PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

SKRIPSI

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

OLEH:

WILDAN HABIBI
NIM. 10340154

PEMBIMBING:

1. **ISWANTORO, S.H., M.H.**
2. **UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**

ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
2017

ABSTRAK

Kabupaten Sleman sebagai pusat pemerintahan, perekonomian, pendidikan, rekreasi/pariwisata, tentunya sangat berdampak pada perubahan fisik wilayah tersebut, khususnya penggunaan lahan, atas tuntutan kebutuhan permukiman, sarana dan prasarana usaha/perekonomian, transportasi, telekomunikasi, utilitas kota, dan prasarana lainnya yang mendukung kehidupan. Sejak tahun 2014-2017 di Kabupaten Sleman tercatat 135 ijin pembanguan perumahan, 67 diizinkan, 44 proses, 24 ditolak. Banyaknya pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman khususnya oleh *developer*/pengembang perumahan, seringkali malah menimbulkan beberapa permasalahan yang dapat merugikan konsumen industri perumahan, karena masih banyak pengembang yang hanya mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa mengindahkan kebutuhan konsumen, terutama pengembang perumahan dengan skala kecil dan bukan merupakan anggota organisasi pengembang perumahan. Dalam kurun 2005-2015 Ombudsman DIY menerima laporan sebanyak 12 kasus di antaranya terkait dengan keluhan fasos dan fasum. Mayoritas persoalan fasos dan fasum yang dipermasalahkan beradaa di Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul. Berdasarkan uraian di atas, penyusun tertarik untuk mengangkat permasalahan yang berkaitan dengan perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan di Kabupaten Sleman

Metodologi penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris, dengan menggunakan data yang dari lapangan. Sifat penelitiannya deskriptif, dengan tujuan untuk menggambarkan realitas objek yang diteliti, dalam hal ini adalah Peraturan Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. Serta untuk menjelaskan peran dan kedudukan Pemerintah Daerah dalam pengembangan kawasan wilayah dan pengawasan terhadap pemenuhan fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos dan fasum). Metode analisis kualitatif dengan menggunakan cara berfikir induktif. Hasil dari analisis tersebut kemudian akan ditarik kesimpulan sebagai jawaban atas permasalahan yang ada.

Berdasarkan hasil penelitian yang penyusun lakukan, dapat disimpulkan bahwa terdapat aturan-aturan hukum yang mengharuskan pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum pada kawasan perumahan dan permukiman banyak tidak diketemukan aturan dalam perjanjian perikatan jual beli (PPJB) mengenai pengadaan dan pengelolaan fasos dan fasum. Adapun pengelolaan oleh Pemda belum maksimal dikarenakan masih banyaknya *developer* yang belum menyerahkan fasos dan fasumnya sehingga merugikan konsumen.

Kata kunci: Perjanjian, Jual Beli, Perumahan, Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum.

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Wildan Habibi

NIM : 10340154

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah Dan Hukum

Menyatakan bahwa sesungguhnya skripsi yang berjudul: "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman". adalah hasil karya pribadi dan sepanjang pengetahuan penulis tidak berisi materi yang dipublikasikan atau ditulis orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang penulis ambil sebagai acuan.

Apabila terbukti pernyataan ini tidak benar, maka sepenuhnya akan menjadi tanggung jawab penulis.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 22 Mei 2017

METERAI TEMPEL
9D6E9AEF089337821
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Wildan Habibi
NIM: 10340154

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Wildan Habibi

Kepada:
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama	:	Wildan Habibi
NIM	:	10340154
Judul	:	**"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN".**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.
Dengan ini kami mengharap agar skripsi saudara tersebut dapat segera dimunaqosyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 25 Sya'ban 1438 H
22 Mei 2017 M

Pembimbing I

Iswantoro, S.H., M.H
NIP. 19661010 199202 1 001

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta FM-UINSK-BM-05-03/RO

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Wildan Habibi

Kepada:
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama	:	Wildan Habibi
NIM	:	10340154
Judul	:	**"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN".**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.
Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunakasahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.
Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 25 Sya'ban 1438 H
22 Mei 2017 M

Pembimbing II

Udiyo Basuki, S.H., M.Hum.
NIP. 19730825 199903 1 004

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

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

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-266/Un.02/DS/PP.00.9/05/2017

Tugas Akhir dengan judul : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : WILDAN HABIBI
Nomor Induk Mahasiswa : 10340154
Telah diujikan pada : Senin, 29 Mei 2017
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.
NIP. 19661010 199202 1 001

Penguji I

Prof. Dr. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
NIP. 19680202 199303 1 003

Penguji II

Ratnasari Fajariya Abidin, S.H., M.H.
NIP. 19761018 200801 2 009

Yogyakarta, 29 Mei 2017
UIN Sunan Kalijaga
Fakultas Syari'ah dan Hukum
D E K A N

Dr. H. Agus Moh. Najib, M.Ag.
NIP. 19710430 199503 1 001

1/1 31/05/2017

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

MOTTO

"Sopo sing nemen bakale temen"

(Siapa yang bersungguh-sungguh pasti akan berhasil)

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PERSEMBAHAN

Atas karunia Allah Subhanahu Wata'ala

Karya ini saya persembahkan kepada

Ayah dan Ibundaku Tercinta Serta

Almamaterku Program Studi Ilmu Hukum

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga

Yogyakarta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

KATA PENGANTAR

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله ر ب العا لمين - والصلا ة والسلا م على سيد نا محمد سيد المرسلين وعلى اله وصحبه اجمعين. اما بعد

Alhamdulillah, segala puji hanya untuk Allah SWT yang telah melimpahkan rahman dan rahim-Nya, serta shalawat hanya kepada baginda 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. Drs. Yudian Wahyudi, MA., Ph.D., selaku Rektor UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Bapak Dr. Agus Muh. Najib, S.Ag., M.Ag., selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

3. Ibu Lindra Darnela, S.Ag., M.Hum., selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga.
4. Bapak Iswantoro, S.H., M.H., selaku Pembimbing Akademik, dan selaku Pembimbing I. terima kasih atas segala ilmu dan kesabarannya dalam membimbing penyusun menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum. selaku Pembimbing II. Terima kasih telah sabar dan teliti mengoreksi kekurangan penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen semuanya yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penyusun selama masa kuliah yang teramat lama. Terima kasih.
7. Ibu TU yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala hal - ikhwal perkuliahan dan penulisan skripsi ini.
8. Kedua orang tua, *Bapa*, *Mama* tercinta, terkasih dan yang dirahmati Allah SWT. Semua jasa - jasa *Panjenengan* tidak dapat dinilai dengan apapun di dunia ini.
9. Adikku, satu - satunya saudara di dunia ini yang rela mengorbankan segalanya demi kakak yang tak tahu diri ini.
10. Semua orang - orang yang pernah saling *asah, asih,* dan *asuh* bersama penyusun. Baik dari lingkaran nggambazz, PMII, IPNU, CBP, MATAN, dan yang tidak bisa penyusun sebutkan namanya satu persatu. Yakinlah, *lelaku* yang pernah kita lakukan tidak akan pernah sia - sia. Amin.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Dan 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, saran dan 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, 6 Mei 2017

Wildan Habibi
NIM: 10340154

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR ISI

COVER……..……i

ABSTRAK…….. ii

SURAT PERNYATAAN SKRIPSI iii

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI iv

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI v

HALAMAN PENGESAHAN.....vi

HALAMAN MOTTO vii

HALAMAN PERSEMBAHAN viii

KATA PENGANTAR.....ix

DAFTAR ISI.....xii

BAB I PENDAHULUAN.....1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 5

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian 6

D. Telaah Pustaka 7

E. Kerangka Teoretik..... 9

F. Metode Penelitian..... 16

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

G. Sistematika Penulisan 20

BAB II TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM WANPRESTASI DAN PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM 22

A. Perlindungan Konsumen 22

B. Wanprestasi 36

C. Sengketa Konsumen Dan Penyelesaian Sengketa Konsumen 37

BAB III GAMBARAN UMUM JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN 39

A. Gambaran Umum Kabupaten Sleman 39

B. Perjanjian Jual Beli Perumahan 42

C. Perumahan Dan Pengembang Perumahan 47

D. Jual Beli Perumahan 50

E. Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum 58

BAB IV ANALISIS DATA PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN 60

A. Proses Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman 60

B. Perlindungan Konsumen Terhadap Pemenuhan Fasos Dan Fasum Pada Industri Perumahan Di Kabupaten Sleman 70

BAB V PENUTUP 82

A. Kesimpulan 82

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

B. Saran 85

DAFTAR PUSTAKA 87

LAMPIRAN-LAMPIRAN

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman. 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.[1]

Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia, baik untuk tempat tinggal, tempat usaha, perkantoran dan lain sebagainya. Namun demikian, belum semua anggota masyarakat dapat menikmati dan memiliki rumah yang layak, sehat, aman dan serasi. Oleh karena itu upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan jumlah perumahan yang makin banyak dan dengan harga terjangkau.[2]

Peningkatan jumlah penduduk Kabupaten Sleman dari tahun ke tahun membuat kebutuhan akan tempat tinggal terus meningkat, salah satu pihak yang ikut andil dalam usaha pemenuhan tersebut adalah *developer*/pengembang perumahan.

---

[1] Pasal 1 ayat (2).Undang-Undang No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman.

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

Industri perumahan di Daerah Istimewa Yogyakarta khususnya Kabupaten Sleman sangat menjanjikan keuntungannya, sehingga banyak sekali pengembang yang ingin membangun perumahannya di Kabupaten Sleman, baik dengan skala besar maupun kecil. Sejak tahun 2014-2017 di Kabupaten Sleman tercatat 135 ijin pembanguan perumahan, 67 diizinkan, 44 proses, 24 ditolak.[3]

Banyaknya pembangunan perumahan di Kabupaten Sleman khususnya oleh *developer*/pengembang perumahan, seringkali malah menimbulkan beberapa permasalahan yang dapat merugikan konsumen industri perumahan, karena masih banyak pengembang yang hanya mencari keuntungan yang sebesar-besarnya tanpa mengindahkan kebutuhan konsumen, terutama pengembang perumahan dengan skala kecil dan bukan merupakan anggota organisasi pengembang perumahan.

Merebaknya kasus dalam industri properti atau perumahan, pada dasarnya diawali dengan adanya ketidaksesuaian antara apa yang tercantum dalam brosur atau iklan berupa informasi produk, dengan apa yang termuat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang ditandatangani konsumen.[4] Hal itu yang menyebabkan banyak konsumen yang mengeluh dan mengadukan permasalahannya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[3] Hasil wawancara dengan Bapak D. Handoko Wiyoto selaku kepala seksi IPPT usaha, Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu Satu Pintu (DPMPPT) Kabupaten Sleman. Pada hari kamis, 18 Mei 2017

[4] Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2000), hlm. 69.

Jenis pengaduan konsumen perumahan, secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadi pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti, mutu bangunan di bawah standar, ukuran luas dan lain-lain. Kedua, pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya prasarana, sarana dan utilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif, banjir, dan soal kebenaran klaim/informasi dalam iklan, brosur, dan pameran perumahan.[5]

Hak-hak kolektif konsumen perumahan yang kemudian disebut disebut prasarana, sarana dan utilitas umum atau yang lebih umum disebut fasilitas sosial dan fasilitas umum (fasos dan fasum). Fasos dan fasum merupakan syarat yang harus dilengkapi dalam suatu perumahan, bahkan ketika perumahan masih dalam tahap pembangunan maupun pemasaran. Apabila akan melakukan transaksi jual beli melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) baru dapat dilakukan setelah adanya kepastian atas ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum / fasos dan fasum.[6]

Ada beberapa hal yang harus dipenuhi pengembang/*develover* sebelum melakukan perjanjian pendahuluan jual beli (PPJB) dalam pembangunan perumahan

---

[5] Sudaryatmo.*Hukum dan Advokasi Konsumen,* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 41.

[6]http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum diakses pada hari kamis 19 januari 2017 pukul 01.50 WIB.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

dengan konsumen/pembeli sesuai dengan Pasal 42 ayat 1 dan ayat 2 Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman No.1 Tahun 2011,:[7]

(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan.
(2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
    (a) Status pemilikan tanah,
    (b) Hal yang diperjanjikan,
    (c) Kepemilikan izin mendirikan bangunan induk,
    (d) Ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum,
    (e) Keterbangunnya perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Penyediaan fasos dan fasum oleh pengembang perumahan tertuang dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah, namun masih banyak pengembang perumahan yang tidak mengindahkan fasos dan fasum, meskipun ada fasos dan fasum yang disediakan, masih banyak yang tidak sesuai yang dijanjikan pihak pengembang. Dalam kurun 2005-2015 Ombudsman DIY menerima laporan sebanyak 12 kasus di antaranya terkait dengan keluhan fasos dan fasum. Mayoritas persoalan fasos dan fasum yang dipermasalahkan beradaa di Kota Yogyakarta, Kabupaten Sleman, dan Kabupaten Bantul.[8]

---

[7] Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

[8] http://www.harianjogja.com/baca/2015/07/31/perumahan-di-jogja-duh-banyak-perumahan-di-diy-tak-pedulikan-fasilitas-umum-628913 diakses pada hari kamis 19 januari 2017 pukul 01.33 WIB.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk mengangkat permasalahan yang berkaitan dengan pemenuhan fasos dan fasum seperti yang telah disyaratkan saat pengajuan izin lokasi pada industri perumahan dan menjadi daya tarik bagi konsumen saat pengembang melakukan promosi/pengiklanan perumahan, namun seringkali tidak adanya kejelasan akan tanggung jawab pengembang terhadap pemenuhan fasos dan fasum, sehingga mengakibatkan terbengkalainya kepentingan dari konsumen. Maka dalam penelitian ini, penulis melakukan penelitian terhadap masalah pemenuhan fasos dan fasum oleh pengembang perumahan dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman".

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat ditarik suatu permasalahan sebagai berikut:

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

1. Bagaimana proses jual beli perumahan di Kabupaten Sleman ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen terhadap pemenuhan Fasilitas Sosial dan Fasilitas Umum pada industri perumahan di Kabupaten Sleman ?

C. Tujuan Penelitian dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini berdasarkan uraian yang dikemukakan dalam permasalahan, tujuan dalam penelitian ini adalah :

a. Mengetahui bagaimana proses jual beli perumahan di Kabupaten Sleman.
b. Mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan di Kabupaten Sleman.

2. Manfaat penelitian

a. Secara Teoritis

Penyusun berharap karya tulis ilmiah ini dapat menjadi tambahan literatur atau bahan informasi ilmiah yang dapat dipergunakan untuk melakukan kajian dan penelitian selanjutnya, khususnya yang berkaitan dengan pemenuhan fasos dan fasum pada industri perumahan yang sesuai dengan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

b. Secara Praktis

Penelitian ini dapat dapat memberikan informasi bagi konsumen industri perumahan tentang pemenuhan fasos dan fasum.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka berisi tentang uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh peneliti sebelumnya dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan.[9] Penelitian yang menjadi topik literatur pembahasan mengenai perlindungan konsumen terhadap wanprestasi perjanjian jual beli. Maka literatur dalam penelitian sebelumnya menjadi tambahan mendukung diantaranya:

Skripsi yang disusun oleh Grezylia Bela Pertiwi yang berjudul "Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta". Skripsi ini menjelaskan mengenai terdapatnya wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta dan upaya penyelesaian sengketa akibat adanya wanprestasi terhadap perjanjian jual beli unit condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta.[10]

Skripsi yang disusun oleh Husain Asmara DM yang berjudul "Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual-Beli Rumah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota

---

[9] Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa, (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Pess, 2009), hlm. 3.

[10] Grezylia Bela Pertiwi, "Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta", Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Yogyakarta". Skripsi ini menjelaskan mengenai Implementasi Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen terhadap sengketa jual-beli rumah dan hambatan yang dialami oleh Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) dalam penyelesaian sengketa dalam jual-beli rumah di Kota Yogyakarta.[11]

Tesis yang disusun oleh Abdi Darwis yang berjudul "Hak Konsumen Untuk Mendapat Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan Di Kota Tangerang". Tesis ini menjelaskan mengenai bagaimanakah peran dan perspektif UU No. 8 Tahun 1999 (UUPK) terhadap pelanggaran hak-hak konsumen pada industri perumahan di Kota Tangerang, sejauh mana tanggungjawab pengembang atau developer terhadap wanprestasi atau kelalaiannya dalam menjalankan kewajiban dan bagaimana realita yang dihadapi konsumen, dan upaya hukum apa yang dapat ditempuh konsumen apabila timbul sengketa dengan pelaku usaha.[12]

Perbedaan permasalahan skripsi ini yang dibuat oleh penulis dengan judul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan di Kabupaten Sleman", ini mengkaji mengenai proses jual beli perumahan di Kabupaten Sleman dan bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen apabila adanya

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

---

[11] Husain Asmara DM, "Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual - Beli Rumah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta", Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

[12] Abdi Darwis, "Hak Konsumen Untuk Mendapat Perlindungan Hukum dalam Industri Perumahan Di Kota Tangerang", Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

wanprestasi terhadap pemenuhan fasos dan fasum/prasarana, sarana, dan utilitas umum pada industri perumahan di Kabupaten Sleman.

E. Kerangka Teoretik

Kerangka teori merupakan kerangka konsep, landasan teori, atau paradigma yang disusun untuk menganalisa dan memecahkan masalah penelitian atau untuk merumuskan hipotesis. Penyajian landasan teoritik dilakukan dengan pemilihan satu atau sejumlah teori yang relevan untuk kemudian dipadukan dalam satu bangunan teori yang utuh.[13]

Dalam hal ini penyusun akan menggunakan beberapa teori diantaranya:

1. Perjanjian
   a. Pengertian perjanjian

      Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 BW adalah:

      "Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan diamana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih".[14]

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

---

[13] Pedoman *Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa,* (Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Press, 2009), hlm. 4.

[14] Sophia Hadyanto, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011), hlm. 260.

Menurut Subekti memberikan definisi perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji pada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.[15] Dan KRMT Tirtodiningrat berpendapat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantar dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh Undang-Undang.[16]

Maka perjanjian merupakan sesuatu hal yang dibuat dari pengetahuan yang memiliki suatu kehendak dari kedua belah pihak atau lebih dengan mencapai suatu tujuan dari yang disepakati.

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Menurut pasal 1320 BW, untuk sahnya suatu perjanjian, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, diantaranya adalah:[17]

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,
2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan,
3) Suatu hal tertentu,
4) Suatu sebab yang halal.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[15] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial,* (Yogyakarta: Laks Bang Mediatama, 2008), hlm. 14.

[16] *Ibid.*, hlm. 14.

[17] Sophia Hadyanto*, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Sofmedia, 2011), hlm. 261.

Keempat unsur tersebut selanjutnya, dalam doktrin ilmu hukum yang berkembang, digolongkan ke dalam:[18]

1) Dua unsur pokok yang menyangkut subjek (pihak) yang mengadakan perjanjian (unsur subjektif), dan
2) Dua unsur pokok lainnya yang berhubungan langsung dengan objek perjanjian (unsur objektif).

2. Unsur Perjanjian

Dalam pengertian yang dikemukakan arti perjanjian yang dikemukakan oleh para ahli, maka terdapat 4 (empat) unsur perikatan, yaitu :[19]

a. Hubungan Hukum

Hubungan hukum artinya perikatan yang dimaksudkan disini adalah bentuk hubungan hukum yang menimbulkan akibat hukum.

b. Bersifat Harta Kekayaan

Bersifat harta kekayaan artinya sesuai dengan tempat pengaturan perikatan di Buku III BW yang termasuk di dalam sistematika Hukum Harta

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[18] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 93.

[19] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Yogyakarta: Laks Bang Mediatama), 2008, hlm. 18.

Kekayaan (*vermogensreht*), maka hubungan yang terjalin antar para pihak tersebut berorientasi pada harta kekayaan.

c. Para Pihak

Para pihak artinya dalam hubungan hukum tersebut melibatkan pihak - pihak sebagai subjek hukum.

d. Prestasi

Prestasi artinya hubungan hukum tersebut melahirkan kewajiban - kewajiban (prestasi) kepada para pihaknya (prestasi - kontrak prestasi), yang pada kondisi tertentu dapat dipaksakan pemenuhannya, bahkan apabila diperlukan menggunakan alat negara.

3. Asas-Asas Hukum Kontrak

Menurut Mariem Darus Badrulzaman dalam buku Muhammad Syaifuddin, mengemukakan pendapatnya bahwa asas-asas hukum kontrak mencangkup:[20]

a. Asas perjanjian yang sah adalah undang-undang.
b. Asas kebebasan berkontrak.
c. Asas konsensualisme.
d. Asas kepercayaan.

[20] Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 76.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

e. Asas kekuatan mengikat.

f. Asas persamaan hukum.

g. Asas kesimbangan.

h. Asas kepastian hukum.

i. Asas moral.

j. Asas kepatutan.

k. Perlindungan Konsumen

4. Konsumen

a. Pengertian Konsumen

Undang-Undang Perlindungan Konsumen menjelaskan, Konsumen adalah setiap orang pemakai barang atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.[21]

Menurut Kotler, konsumen didefinisikan sebagai, *consumers are individuals and household for personal use, producers are individual and organization buying for the purpose of producing* (konsumen adalah individu dan kaum rumah tangga untuk tujuan penggunaan personal, produsen adalah individu atau organisasi yang melakukan pembelian untuk tujuan produksi).[22]

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[21] Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002), hlm. 99.

[22] *Ibid.*, hlm. 99.

b. Hak-Hak Konsumen

Menurut Pasal 4 Undang-Undang No 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, menetapkan 9 (sembilan) hak konsumen sebagai berikut:[23]

(1) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa.
(2) Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan.
(3) Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa.
(4) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan.
(5) Hak untuk mendapatkan advokasi perlindungan konsumen secara patut.
(6) Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen.
(7) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif.
(8) Hak untuk mendapatkan konpensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.
(9) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

c. Pelaku Usaha

Hak-hak konsumen sudah dijelaskan dalam undang-undang perlindungan konsumen, akan tetapi dalam kenyataannya konsumen tidak menyadari tentang adanya hak-hak konsumen.

---

[23] Abdul Halim Barkatullah, *Hak-hak Konsumen,* (Bandung: Nusa media, 2010), hlm. 33.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Namun dalam kewajibannya dalam undang-undang perlindungan konsumen para konsumen umumnya banyak memahami, akan tetapi tidak untuk mengikuti upaya perlindungan hukum sengketa perlindungan konsumen. Mereka hanya bisa mengeluhkan ke pelaku usaha tetapi apabila mereka gagal dalam penyampain mereka menghentikan proses tersebut, karena jarang para konsumen menuntut secara hukum. Dilain pihak konsumen juga dibebani dengan kewajiban atau tanggung jawab terhadap pihak penjual atau pelaku usaha, dimana kewajiban konsumen meliputi:[24]

1) Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang atau jasa, demi keamanan dan keselamatan.
2) Bertikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang ataun jasa.
3) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati.
4) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Menurut Pasal 6 UUPK pelaku usaha menjelaskan hak pelaku usaha terhadap konsumen diantaranya:[25]

(1) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai denan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[24] Ade Maman Suherman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, (Jakarta: Ghalia Indonesia), 2002, hlm. 101.

[25] Tatik Suryani, *Perilaku Konsumen,* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012), hlm. 335.

(2) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen beritikad tidak baik.
(3) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen.
(4) Hak untuk rehabilitas nama baik apabila terbukti secara barang dan/atau jasa yang diperdagangkan.
(5) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

F. Metode Penelitian

Agar penelitian berjalan dengan baik dan memperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan, maka penelitian ini memerlukan suatu metode tertentu.

Metode yang digunakan dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Penulisan ini menggunakan penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian lapangan dengan mendasarkan pada fakta-fakta yang ada, untuk mengetahui secara langsung dan menganalisa peristiwa secara nyata. Dalam hal ini mengenai upaya hukum bagi konsumen industri perumahan, akibat wanprestasi yang dilakukan pengembang/*developer* perumahan di Kabupaten Sleman.

2. Data dan Bahan

Penulisan ini menggunakan penelitian hukum empiris sehingga penelitian ini memerlukan data primer dan data sekunder, yakni:

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

a. Data Primer

Data yang diperoleh secara langsung dari penelitian di lapangan dengan cara melakukan wawancara terhadap narasumber tentang obyek yang diteliti, maupun mengambil data secara langsung dari:

1) Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (Dinas PMPPT) Kabupaten Sleman
2) Dinas Pekerjaan Umum Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Dinas PUKP) Kabupaten Sleman
3) Dinas Pengendalian Pertanahan dan Tata Ruang Kabupaten Sleman

b. Data Sekunder

1) Bahan hukum primer, meliputi peraturan perundang-undangan, antara lain sebagai berikut:
   a) Undang-Undang Dasar 1945
   b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
   c) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen
   d) Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 Tentang Perumahan dan Pemukiman
   e) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

f) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

g) Peraturan Menteri PU Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan,

h) SNI-03-6981-2004

i) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031

j) Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung

2) Bahan hukum sekunder dalam hal ini adalah yang memberikan penjelasan dan tafsiran terhadap sumber bahan hukum primer seperti buku ilmu hukum, jurnal hukum, laporan hukum, media cetak dan elektronik, pendapat para sarjana, kasus-kasus hukum serta simposium yang dilakukan pakar terkait dengan pembahasan.[26]

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

[26] Jhony Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif,* (Malang: Bayumedia, 2006), hlm. 392.

3. Metode Pengumpulan Data

   a. Dengan cara wawancara secara langsung pada pihak-pihak yang bersangkutan dalam memecahkan masalah yang ada dalam penelitian dengan pedoman wawancara secara terbuka.

   b. Dengan cara studi kepustakaan dengan melakukan pengumpulan data dari perundang-undangan, buku-buku, literatur, serta dokumen-dokumen yang terkait dengan pokok permasalahan yang diteliti dan selanjutnya dipelajari sebagai satu kesatuan yang utuh.

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dipisah-pisahkan dan dikelompokkan, kemudian dianalis secara kualitatif, yaitu dengan menjabarkan dan menafsirkan data berdasarkan doktrin-doktrin dan norma-norma hukum yang berkaitan dan sesuai dengan pokok permasalahan dan data yang diperoleh akan disusun sistematis untuk memperoleh kejelasan dari masalah yang dibahas.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Dilanjutkan dengan melakukan deskripsi yang meliputi isi maupun struktur hukum positif, kemudian melakukan sistematisasi untuk mendeskripsikan serta menganalisis isi dan struktur hukum positif yang berkaitan dengan masalah yang diteliti. Kemudian akan ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir deduktif, yaitu metode berfikir yang menarik kesimpulan dari hal-hal yang umum untuk menyelesaikan suatu perkara yang khusus.

G. Sistematika Penulisan

Penulisan Hukum yang disusun oleh penulis terdiri dari 5 (lima) bab yang saling berhubungan satu dengan yang lain. Pembagian bab per bab ini dimaksudkan agar dihasilkan keterangan yang jelas dan sitematis. Adapun sistematika penulisan hukum ini adalah sebagai berikut:

BAB I: PENDAHULUAN menguraikan mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, keaslian penelitian, batasan konsep, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II: TINJAUAN UMUM PERLINDUNGAN HUKUM menguraikan mengenai teori perlindungan hukum konsumen, hak-hak konsumen, hak dan kewajiban pengembang/pelaku usaha, promosi perumahan, dan penyelesaian sengketa konsumen.

BAB III: GAMBARAN UMUM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN menguraikan mengenai gambaran umum Kabupaten Sleman, pengertian jual beli perumahan, pengertian konsumen dan pengembang perumahan/*developer,* jual beli perumahan, dan gambaran umum fasilitas sosial dan fasiitas umum (fasos dan fasum).

BAB IV: ANALISIS DATA menguraikan mengenai proses jual beli perumahan, pengembangan kawasan Kabupaten Sleman, proses perizinan perumahan, permasalahan perumahan, pemenuhan fasos dan fasum, perlindungan hukum bagi

konsumen dalam perjanjian jual beli perumahan, dan penyelesaian sengketa konsumen industri perumahan.

BAB V: PENUTUP menguraikan kesimpulan yaitu proses jual beli perumahan, dan perlindungan hokum bagi konsumen dalam jual beli perumahan, serta berisi mengenai saran-saran yang diajukan berdasarkan jawaban dari rumusan masalah dalam penelitian hukum ini.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari hasil penelitian tentang "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman" dapat disimpulkan sebagai berikut :

Dari hasil penelitian tentang "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman" dapat disimpulkan sebagai berikut :

Pertama, proses perizinan yang harus dilalui sebelum melakukan pengembangan perumahan di Kabupaten Sleman yaitu izin pemanfaatan tanah (IPT) atau izin lokasi, perolehan tanah, penyusunan dokumen lingkungan, penyusunan *siteplan,* izin mendirikan bangunan (IMB), pemecahan sertifikat. Namun dalam kenyataanya masih banyak pengembang yang tidak menyelesaikan proses perizinan pembangunan perumahan yang dibangun sampai selesai, sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Kabupaten Sleman. Salah satu penyebab awal permasalahan administrasi pertanahan tersebut adalah pihak pengembang perumahan tidak atau belum melaksanakan perolehan tanahnya, apabila ini tidak dilakukan maka izin-izin

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

lanjutannya otomatis tidak bisa dilaksanakan. Penyebab lainnya, antara lain seperti pengembang masih banyak melakukan pembangunan perumahan mendahului proses perizinannya.

Proses jual beli rumah dari pengembang/*developer* terdapat beberapa tahapan yang harus di lalui, yaitu: memilih kavling/unit perumahan, booking *fee*, membayar uang muka/DP sesuai yang ditentukan pengembang di kantor pemasarannya, melengkapi dokumen syarat KPR guna persyaratan *BI Checking.* Tahapan proses jual beli perumahan pada pengembang perumahan dapat dikelompokkan menjad tiga bagian, yaitu: pra transaksi, transaksi, purna transaksi. Pembelian rumah atau perumahan pada *developer*/pengembang perumahan akan dihadapkan oleh beberapa opsi dua opsi pembayaran yaitu secara tunai dan pembayaran KPR (kredit perumahan rakyat).

Proses transaksi jual beli perumahan khususnya di Kabupaten Sleman seringkali timbul beberapa permasalahan dapat merugikan konsumen, beberapa permasalahan yang seringkali muncul dalam industri perumahan yaitu keterlambatan penyerahan rumah dari *developer* pada konsumen, keterlambatan penyerahan sertifikat pecahan ketika konsumen sudah melunasi pembayaran harga rumah, penjualan rumah di atas tanah rumah, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang dijanjikan dalam iklan/brosur tidak terealisir, mutu bangunan di bawah standar.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Permasalahan yang terjadi pada jual beli perumahan tidak sepenuhnya merupakan tanggung jawab *developer*, sebagian masalah yang ada di lapangan juga dapat disebabkan oleh konsumen/pembeliannya sendiri, misalnya, pembeli wanprestasi terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Banyaknya permasalahan tersebut tentunya sangat merugikan, baik bagi konsumen maunpun bagi *develover*/pengembang perumahan, dari permasalah-permasalah tersebut dapat disimpulkan sebagai berikut: Kerugian bagi konsumen kesulitan mencari rumah yang diidamkannya, konsumen merasa tidak puas/merasa dirugikan. Kerugian bagi pengembang kepercayaan dari kosumen menurun, menurunnya konsumen perumahan karena mereka lebih memilih membangun rumahnya sendiri, membengkaknya biaya promosi/iklan.

Kedua, Pemerintah Daerah (Pemda) meminta kepada pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan permukiman yang dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun setelah masa pemeliharaan dan sesuai dengan rencana tata letak yang telah disetujui oleh pemerintah daerah secara bertahap ataupun sekaligus.

Penyerahan fasos dan fasum/prasarana, sarana dan utilitas umum adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggung jawab pengelolaan dari pengembang kepada pemerintah.

Pengelolaan fasos dan fasum yang telah diserahkan kepada pemerintah daerah sepenuhnya menjadi tanggung jawab pemerintah daerah yang bersangkutan, yang mana pemerintah daerah dapat bekerja sama dengan pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat dalam pengelolaannya. Dalam pengelolaan fasos dan fasum oleh pengembang, badan usaha swasta dan atau masyarakat yang bekerjasama dengan pemerintah daerah, maka pemeliharaan fisik dan pendanaan menjadi tanggung jawab pengelola dan pengelola tidak dapat mengubah peruntukan fasos dan fasum tersebut.

B. Saran

1. Bagi Pemerintah

   a. Perlu diadakan suatu pengaturan mengenai *developer* yang sifatnya komprehensif yang antara lain memuat persyaratan/kualifikasi *developer*, baik dari segi keuangan maupun hukum.

   b. Perlu diadakannya pengaturan dalam undang-undang tersendiri tentang persyaratan untuk melakukan penawaran perumahan melalui iklan, dengan kewajiban memberi penjelasan yang jujur kepada konsumen, objeknya,.

   c. Perlu rekomendasi dari organisasi pengembang perumahan seperti Real Estate Indonesia (REI) atau organisasi sejenisnya yang bergerak pada industri perumahan saat akan melakukan perizinan, karena selama ini yang

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

sering melakukan pelanggaran bukan dari anggota organisasi pengembang perumahan.

d. Perlunya keterbukaan informasi tentang perizinan perumahan, baik jumalah izin pembanguan perumahan yang dilakukan oleh pengembang, dan tahapan-tahapan perizinan yang sudah dilalui.

e. Perlunya peta rencana tata ruang yang dapat di akses oleh masyarakat umum.

2. Sedangkan bagi konsumen perumahan, untuk meminimalisir kerugian di kemudian hari dapat memperhatikan hal-hal sebagai berikut :

   1. Sebaiknya konsumen mengetahui benar reputasi pengembang dari rumah yang ingin dibelinya, agar dapat terhindar dari penjualan perumahan fiktif.

   2. Konsumen juga harus memperhatikan baik-baik draft perjanjian yang diajukan pengembang. Konsumen sebaiknya memperhatikan apa saja hak dan kewajiban dalam transaksi penjualan rumah.

   3. Konsumen juga perlu memahami Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, terutama pasal empat sampai tujuh belas (Bab III mengenai hak dan kewajiban konsumen, atau pada Bab IV, tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha).

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang

Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Undang-Undang No.1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Pemukiman

SNI-03-6981-2004

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman

Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah

Peraturan Menteri PU Nomor: 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan,

Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 12 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sleman Tahun 2011 – 2031

Peraturan Bupati Sleman Nomor 9 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Bupati Sleman Nomor 11 Tahun 2007 tentang Pengembangan Perumahan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Buku

Ahmad Miru dan Yodo Sutarman, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2010

Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Suatu Pengantar,* Jakarta: Diadit Media, 2002

Badrulzaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : Alumni, 1994

Barkatullah, Abdul Halim, *Hak-hak Konsumen*, Bandung: Nusa media, 2010

Barkatullah, Abdul Halim, *Hukum Perlindungan Konsumen Kajian Teoritis dan Perkembangan Pemikiran,* Bandung: Nusa Media, 2008

Budiono, Herlien, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: Citra Aditya, 2010

Djamali, Abdoel, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia,* Jakarta: PT. Raja Grafindo, 2006

Djumadi, Hukum *Perburuhan Perjanjian Kerja*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004

Fuady, Munir, *Hukum Kontrak*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1999

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Gunawan Widjaja & Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen,* Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2003

Hadjon, Philipus M, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: Bina Ilmu, 1987

Hadyanto, Sophia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Sofmedia, 2011

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

Hernoko, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proposionalitas dalam Kontrak Komersial,* Yogyakarta: Laks Bang Mediatama, 2008

Ibrahim, Jhony, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif,* Malang: Bayumedia, 2006

Kamello, Tan, *Hukum Perdata, Hukum Orang, Keluarga dan Hukum Benda,* Medan : USU Press, 2012

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2003

Kristiyanti, Celina Tri Siwi, *Hukum Perlindungan Konsumen,* Jakarta : Sinar Grafika, 2011

Mas, Marwan, *Pengantar Ilmu Hukum,* Bogor: Ghalia Indonesia, 2004

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Pedoman Teknik Penulisan Skripsi Mahasiswa, Yogyakarta: Fakultas Syari'ah Pess, 2009

Raharjo, Sarjipto, *Ilmu Hukum,* Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000

Ridwan, HR, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007

Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo, 2000

Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003

Sidabalok, Janus, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006

Sidharta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia,* Jakarta: PT. Grasindo, 2004

Subekti R, *Hukum Perjanjian,* Jakarta: PT. Intermasa, 2005

Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen,* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999

Sudaryatmo, *Masalah Perlindungan Konsumen di Indonesia,* Bandung: Citra Aditya Bakti, 1996

Suherman, Ade Maman, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Global*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 2002

Suryani, Tatik, *Perilaku Konsumen,* Yogyakarta: Graha Ilmu, 2012

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, Bandung: Mandar Maju, 2012

YLKI, *Lika* - Liku *Perjalanan UUPK, cet. 1*, Jakarta: YLKI, 2001

Bahan Lain

Abdi Darwis, "Hak Konsumen Untuk Mendapat Perlindungan Hukum Dalam Industri Perumahan Di Kota Tangerang", Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang, 2010.

Grezylia Bela Pertiwi, "Perlindungan Konsumen terhadap Wanprestasi dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Unit Condotel PT. Saraswanti Indoland Development di Mataram City Yogyakarta", Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2015.

Husain Asmara DM, "Implementasi Undang-Undang No 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen Terhadap Sengketa Jual-Beli Rumah Di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) Kota Yogyakarta", Skripsi Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta, 2016.

Rifky Tamsir, "Tinjauan Yuridis Terhadap Fasilitas Sosial (Fasos) Dan Fasilitas Umum (Fasum) Pada Perumahan Dan Kawasan Permukiman Di Kota Makassar", Skripsi Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin Makassar, 2012.

http://kbbi.web.id/fasilitas

http://simplylandproperty.com/blog/cara-menentukan-harga-jual-rumah/

http://simplylandproperty.com/blog/sistem-pembayaran-dalam-pembelian-perumahan/

http://www.bpkp.go.id/diy/konten/830/Profil-Kabupaten-Sleman

http://www.harianjogja.com/baca/2015/07/31/perumahan-di-jogja-duh-banyak-perumahan-di-diy-tak-pedulikan-fasilitas-umum-628913

http://www.housing-estate.com/read/2015/03/10/fasos-fasum-tinggal-lihat-site-plan/

http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt50a05923cb397/dasar-hukum-bagi-developer-untuk-fasilitas-umum

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Jl. Jenderal Sudirman No 5 Yogyakarta – 55233
Telepon : (0274) 551136, 551275, Fax (0274) 551137

Yogyakarta, 7 Februari 2017

Kepada Yth. :

Nomor : 074/1203/Kesbangpol/2017
Perihal : Rekomendasi Penelitian

Bupati Sleman
Up. Kepala Badan Kesbvangpol Kab. Sleman
Di
BERAN

Memperhatikan surat :

Dari	:	Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Nomor	:	B-2 85/UN.02/DS.1/PN.00/2/2017
Tanggal	:	03 Februari 2017
Perihal	:	Permohonan Izin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan surat rekomendasi tidak keberatan untuk melaksanakan riset/penelitian dalam rangka penyusunan skripsi dengan judul proposal:**"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN"** kepada:

Nama	:	WILDAN HABIBI
NIM	:	10340154
No. HP/Identitas	:	085741525550/3207220810910001
Prodi/Jurusan	:	Ilmu Hukum
Fakultas	:	Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Lokasi Penelitian	:	Kabupaten Sleman
Waktu Penelitian	:	07 Februari 2017 s/d 06 Juli 2017

Sehubungan dengan maksud tersebut, diharapkan agar pihak yang terkait dapat memberikan bantuan / fasilitas yang dibutuhkan.

Kepada yang bersangkutan diwajibkan:

1. Menghormati dan mentaati peraturan dan tata tertib yang berlaku di wilayah riset/penelitian;
2. Tidak dibenarkan melakukan riset/penelitian yang tidak sesuai atau tidak ada kaitannya dengan judul riset/penelitian dimaksud;
3. Menyerahkan hasil riset/penelitian kepada Badan Kesbangpol DIY.
4. Surat rekomendasi ini dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) kali dengan menunjukkan surat rekomendasi sebelumnya, paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sebelum berakhirnya surat rekomendasi ini.

Rekomendasi Ijin Riset/Penelitian ini dinyatakan tidak berlaku, apabila ternyata pemegang tidak mentaati ketentuan tersebut di atas.

Demikian untuk menjadikan maklum.

KEPALA
BADAN KESBANGPOL DIY

PEMERINTAH DAERAH DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA BAKESBANGPOL

AGUNG SUPRIYONO, SH
NIP. 19601026 199203 1 004

Tembusan disampaikan Kepada Yth :
1. Gubernur DIY (sebagai laporan)
2. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta;
3. Yang bersangkutan.

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA

PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK
Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta, 55511
Telepon (0274) 864650, Faksimile (0274) 864650
Website: www.slemankab.go.id, E-mail: kesbang.sleman@yahoo.com

Sleman, 14 Februari 2017

Nomor : 070 /Kesbangpol/ 606 /2017
Hal : Rekomendasi Penelitian

Kepada
Yth. Kepala Bappeda
Kabupaten Sleman
di Sleman

REKOMENDASI

Memperhatikan surat :

Dari : Kepala Badan Kesbangpol DIY
Nomor : 074/1203/Kesbangpol/2017
Tanggal : 7 Februari 2017
Perihal : Permohonan Ijin Penelitian

Setelah mempelajari surat permohonan dan proposal yang diajukan, maka dapat diberikan rekomendasi dan tidak keberatan untuk melaksanakan penelitian dengan judul **"PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN"** kepada:

Nama : Wildan Habibi
Alamat Rumah : Bojong Sari Babakan Pangandaran Jabar
No. Telepon : 085741525550
Universitas / Fakultas : UIN Sunan Kalijaga / Syariah dan Hukum
NIM / NIP : 10340154
Program Studi : S1
Alamat Universitas : Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Lokasi Penelitian : Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu, Dinas Pertanahan dan Tata Ruang dan Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan dan Kawasan Permukiman Sleman
Waktu : 14 Februari 2017 - 14 Juli 2017

Yang bersangkutan berkewajiban menghormati dan menaati peraturan serta tata tertib yang berlaku di wilayah penelitian. Demikian untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik
Kabupaten Sleman

PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN KESATUAN BANGSA DAN POLITIK

Drs. Agoes Soesilo Endiarto, M.Si
Pembina Utama Muda, IV/c
NIP 19580803 198303 1 011

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH
Jalan Parasamya Nomor 1 Beran, Tridadi, Sleman, Yogyakarta 55511
Telepon (0274) 868800, Faksimilie (0274) 868800
Website: www.bappeda.slemankab.go.id, E-mail : bappeda@slemankab.go.id

SURAT IZIN

Nomor : 070 / Bappeda / 634 / 2017

TENTANG
PENELITIAN

KEPALA BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Dasar : Peraturan Bupati Sleman Nomor : 45 Tahun 2013 Tentang Izin Penelitian, Izin Kuliah Kerja Nyata, Dan Izin Praktik Kerja Lapangan.

Menunjuk : Surat dari Kepala Badan Kesatuan Bangsa dan Politik Kab. Sleman
Nomor : 070/Kesbangpol/606/2017 Tanggal : 14 Februari 2017
Hal : Rekomendasi Penelitian

MENGIZINKAN :

Kepada	:
Nama	: WILDAN HABIBI
No.Mhs/NIM/NIP/NIK	: 10340154
Program/Tingkat	: S1
Instansi/Perguruan Tinggi	: UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Alamat instansi/Perguruan Tinggi	: Jl. Marsda Adisucipto Yogyakarta
Alamat Rumah	: Bojong Sari Babakan Pangandaran Jabar
No. Telp / HP	: 085741525550
Untuk	: Mengadakan Penelitian / Pra Survey / Uji Validitas / ~~PKL~~ dengan judul **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN DI KABUPATEN SLEMAN**
Lokasi	: Dinas di Kab. Sleman
Waktu	: Selama 3 Bulan mulai tanggal 14 Februari 2017 s/d 16 Mei 2017

Dengan ketentuan sebagai berikut :

1. *Wajib melaporkan diri kepada Pejabat Pemerintah setempat (Camat/ Kepala Desa) atau Kepala Instansi untuk mendapat petunjuk seperlunya.*
2. *Wajib menjaga tata tertib dan mentaati ketentuan-ketentuan setempat yang berlaku.*
3. *Izin tidak disalahgunakan untuk kepentingan-kepentingan di luar yang direkomendasikan.*
4. *Wajib menyampaikan laporan hasil penelitian berupa 1 (satu) CD format PDF kepada Bupati diserahkan melalui Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah.*
5. *Izin ini dapat dibatalkan sewaktu-waktu apabila tidak dipenuhi ketentuan-ketentuan di atas.*

Demikian izin ini dikeluarkan untuk digunakan sebagaimana mestinya, diharapkan pejabat pemerintah/non pemerintah setempat memberikan bantuan seperlunya.

Setelah selesai pelaksanaan penelitian Saudara wajib menyampaikan laporan kepada kami 1 (satu) bulan setelah berakhirnya penelitian.

Dikeluarkan di Sleman
Pada Tanggal : 14 Februari 2017
a.n. Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Daerah
Sekretaris
u.b.
Kepala Bidang Penelitian, Pengembangan dan Pengendalian

PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
BADAN PERENCANAAN PEMBANGUNAN DAERAH

Ir. RATNANI HIDAYATI, MT
Pembina, IV/a

Tembusan :
1. Bupati Sleman (sebagai laporan)
2. Kepala Dinas PMPPT Kab. Sleman
3. Kepala Dinas Pertanahan Dan Tata Ruang Kab. Sleman
4. Kepala Dinas PUPKP Kab. Sleman
5. Kabid. Sarana & Prasarana Bappeda Kab. Sleman
6. Dekan Fak. Syariah dan Hukum UIN SUKA Yk
7. Yang Bersangkutan

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

SURAT KETERANGAN

TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Achmad Subhan. ST

Alamat : -

Instansi : Dinas Pertanahan dan Tata Ruang Kab. Sleman

Jabatan : Kasi Data dan Informasi

Menyatakan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Wildan Habibi

NIM : 10340154

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah Dan Hukum

Universitas : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Benar-benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul "Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman".

Demikian surat keterangan ini dibuat, dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 12, April, 2017

PEMERINTAH KABUPATEN SLEMAN
DINAS PERTANAHAN DAN TATA RUANG

(ACH. SUBHAN)

NIP. 19710528 199903 1006

SURAT KETERANGAN

TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama : Muh. Nurrochmewardi

Alamat : Sleman.

Instansi : Dinas PUPKP kab. Sleman

Jabatan : Kasi Perumahan formal

Menyatakan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama : Wildan Habibi

NIM : 10340154

Prodi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah Dan Hukum

Universitas : Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Benar - benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman.

Demikian surat keterangan ini dibuat, dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 10, April, 2017

(MUH. NURROCHMEWARDI)

SURAT KETERANGAN

TELAH MELAKUKAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini

Nama	: D. Handeko Wiyoto
Alamat	: Jl. Mujair, Minomartani, Ngaglik
Instansi	: DPMPPT Kabupaten Sleman.
Jabatan	: Kepala Seksi IPPT Usaha

Menyatakan bahwa mahasiswa di bawah ini:

Nama	: Wildan Habibi
NIM	: 10340154
Prodi	: Ilmu Hukum
Fakultas	: Syari'ah Dan Hukum
Universitas	: Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Benar - benar telah melakukan wawancara dengan saya dalam rangka penyusunan skripsi yang berjudul Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Di Kabupaten Sleman.

Demikian surat keterangan ini dibuat, dan dapat digunakan sebagaimana mestinya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

Yogyakarta, 18, Mei, 2017

(D. Handeko Wiyoto)

CURICULLUM VITAE

Nama	:	Wildan Habibi
Tempat dan Tanggal lahir	:	Ciamis, 08 Oktober 1991
Ayah	:	Suroto
Ibu	:	Sudiah
Alamat	:	Dusun Bojongsari, RT.06/RW.03, Desa Babakan, Kecamatan Pangandaran, Kabupaten Pangandaran, Provinsi Jawa Barat.
Nomor	:	085741525550
Alamat email	:	wildan_davv@gmail.com

Riwayat Pendidikan Formal:

1	SD N 1 Babakan, Pangandaran	(1998 - 2004);
2	MTS N 1 Pangandaran	(2004 - 2007);
3	SMK Cipta Karya Prembun, Kebumen	(2007 - 2010);
3	Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta	(2010 - 2017).

Riwayat Pendidikan Non Formal:

1	Pon-Pes Manbaul Huda, Krubungan, Mirit, Kebumen	(2007 - 2010);
2	PMII Rayon Ashram Bangsa	(2010 - 2013);
3	PC IPNU Kabupaten Sleman	(2011 - 2013);
4	DKW CBP PW IPNU Daerah Istimewa Yogyakarta	(2012 - 2015);
5	PK MATAN Prambanan	(2014 - sekarang);

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA