

**PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PROSES PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH ANTARA PERUSAHAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN
DAN PEMBELI DI KOTA TASIKMALAYA**

SKRIPSI



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

Disusun oleh:

**Nama : Aditya Nugraha Mulyadi
NIM : 20130610419
Jurusan : Ilmu Hukum
Bagian : Hukum Perdata**

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2017

PERNYATAAN KEASLIAAN PENULISAN SKRIPSI



Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Aditya Nugraha Mulyadi

NIM : 20130610419

Judul Skripsi : PERLINDUNGAN HUKUM DALAM PROSES PERJANJIAN
JUAL BELI RUMAH ANTARA PERUSAHAAN
PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PEMBELI DI KOTA
TASIKMALAYA

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 Mei 2017
yang menyatakan,

Aditya Nugraha Mulyadi

HALAMAN MOTTO

“Bersemangatlal melakukan hal yang bermanfaat untukmu

Dan meminta tolonglah pada Allah,

Serta janganlah engkau malas”

-HR. Muslim-

“Jangan jadi pegawai Negeri, Jadilah majikan atas diri sendiri.

Jangan makan keringat orang lain, makanlah keringatmu sendiri.

Dan itu dibuktikan dengan kerja”

- Pramoedya Ananta Toer -

“Setinggi apapun pangkat yang anda miliki,

Anda tetap seorang pegawai.

Sekecil apapun usaha yang anda punya,

Anda adalah BOS nya”

- Bob Sadino -

HALAMAN PERSEMBAHAN

**Teruntuk Ayah dan Ibu tercinta yang selalu memberikan semangat, Do'a
dan restu yang tiada hentinya untuk saya agar mencapai cita-cita**

**Teruntuk Kakak dan Adik saya yang tiada henti memberikan motivasi
untuk mengerjakan tugas akhir ini**

Teruntuk seluruh keluarga saya, Sahabat-sahabat di Fakultas Hukum

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 “Perlindungan Hukum Dalam Proses Perjanjian Jual Beli Rumah Antara Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Pembeli di Kota Tasikmalaya” serta shalawat dan salam juga tetap tercurah kepada junjungan kita Nabi Muhammad SAW, para sahabat, keluarga, serta ummat yang tetap berada dijalanannya.

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 dan dukungan dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terimakasih sebanyak-banyaknya kepada:

1. Dr. Trisno Raharjo selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
2. Dr. Lely Joko Suryono selaku ketua Program Studi Ilmu Hukum

3. Bpk Wiratmanto, S.H., M.Hum selaku ketua penguji proposal penelitian.
4. Ibu Prihati Yurnialin, S.H., M.Hum dan Ibu Ahdiana Yuni Lestari, S.H., M.Hum selaku dosen pembimbing Skripsi, yang selalu memberikan dorongan dan motivasinya.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
6. Seluruh jajaran Dekanat dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta
7. Kedua orang tua saya, Tedi Mulyadi, S.H dan Riny Rodiah yang selalu mendoakan saya dan memberikan dukungan moril untuk segera menyelesaikan proses perkuliahan di Yogyakarta.
8. Kedua kakak saya, Aulia Risky Augustawati dan Novita Distianni Latenia yang selalu memberikan nasihat dan motivasi kepada saya.
9. Senior-senior saya di Himpunan Mahasiswa Islam (HMI) beliau-beliau yang saya hormati adalah kanda Arif Prabowo, kanda Khoirul Anam, kanda Rakuti Maswatu, kanda Bastian F.A Haulussy. Semoga Allah SWT membalas dengan kebaikan yang setimpal bahkan lebih dan semoga kesuksesan untuk beliau semua, Amiin yarabbal alamin.
10. Sahabat sekaligus teman seperjuangan, sejak pertama kuliah hingga detik ini dan seterusnya. Geng “senyuman-mu” Aksa Maulana, Rizal Ramli, Affan Ubaidillah, Akbar Satyaalam, Meylani Kunthi R, Alfiddah, Fahmiyah, Sela Rezando, Anviresta G.

11. Yola Fidinillah Halim, yang selalu memberikan motivasi dan semangat untuk menyelesaikannya tugas akhir ini.
12. Teman-teman seperjuangan di HMI, yang membentuk pemikiran dan kualitas hidup saya, Ariyang N. Lahimei, Aksa Maulana, Rizal Ramli, Risky Prayoga, Mulyadi S. Awal, Defriansyah, Achmad Gunawan, Reza Kamarullah, M. Hendra Gunawan, Ivan Aditya dan masih banyak lagi yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.
13. Keluarga besar HMI komisariat FH UMY dan Korkom UMY
14. Sahabat sekaligus keluarga dekat anak kontrakan F15, M. Hendra Gunawan, Ariyang N. Lahimei, Affan Aulia S, Kurniawan Dwi R, Cakluking, Dysept.
15. Teman-teman KKN 62 – 2016 UMY yang saya banggakan, Alam, Desta, Icong, Pak Mul, Muller, Erna, Erma, Lina, Mustika, Lola, Welma, Saras, Gina, dan Nurul.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, kritik dan saran yang dapat menyempurnakan skripsi ini sangat penulis harapkan. Akhir kata penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum pada khususnya dan pembaca pada umumnya.

Waalikumsalam Wr. Wb

Yogyakarta, 18 Maret 2017

Aditya Nugraha Mulyadi

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI	iv
HALAMAN MOTTO	v
HALAMAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	5
A. Tinjauan Tentang Perlindungan Hukum	5
B. Tinjauan Tentang Perjanjian	7
1. Pengertian Perjanjian	7
2. Unsur-unsur Perjanjian	9
3. Asas-asas Perjanjian	10
4. Syarat-syarat Sahnya Perjanjian	12
5. Lahirnya Perjanjian.....	15
6. Berakhirnya Suatu Perjanjian	17
C. Tinjauan Tentang Jual Beli	24
1. Pengertian Jual Beli	24
2. Unsur Dalam Jual Beli.....	25
3. Kewajiban Penjual dan Pembeli	27

4. Resiko Jual Beli	28
D. Tinjauan Tentang Akta.....	30
1. Pengertian Akta	30
2. Macam-macam Akta.....	31
E. Tinjauan Tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	33
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	34
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	35
3. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	36
4. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	37
F. Tinjauan Tentang Klausula Baku	37
1. Pengertian Klausula Baku	37
2. Macam-macam Perjanjian Baku.....	39
3. Ciri-Ciri Klausula Baku.....	40
4. Akibat Hukum Perjanjian yang Berbentuk Klausula Baku	41
5. Klausula Eksonerasi	44
BAB III METODE PENELITIAN.....	48
A. Jenis Penelitian.....	48
B. Bahan Penelitian.....	48
C. Tempat Pengambilan Bahan Penelitian.....	50
D. Alat dan Cara Pengambilan Bahan Penelitian	51
E. Teknik Analisis Data	51
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	53
A. Kasus Posisi	53
B. Hak dan Kewajiban Para Pihak.....	55
C. Analisis Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB)	60

D. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli dalam Perjanjian	
Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah	76
BAB V PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran.....	80
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	