

LAPORAN PENELITIAN DANA OPF UNAND 1994/1995
Kontrak No. 119/OPF-UNAND/II/6-1994

Judul

BERAKHIRNYA PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH PERUMNAS DITINJAU
DARI SUDUT HUKUM PERJANJIAN DI KODYA PADANG

Oleh: DAMAWIR, SH (Ketua Pelaksana)
MASWITA, SH (Anggota)
DAMAS RENY PRIHARTI, SH (Anggota)
SYAHRIAL RAZAK, SH (Anggota)
ADE SAPTOMO, SH (Anggota)

Fakultas Hukum



DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN

Lembaga Penelitian UNIVERSITAS ANDALAS

PADANG, 1994

BERAKHIRNYA PERJANJIAN SEWA BELI RUMAH PERUMNAS DITINJAU DARI SUDUT HUKUM PERJANJIAN DI KODYA PADANG.
(Damawir, SH, Fakultas Hukum, 25 halaman, OPF 1994/1995)

ABSTRAK

Berdasarkan PP No.29 Tahun 1974, Perum Perumnas melaksanakan pembangunan dan penjualan rumah murah. Dalam pelaksanaan penjualan rumah murah, Perum Perumnas telah melakukan perjanjian sewa beli dengan para nasabah. Peraturan tentang perjanjian sewa beli tidak ada peraturannya secara terperinci.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui cara berakhirnya perjanjian sewa beli yang telah dilaksanakan oleh Perum Perumnas di Kodya Padang. Dalam melaksanakan penelitian ini dipakai metode deskriptif-kwalitatif dengan teknik pengumpulan data berupa observasi, wawancara dan studi kepustakaan.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian sewa beli yang telah dilaksanakan oleh Perum Perumnas hanya terhadap uang muka yang harus disediakan oleh para nasabah. Uang muka itu dapat diangsur maksimal selama 2 tahun. Setelah uang muka lunas, akan berlaku KPR, dan dengan sendirinya perjanjian sewa beli dengan Perum Perumnas juga turut berakhir.

I. PENDAHULUAN

Dalam rangka meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan pelaksanaan pembangunan serta untuk memenuhi kebutuhan perumahan rakyat, maka sejak Pelita II dan terutama dalam Pelita III, oleh Pemerintah pelaksanaan pembangunan perumahan makin digalakan.

Kegiatan pembangunan perumahan rakyat dewasa ini, ada yang dilaksanakan oleh pihak Pemerintah dan ada pula yang dilaksanakan oleh pihak swasta (developer) yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan (real estate). Berdasarkan PP No.29 Tahun 1974, telah ditugaskan kepada Perum Perumnas, selaku perusahaan umum yang bertugas khusus menangani tentang pembangunan dan penjualan rumah murah, guna untuk memenuhi kebutuhan rakyat akan perumahan.¹⁾

Pelaksanaan penjualan rumah murah yang telah diselenggarakan oleh pihak Perum Perumnas, kelihatannya beraneka ragam. Ada yang dilaksanakan secara kontan dan ada yang dilaksanakan secara kredit. Penjualan rumah yang dilaksanakan secara kredit kelihatannya ada yang diawali dengan perjanjian sewa beli dan ada pula yang dilaksanakan dengan perjanjian pembayaran uang muka terlebih dahulu.

Istilah sewa beli rumah, khususnya rumah perumnas, dikenal secara luas, karena cara itulah yang dipakai untuk dapat memiliki rumah type kecil yang dibangun oleh Perum Perumnas secara umum. Yang dimaksud dengan sewa-beli tersebut adalah gabungan antara jual beli dengan sewa menyewa.

1). Sri Soedewi Masjchun Sofwan, Perjanjian Pemborong dan Bangunan, Liberty, Yogyakarta, hal. 104.

V. HASIL DAN PEMBAHASAN

Seperti telah disinggung dalam tinjauan kepustakaan, bahwa dalam Surat Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi No.34/KP/II/1980, tidak diatur tata cara pelaksanaan perjanjian sewa beli secara terperinci. Oleh karenanya dalam praktek tatacara pelaksanaan perjanjian sewa beli itu tidak ada keseragaman.

Disebabkan karena tidak ada peraturan khususnya tersebut, maka masing-masing perusahaan yang mengadakan perjanjian sewa beli dapat membuat sendiri peraturan pelaksanaannya sesuai dengan keinginan dan kesepakatan bersama, baik oleh penjual sewa maupun bersama dengan pembeli sewa. Dalam keadaan seperti ini pemerintah hanya mengawasi pelaksanaan perjanjian sewa beli itu, asalkan bentuk dan isi perjanjian sewa beli itu tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehubungan dengan hal tersebut di atas, Perum Perumnas telah membuat suatu peraturan tatacara pelaksanaan "perjanjian jual beli rumah perumnas". Perum Perumnas sebenarnya tidak ada menamakan istilah "sewa beli", tapi yang ada adalah perjanjian pendahuluan jual beli.¹⁾ Meskipun Perum Perumnas memakai istilah perjanjian pendahuluan jual beli, tapi secara praktis perjanjian itu tak obahnya seperti perjanjian sewa beli.

Menurut data yang diperoleh, setiap pihak yang ingin membeli rumah perumnas, terlebih dahulu harus memenuhi beberapa persyaratan. Persyaratan yang harus dipenuhi tersebut secara garis besar dapat dibagi 2, yaitu persyaratan umum dan persyaratan mutlak.

1). Hasil wawancara dengan informan pada tanggal 1 Oktober 1994.

VI. KESIMPULAN DAN SARAN

Untuk mengakhiri laporan ini, dapatlah dikemukakan beberapa kesimpulan dan saran-saran.

1. Secara praktis Perum Perumnas tidak ada memakai istilah sewa beli rumah perumnas, istilah yang dipakai adalah perjanjian pendahuluan jual beli, namun dalam praktek tidak obahnya seperti perjanjian sewa beli.
2. Tatacara perjanjian sewa beli tidak^{ada} peraturannya yang mengatur secara terperinci, oleh karena itu dalam praktek tidak ada keseragaman. Dalam praktek perjanjian sewa beli yang telah dilakukan oleh Perum Perumnas hanya berupa pembayaran angsuran uang muka minimal 5 % dari harga jual dengan masa angsuran maksimal 2 tahun sejak perjanjian disetujui.
3. Selama uang muka belum lunas, sipembeli sewa belum dapat mengalihkan rumah tersebut dalam bentuk menjualnya kepada pihak lain, karena sipembeli sewa posisinya sama halnya dengan sipenyewa rumah.
4. Perjanjian sewa beli rumah perumnas akan berakhir dengan telah dibayar lunasnya uang muka yang telah ditetapkan dalam perjanjian, sebab setelah itu akan berlaku perjanjian KPR (Kredit Pemilikan Rumah).
5. Disebabkan tidak adanya peraturan yang mengatur tentang sewa beli rumah ini secara terperinci, menyebabkan tidak adanya acuan yang dapat dipedomani bagi setiap pihak yang ingin membuat perjanjian sewa beli rumah khususnya dan sewa beli pada umumnya, maka berdasarkan ini peneliti menyarankan kepada pihak yang berkompeten agar segera memikirkan peraturan sewa beli ini secepatnya, terutama dalam menghadapi era globalisasi dewasa ini.

6. Kepada pihak kreditor terutama Perum Perumnas yang telah membuat perjanjian pendahuluan jual beli, disarankan dalam setiap membuat perjanjian agar menyebutkan nama perjanjian secara tegas dalam setiap bentuk perjanjian, sehingga para debitur/konsumennya akan dapat mempersiapkan diri langkah-langkah apa yang hendak dia siapkan. Begitu juga halnya bagi penegak hukum akan memudahkan tindakannya dalam mengambil setiap keputusan.

DAFTAR BACAAN

- Chaidir Ali, Yurisprudensi Anaka Perjanjian, Alumni, Bandung, 1983.
- Hartono Hadi Soeprapto, Pokok-pokok Hukum Perikatan dan Perjanjian, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Nico Ngani, A. Qirom Meliala, Sewa Beli Dalam Teori dan Praktek, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, Perjanjian Pemborongan Bangunan, Liberty, Yogyakarta.
- R. Setiawan, Pokok-pokok Hukum Perikatan, Bina Cipta, Bandung, 1987.
- R. Subekti, Aspek-aspek Hukum Perikatan, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988.
- , Hukum Perjanjian, PT Intermasa, Jakarta, 1987.
- , Aneka Perjanjian, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- Wiryo Prasedikoro, Asas Hukum Perjanjian, PT Bale Bandung, 1986.