko Suryono, S.H., M.Hum. selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum sekaligus selaku dosen pembimbing. Terimakasih banyak atas bimbingan, arahan, nasihat, dan kritikan kepada penulis selama penyusunan skripsi ini.

3. Bapak Wiratmanto, S.H., M.Hum, dan Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum. selaku penguji proposal penelitian yang telah memberikan arahan untuk melanjutkan pada tahap penelitian.
4. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
5. Seluruh jajaran Dekanat dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
6. Sahabat sekaligus teman seperjuangan sejak pertama kuliah hingga saat ini dan seterusnya. Nadya Hayu P, Hana Nurlita, Fitria Eka, Inten Trisna, Eka Yulia, Uni, Ayun, Mirna, Virtha, Neng Karin, Karina Mudjarab, Khansa, Niken, Maulida. Terimakasih atas dukungannya. Lancar dan sukses selalu untuk kedepannya.
7. Dara Gena, Lutvy Bilkis, Zalfa Safira, Sucita Drs, Teh Nopai, Nadia Agustin, Mela, Amanda, Mamik, Rahma, Reda . Thankyou for always beside me, and giving me an advice!
8. Yudha Saputra, Aditya Seiyon, Aria Bunda, Putri Nana, Annadila, Ambiya, Verocha, Tunjung Nala, Teguh, Faddila, A sena, A gugun, Irvan, Galih, Dea, Aldy. Terimakasih telah memberikan hal-hal yang tidak terduga yang menjadi arti dalam hidup ini, terimakasih sudah melukis indahnya jogja.
9. Teman-teman KKN037 Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Herlina, Arum, Ratdiana, Galuh, Naufal, Anwar, Gema, Ceking, Ndaru. Terimakasih, senang bisa kenal dan bareng bersama kalian selama KKN.

Penulis mengucapkan terimakasih banyak atas doa dan dukungannya dalam menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Mohon maaf apabila dalam proses penyusunan skripsi ini terdapat tutur kata dan perbuatan yang tidak berkenan dari penulis dan penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini.

Terimakaasih.

Wassalamualaikum Wr.Wb

Yogyakarta, 1 Februari 2019

Rini Reka Rengganis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	9
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	9
1. Pengertian Perjanjian	11
2. Subyek dan Obyek Perjanjian	12
3. Asas-asas Hukum Perjanjian	12
4. Syarat Sahnya Perjanjian	28
5. Bentuk-bentuk Perjanjian	29
6. Unsur-unsur Perjanjian.....	30

7. Wanprestasi	30
8. Berakhirnya Perjanjian	32
B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit	35
C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah	41
D. Tinjauan Umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR)	46
BAB III METODE PENELITIAN	50
A. Jenis Penelitian	50
B. Bahan Penelitian	50
C. Narasumber	52
D. Tempat Pengambilan Bahan Penelitian	52
E. Teknik Pengumpulan Bahan Penelitian	52
F. Teknik Analisis Data	53
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	55
A. Kasus Posisi.....	55
B. Tanggung Jawab Pengembang terhadap Jual Beli atas Bidang Tanah antara PT. Marsada Karya Mandiri selaku <i>Developer</i> dengan pembeli yang telah membayar lunas akan tetapi belum memperoleh sertifikat	57
C. Akibat Hukum dari Tidak Dipenuhinya Janji-janji oleh Pengembang Berdasarkan Brosur Penawaran Pengembang (<i>developer</i>)	62
BAB V PENUTUP	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran	81

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN