

SKRIPSI
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TUNAI (CASH)
BERTAHAP PADA PT. KAMELA INISIA CIPTA

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

RIA YONNASARI
BP. 05940010

Program Kekhususan
Hukum Perdata



FAKULTAS HUKUM REGULER MANDIRI
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG
2009

No. Reg: 117/PK-II/X/2009

PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TUNAI (*CASH*) BERTAHAP PADA PT. KAMELA INISIA CIPTA

(Ria Yonnasari, Nomor BP : 059-40010, Fakultas Hukum Universitas Andalas,
58 Halaman, 2009)

ABSTRAK

Semakin meningkatnya pertumbuhan jiwa di kota-kota besar saat ini, menyebabkan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal. PT. KAMELA INISIA CIPTA sebagai developer perumahan yang bergerak di bidang jual beli rumah menawarkan cara pembayaran secara tunai (*cash*) bertahap yang memudahkan bagi pembeli, bentuk dan isi perjanjian ditentukan oleh PT. KAMELA INISIA CIPTA. Setelah diadakannya perjanjian, maka timbul tanggung jawab serta hak dan kewajiban kedua belah pihak yang harus dipenuhi, tetapi dalam kenyataannya sering terjadi salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau wanprestasi. Berdasarkan hal diatas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dan memberi judul skripsi ini : **"PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TUNAI (*CASH*) BERTAHAP PADA PT. KAMELA INISIA CIPTA"**. Adapun permasalahan yang akan penulis bahas pertama adalah perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, kedua hak dan kewajiban para pihak terhadap perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, dan ketiga adalah kendala yang dihadapi para pihak dalam perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap berupa wanprestasi dalam mengadakan perjanjian serta upaya penyelesaiannya. Dalam penulisan ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis, sedangkan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder, serta alat pengumpulan data berupa studi dokumen, pengamatan/observasi terbatas di lapangan dan wawancara. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa proses perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, dimulai dari kesepakatan kedua belah pihak untuk mengadakan perjanjian, kemudian dilanjutkan dengan pembayaran *Booking fee* dan uang muka yaitu 30% dari harga rumah sekaligus pembuatan Akta Perikatan Jual Beli sebagai bukti diadakannya perjanjian diantara kedua belah pihak, sisa pembayaran dilakukan dalam 3 (tiga) kali pembayaran dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut. Setelah diadakannya perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, maka timbul tanggung jawab serta hak dan kewajiban dari kedua belah pihak yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Kendala yang dihadapi para pihak dalam perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap berupa wanprestasi yang timbul dari tanggung jawab serta tidak melaksanakan hak dan kewajiban dalam mengadakan perjanjian, upaya penyelesaian wanprestasi yang terjadi diatur dalam Akta Perikatan Jual Beli Rumah yang dibuat pihak PT. KAMELA INISIA CIPTA.

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan manusia tidak akan pernah luput dari persoalan kehidupan yang selalu ada di sekitarnya. Persoalan tersebut pada umumnya selalu berkaitan erat dengan masalah pemenuhan kebutuhan hidup, yang mana manusia itu bekerja dan berusaha demi mempertahankan kehidupannya. Banyak macam kebutuhan pokok (primer) yang harus dipenuhi oleh manusia, salah satunya adalah kebutuhan akan tempat tinggal (rumah) yang merupakan tempat bernaung dan berlindung dari segala macam bahaya dan gangguan yang dapat mengancam kehidupannya, selain sebagai tempat bernaung dan berlindung rumah juga merupakan tempat manusia untuk membentuk watak dan kepribadian yang nantinya akan melahirkan manusia yang berkualitas. Dari rumah itu pula terbentuk kerukunan keluarga serta kesetiakawanan sosial masyarakat dalam rangka memajukan nilai budaya bangsa.

Dengan adanya pertumbuhan jiwa dikota-kota ini, masalah perumahan menjadi lebih pelik, satu-satunya jalan efektif untuk mengatasi kesulitan-kesulitan dibidang perumahan ini adalah untuk menambah rumah sebanyak mungkin dan secepat mungkin.¹

Hal ini juga terdapat dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (GBHN), yang menetapkan bahwa pembangunan permukiman dan perumahan merupakan

¹ Sudargo Gautama, 1975, *komentar atas undang_undang pokok perumahan dan peraturan sewa menyewa*. ALUMNI, Bandung, hlm.13

salah satu upaya untuk memenuhi kebutuhan dasar manusia, sekaligus untuk meningkatkan mutu lingkungan kehidupan, memberi arah pada pertumbuhan wilayah, memperluas lapangan kerja serta menggerakkan kegiatan ekonomi dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.²

Perumahan dan permukiman adalah dua hal yang tidak dapat kita pisahkan dan berkaitan erat dengan aktifitas ekonomi, industrialisasi dan pembangunan. Permukiman dapat diartikan sebagai perumahan atau perkumpulan rumah dengan segala unsur serta kegiatan yang berkaitan yang ada di dalam permukiman. Pembangunan perumahan sesuai dengan standar yang berlaku, salah satunya dengan menerapkan persyaratan rumah sehat.

Secara garis besar rumah memiliki 4 fungsi pokok sebagai tempat tinggal yang layak dan sehat bagi setiap manusia³ :

1. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok jasmani,
2. Rumah harus memenuhi kebutuhan pokok rohani manusia,
3. Rumah harus melindungi manusia dari penularan penyakit,
4. Rumah harus melindungi manusia dari gangguan luar.

Pada tahun 1992 Pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dalam pasal 5 ayat (1) Undang-Undang ini dinyatakan bahwa "setiap warga negara mempunyai hak untuk menempati dan/atau menikmati dan/atau memiliki rumah yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur".

² Andi Hamzah, et al., 1990, *Dasar Dasar Hukum Perumahan*, RINEKA CIPTA, Jakarta, hlm.1

³ America Public Health Association, *Basic principle Of Healthful Housing*, New York, 1960, dikutip dari Rudi Gunawan/Fx Haryanto, *Pedoman Perencanaan Rumah Sehat*, Edisi ke-2, Yogyakarta, 1981. tersedia di [www.google.com/Perumahan dan permukiman.html](http://www.google.com/Perumahan%20dan%20permukiman.html), diakses tanggal 05 Februari 2009.

Seperti tertera dalam pasal 2 ayat (4) Undang-Undang No.2 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional yang menyatakan bahwa tujuan perencanaan pembangunan nasional adalah mengoptimalkan partisipasi masyarakat. Bahwa pembangunan nasional tidak saja dilakukan oleh pemerintah tetapi juga oleh rakyat (pengusaha).

Developer atau penyelenggara proyek perumahan yang bergerak dibidang penjualan rumah memperoleh hak atas tanah yang berstatus hak milik atau hak guna bangunan dari tanah-tanah adat. Hal ini terjadi berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987 tentang penyediaan hak dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan (developer) memperoleh sertifikat terhadap tanah yang akan dibangun perumahan dengan jalan mengajukan permohonan kepada negara.

Perusahaan pembangunan perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang bersifat diatas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu lingkungan permukiman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat yang menghuninya.⁴

Pembangunan di bidang perumahan dan permukiman yang bertumpu pada masyarakat memberikan hak dan kesempatan yang seluas-luasnya bagi masyarakat untuk berperan serta.⁵ PT. KAMELA INISIA CIPTA sebagai

⁴ *Pengertian Perumahan dan Pemukiman*. Diakses melalui website www.google.com tanggal 05 februari 2009.

⁵ *Penjelasan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman*. Diakses melalui website www.google.com tanggal 05 Februari 2009

developer perumahan yang bergerak dibidang jual beli rumah yang menawarkan perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, yang bentuk dan isi perjanjian ditentukan oleh PT. KAMELA INISIA CIPTA. Perjanjian di sini dapat diartikan sebagai persetujuan hukum dimana seseorang berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dengan kata lain suatu perjanjian dapat dikatakan sebagai adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih mengenai harta benda mereka sebagai objek perjanjian yang bertujuan untuk mengikat kedua belah pihak.

Pada umumnya perjanjian melahirkan suatu persetujuan yakni suatu perhubungan hukum yang terjadi antara dua orang. Dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ditentukan sebagai berikut adalah semua persetujuan yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sesuai dengan ketentuan ini maka perjanjian yang diadakan antara pihak konsumen dan developer, yang selanjutnya disebut perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap adalah mengikat dan merupakan Undang-undang bagi kedua belah pihak. Pihak developer sesuai dengan perjanjian akan membangun rumah menurut permintaan konsumen dan dilain pihak konsumen harus memberikan imbalan prestasi sesuai dengan perjanjian dengan melakukan pembayaran rumah secara tunai (*cash*) bertahap.

Setelah diadakannya perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, maka timbul tanggung jawab serta hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak, tetapi dalam kenyataannya sering terjadi salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban atau wanprestasi. Bertitik tolak dari penjelasan di atas dan melihat semakin meningkatnya jual beli rumah

dalam bentuk pemesanan rumah oleh masyarakat kepada developer, penulis tertarik untuk mengangkat dan membahas masalah tersebut lebih lanjut dalam pengajuan skripsi yang berjudul **“PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH TUNAI (CASH) BERTAHAP PADA PT. KAMELA INISIA CIPTA”**

B. Perumusan Masalah

Dalam perjanjian jual beli rumah secara tunai (*cash*) bertahap pada PT. KAMELA INISIA CIPTA akan terdapat beberapa permasalahan yang bertitik tolak dari tanggung jawab para pihak dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah, sebagai berikut :

1. Bagaimanakah perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap pada PT. KAMELA INISIA CIPTA ?
2. Bagaimana hak dan kewajiban para pihak terhadap perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap pada PT. KAMELA INISIA CIPTA?
3. Apa saja kendala yang dihadapi para pihak dalam perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap ? Serta upaya penyelesaiannya ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang dikemukakan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui proses perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap pada PT. KAMELA INISIA CIPTA.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan uraian yang telah dikemukakan pada bab-bab yang terdahulu dan hasil penelitian di lapangan maka dapat diambil beberapa kesimpulan, diantaranya :

1. Perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap antara PT. KAMELA INISIA CIPTA dengan konsumen dimulai dengan menyetujui terlebih dahulu prosedur yang ditawarkan oleh PT. KAMELA INISIA CIPTA sebagai pihak developer kemudian dilanjutkan dengan pembayaran *Booking fee* dan uang muka yaitu 30% dari harga rumah sekaligus pembuatan Akta Perikatan Jual Beli Perumahan Taman Graha Indah Lestari sebagai bukti diadakannya perjanjian diantara kedua belah pihak, yang didalamnya berisi tentang kekuatan sebuah kontrak serta pengaturan jika terjadi wanprestasi beserta sanksinya. Sisa dari pembayaran rumah dilakukan secara tunai (*cash*) bertahap yaitu dalam 3 (tiga) kali pembayaran dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan berturut-turut, yang setiap bulannya dilakukan satu kali angsuran pembayaran hingga bulan ketiga merupakan tahapan terakhir pembayaran, dengan kata lain pada bulan ketiga pembayaran rumah telah lunas.

2. Setelah diadakannya perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap, maka timbul tanggung jawab serta hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap yaitu :

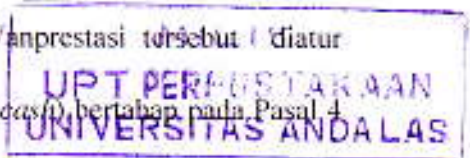
Hak konsumen adalah mendapatkan rumah yang sesuai dengan pesanan yang diinginkan oleh konsumen, sedangkan kewajiban dari konsumen adalah membayar uang rumah yang dipesan kepada developer sesuai dengan prosedur yang ada.

Hak developer adalah menerima pembayaran rumah dari konsumen, sedangkan kewajibannya adalah membangun rumah sesuai dengan pesanan konsumen.

3. Kendala yang dihadapi para pihak dalam perjanjian jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap diantaranya :

a. Dari Pihak konsumen yaitu rumah yang dipesan ternyata tidak jadi diambil dan konsumen membayar uang angsuran rumah tidak sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan. Wanprestasi tersebut diatur dalam Akta Perikatan jual beli rumah tunai (*cash*) bertahap pada Pasal 4 mengenai sanksi.

b. Dari pihak developer yaitu rumah yang dipesan tidak sesuai dengan permintaan konsumen, dalam hal ini pihak developer akan memperbaiki rumah tersebut selama masih dalam masa pemeliharaan rumah yang berlaku 100 hari sejak penyerahan rumah. Jika konsumen melaporkan



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU

- A.Q. Syamsudin Meliala, 1985, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Serta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta
- Abdul Kadir Muhammad, 1990, *Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Andi Hamzah, et al., 1990, *Dasar Dasar Hukum Perumahan*, RINEKA CIPTA, Jakarta
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2002 dan 2004, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada
- Mariam Darius Badruzaman, 2001 *Kumpulan Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bhakti
- Marhinis abdulhay, *Hukum Perdata Materil*, Pradya Paramita, Jakarta
- R. Subekti, 1990, *Hukum Perjanjian*, Inter Masa, Jakarta
- _____, 1985, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta
- _____, 1992, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bhakti
- R. Wirjono Prodjodikoro, 1986, *Asas Hukum Perjanjian*, PT. Bale Bandung
- _____, 2000, *Azaz-azaz Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Bandung
- _____, 1974, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu*, PT. Sumur Bandung
- Satrio, *Hukum Perikatan*, 2001, PT. Citra Aditya Bhakti, Bandung
- Sudargo Gautama, 1975, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan dan Peraturan Sewa Menyewa*, ALUMNI, Bandung