

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP USER
DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA
PT. DUTAPERMAI ADISARANA DI UJUNG PANDANG**



PERPUSTAKAAN UNIV. HASANUDDIN

Tgl. terima	10 Agustus 1998
Asal dari	Fdc. Hukum
Banyaknya	1 (satu) eksemplar
Harga	Gratis
No. Inventaris	99020515
No. Klas	

OLEH :

RAKHMAWATY
93 02 193

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin*

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
UJUNG PANDANG
1998**

PERSETUJUAN KONSULTAN


Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi dari :

Nama : Rakhmawaty
No. Pokok : 93 02 193
Fakultas : Hukum
Bagian : Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap User Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada P.T. Dutapermai Adisarana di Ujung Pandang.


Telah diperiksa dan disetujui untuk diajukan dalam ujian skripsi pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Ujung Pandang, 5 Agustus 1998

Konsultan I,


Ny. Asimah Achmad, SH.,MH.
NIP 130 248 675

Konsultan II


Musakkir, SH.,MH.
NIP. 131 876 807

**PERSETUJUAN PIMPINAN FAKULTAS
UNTUK MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI**

Yang bertanda tangan di bawah ini menerangkan bahwa skripsi dari :

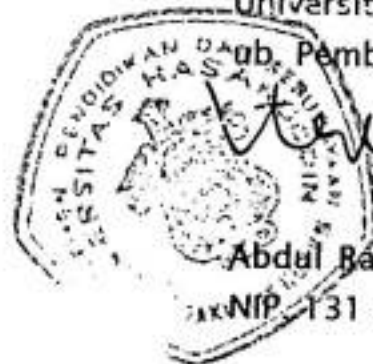
Nama : Rakhmawaty
No. Pokok : 93 02 193
Fakultas : Hukum
Bagian : Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap User Dalam
Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada P.T. Duta-
permai Adisarana di Ujung Pandang.

Telah diperiksa dan disetujui oleh Pimpinan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin untuk diajukan dalam ujian untuk meraih gelar Sarjana Hukum.

Ujung Pandang, Agustus 1998

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin

Abdul Bâzak, SH,
Wakil Pembantu Dekan I,



Abdul Bâzak, SH.

NIP. 131 287 216

PENGESAHAN

N a m a : Rakhmawaty
S T B : 93 02 193
Bagian : Hukum Keperdataan
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap User Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan Pada PT. Dutapermal Adisarana di Ujung Pandang

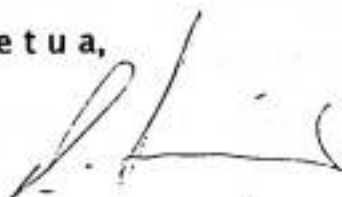
Telah dipertahankan dihadapan ujian skripsi, pada tanggal 8 Agustus 1998 dengan susunan personalia sebagai berikut :

K e t u a : Hamzah Rasyid, S.H.
Sekretaris : Muh. Basri, S.H.,M.H.
P e n g u j i : 1. Ny. HJ. Nurhayati Abbas, S.H.,M.H.
2. Nurfaidah Said, S.H.
3. Padma D. Liman, S.H.
4. Jamhur, S.H.
Konsultan : 1. Ny. Aslmah Achmad, S.H.,M.H.
2. Musakkir, S.H.,M.H.

Ujung Pandang, Agustus 1998

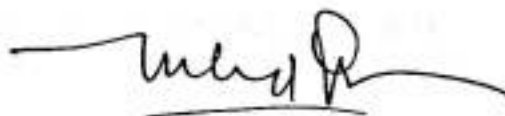
Panitia Ujian

K e t u a,



Hamzah Rasyid, S.H.
NIP. 130 355 926

Sekretaris,



Muh. Basri, S.H.,M.H.
NIP. 132 166 373

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang paling tepat diungkapkan untuk mengawali kata-kata ini, selain ucapan puji dan syukur kehadiran Allah Yang Maha Kuasa atas limpahan rahmat dan berian karunia-Nya jualah sehingga skripsi ini dapat dirampungkan tepat pada waktunya.

Berkat kerja keras diiringi doa serta dorongan tekad yang bulat dalam mewujudkan cita-cita penulis, akhirnya skripsi ini dapat diselesaikan untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Skripsi yang berjudul "PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP USER DALAM PERJANJIAN JUAL BELI PERUMAHAN PADA PT. DUTAPERMAI ADISARANA DI UJUNG PANDANG", mencoba untuk mengkaji bentuk-bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada user dan bentuk penelusuran mengenai sengketa yang timbul jika terjadi wanprestasi pada perjanjian jual beli perumahan.

Dengan rampungnya penulisan skripsi ini dapat terwujud adalah berkat bantuan dan dorongan serta doa restu khususnya dari kedua orang tua penulis; Ayahanda Syamsir Mattadjang, B.Sc dan Ibunda Suharia. Dengan terwujudnya skripsi inilah penulis tak bosan-bosannya menghaturkan terima kasih atas segala pengorbanannya.

Tanpa bermaksud mengecilkan keberadaan bantuan berbagai pihak dengan segala hormat dan kerendahan hati, penulis berkenan pula menghaturkan penghargaan dan ucapan terima kasih yang tiada terhingga kepada :

1. Bapak Rektor Universitas Hasanuddin, atas segala kewenangannya yang memungkinkan bagi penulis untuk menempuh pendidikan sejak tahun 1993 di Kampus Merah Universitas Hasanuddin.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, Bapak Achmad Ali, S.H.,M.H.

3. Bapak Abdul Razak, S.H., Ibu Alma Manuputty, S.H.,M.H. dan Bapak Faisal Abdullah, S.H.,M.S. selaku Pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II dan Pembantu Dekan III Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Ibu Ny. Asimah Achmad, S.H.,M.H. selaku Konsultan I dan Bapak Musakkir, S.H.,M.H. selaku Konsultan II atas segala bimbingan, arahan dan petunjuknya ditengah kesibukannya yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
5. Bapak Hamzah Rasjid, S.H. dan Bapak Jamhur, S.H. dalam kedudukan beliau sebagai Ketua dan Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
6. Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, atas segala bimbingan dan dedikasinya yang tulus dalam proses pengembangan ilmu yang penulis terima selama belajar di Fakultas tercinta ini.
7. Pimpinan dan segenap karyawan PT. Dutapermai Adisarana Ujung Pandang atas bantuan dan fasilitas yang diberikan kepada penulis selama proses penelitian.

Pada akhirnya penulis menyadari sepenuhnya bahwa skripsi ini, baik dari aspek substansi hukum maupun tata bahasanya, masih jauh dari kesempurnaan sebagai sebuah karya tulis ilmiah yang baik. Atas dasar itulah, penulis sangat mengharapkan agar skripsi ini mendapat kritikan untuk perbaikan dan penyempurnaannya serta saran-saran yang kelak bermanfaat bagi pengembangan masalah yang ditegaskan dalam skripsi ini.

Akhirul kata kepada semua pihak yang telah membantu dan berjasa baik yang tak dapat kami urai namanya satu persatu, sekali lagi penulis haturkan terima kasih yang sebesar-besarnya, dan hanya Allah Subhana Wataala jualah yang dapat membalas segala kebaikan dan budi baik itu. Amien

Ujung Pandang, Agustus 1998

Penulis

ABSTRAK

Rakhmawaty (93 02 193). Perlindungan Hukum Terhadap User Dalam Perjanjian Jual Beli Perumahan pada PT. Dutapermal Adisarana di Ujung pandang. Dibawah bimbingan Ny. Asimah Achmad, S.H.,M.H. dan Musakkir, S.H.,M.H.

Kebutuhan masyarakat akan perumahan merupakan suatu masalah tersendiri yang keberadaannya mutlak diperlukan, terutama dalam kaitannya dengan tata kota dan perencanaan pembangunan yang terpadu. Kebutuhan ini tampaknya semakin dirasakan mutlak keberadaannya manakala rumah bukan lagi hanya sebagai tempat tinggal yang layak huni, melainkan juga harus dapat memenuhi kriteria-kriteria tertentu dari para pemiliknya. Pembelian sebuah rumah, terutama untuk daerah perkotaan yang strategis, nampaknya tidaklah sesederhana yang diduga. Mesti ada proses perjanjian tertentu antara pihak pembeli atau konsumen, dengan pihak developer yang menjadi pengembang dan distributor bagi produksi perumahan di kawasan tertentu. Hanya, selama ini tidak sedikit permasalahan yang terjadi yang diakibatkan oleh minimnya perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para konsumen, dalam hal ini pihak user sebagai pembeli.

Penelitian dalam rangka penulisan skripsi ini dilakukan di PT. Dutapermal Adisarana, untuk mengetahui sampai sejauhmana

pengembang tersebut sudah melaksanakan asas-asas perjanjian yang dapat memberikan perlindungan hukum dan memberikan kejelasan kepada user mengenai batasan hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Hasil penelitian dari penulisan ini ternyata telah memberikan gambaran bahwa perlindungan hukum bagi para user, terutama yang terdapat dalam tiap-tiap pasal dari surat perjanjian tersebut, belum memberikan ketegasan mengenai perlindungan hukum dan batasan hak-hak para user. Selain itu, ketiadaan kontrak standard yang menjelaskan detail-detail dari batasan hak untuk user belum dapat direalisasikan, padahal keberadaannya sudah cukup mendesak, terutama yang dapat menjamin perlindungan hukum bagi user.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	I
PERSETUJUAN KONSULTAN	ii
PERSETUJUAN MENGIKUTI UJIAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	5
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA	6
2.1. Pengertian Perjanjian Jual Beli.....	6
2.2. Asas-Asas dan Dasar-Dasar Hukum Perjanjian Jual Beli	8
2.3. Tujuan dan syarat Syahnya Perjanjian Jual Beli.....	11
BAB 3. METODE PENELITIAN.....	16
3.1. Lokasi Penelitian	16
3.2. Jenis dan Sumber Data	16
3.3. Teknik Pengumpulan Data	17
3.4. Analisis Data	17

BAB	4. ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN.....	19
	4.1. Hak dan Kewajiban para Pihak	19
	4.2. Akibat Hukum Dari Perjanjian Jual Beli Perumahan	23
	4.3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi User.....	30
	4.4. Perjanjian Jual Beli antara User Dengan PT. Dutapermal Adisarana Ujung Pandang	39
	4.5. Cara Penyelesaian Sengketa Antara User Dengan PT. Dutapermal Adisarana Ujung Pandang.....	45
BAB	5. KESIMPULAN DAN SARAN	49
	5.1. Kesimpulan	49
	5.2. Saran--Saran	49
DAFTAR PUSTAKA		51

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang Masalah

Pembangunan perumahan dan pemukiman dalam REPELITA VII diarahkan untuk meningkatkan kehidupan keluarga dan kesetiakawanan masyarakat. Serta menciptakan suasana hidup keluarga dan budaya bangsa serta pembinaan watak anggota keluarga.

Pembangunan perumahan dan pemukiman baik pembangunan perumahan baru maupun pemugaran perumahan di pedesaan dan perkotaan bertujuan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitasnya dalam lingkungan yang sehat dan layak memberikan rasa aman, damai, tenteram dan sejahtera.

Pembangunan perumahan dan pemukiman perlu lebih ditingkatkan dan diperluas hingga dapat makin merata dan menjangkau masyarakat yang berpenghasilan rendah dengan senantiasa memperhatikan rencana tata ruang wilayah, keterikatan dan keterpaduan lingkungan sosial serta kepastian hukumnya. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus memperhatikan prinsip swadaya dan gotong royong serta peningkatan kemitraan dengan usaha swasta.

Atas dasar arahan dan keblaksanaan dalam Garis-Garis Besar haluan Negara (GBHN) 1998 tersebut maka upaya pembangunan perumahan dan pemukiman terus ditingkatkan untuk menyediakan perumahan dengan jumlah yang makin meningkat dan harga yang terjangkau oleh masyarakat, terutama golongan yang berpenghasilan rendah, dengan tetap memperhatikan persyaratan bagi perumahan dan pemukiman yang layak, sehat, aman dan serasi.

Dalam pembangunan perumahan dan pemukiman termasuk pembangunan kota-kota baru perlu diperhatikan dan pengembangan nilai-nilai sosial budaya masyarakat, laju pertumbuhan penduduk dan penyebarannya, pusat-pusat produksi dan tata guna tanah dalam rangka membina kehidupan masyarakat. Pembangunan perumahan dan pemukiman harus dapat pula mendorong perilaku hidup sehat dan tertib serta ikut mendorong kegiatan sektor lain.

Oleh karena masalah perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan hidup rakyat yang sangat mendesak keberadaannya maka pada tahun 1992 pemerintah menetapkan berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman.

Pembangunan perumahan yang semakin meningkat dan harga yang cukup terjangkau menyebabkan tingginya minat beli masyarakat untuk memenuhi kebutuhannya akan rumah. Oleh sebab itu dalam kehidupan sehari-hari tidak terhitung hubungan hukum jual beli atau transaksi yang

terjadi, terutama antara penjual atau pembeli rumah perumahan.

Meningkatnya minat masyarakat dalam keinginan terhadap kepemilikan atas rumah seperti disebutkan di atas akan berakibat pada terjadinya perjanjian jual beli perumahan yang mesti diatur secara transparan. Dalam hal ini perlindungan terhadap konsumen (masyarakat banyak) selayaknya menempati prioritas utama dalam usaha untuk meningkatkan kesejahteraan dalam hal perumahan. Tidak sedikit para developer atau pengembang sebuah pemukiman atau perumahan yang menjual rumah dengan menggunakan modal dasar dari kredit angsuran konsumen, yang hal ini tentu saja akan berakibat besar terhadap kepercayaan konsumen pada para pengembang.

Di samping itu, berbagai transaksi ini tentu saja dapat menimbulkan akibat-akibat hukum seperti masalah antara pihak dalam transaksi atau hubungan jual beli tersebut. Misalnya saja pihak yang berkewajiban menyerahkan objek/barang (dalam hal ini adalah penjual) tidak melakukannya sesuai dengan waktu, atau melakukannya tetapi tidak sesuai dengan mutu serta kualifikasi yang telah disepakati bersama. Keadaan sebaliknya misalnya *user* sebagai pembeli tidak melakukan kewajibannya membayar imbalan dari harga barang tersebut atau melakukannya tidak sesuai waktu dan syarat-syarat pembayaran yang telah disepakati semula.

Hal ini menunjukkan bahwa begitu banyak permasalahan yang

dapat ditimbulkan dari hubungan jual beli sehingga hubungan pihak-pihak di atas dan masalah yang timbul dari hubungan tersebut merupakan substansi dari perlindungan konsumen (pembeli). Tinjauan pada aspek hukum pada akhirnya akan memunculkan hukum konsumen atau hukum perlindungan konsumen.

Pentingnya fungsi rumah sebagai suatu komunitas terkecil dalam masyarakat secara langsung akan berakibat pada terbentuknya tatanan sosial yang akan memberikan kontribusi terhadap tingkat kesejahteraan masyarakat. Rumah yang layak huni dan secara formal dapat dikatakan layak huni tentu saja dengan sendirinya dapat memenuhi persyaratan-persyaratan kesehatan, sosial dan kelayakan struktur. Dalam hal ini perumahan dan pemukiman mesti dapat menjadikan cermin tentang tata cara kehidupan bermasyarakat yang positif.

Adalah hal yang sangat positif bila pemerintah mampu melaksanakan amanat yang tertuang dalam GBHN dengan cara membangun perumahan dan pemukiman sesuai standarisasi kehidupan kemasyarakatan. Dalam hal ini mesti ada batasan-batasan yang jelas tentang hal-hal yang berhubungan dengan proses kepemilikan atas rumah dan kekuatan dasar yang mengikatnya.

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut di atas, dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

- a. Bagaimanakah bentuk perlindungan hukum bagi para user (pembeli) dalam perjanjian jual beli perumahan ?
- b. Bagaimanakah upaya-upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh para pihak jika terjadi wanprestasi ?

1.3. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1.3.1. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian ini meliputi :

- a. Untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi user atau pembeli dalam hal perjanjian jual beli perumahan.
- b. Untuk mengetahui upaya-upaya yang dilakukan para pihak jika terjadi wanprestasi dalam perjanjian jual beli perumahan.

1.3.2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan diadakannya penelitian adalah :

- a. Diharapkan memberikan masukan yang berharga bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang ilmu hukum.
- b. Diharapkan memberikan gambaran serta masukan mengenai perjanjian pada umumnya maupun perjanjian jual beli perumahan pada khususnya.

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Hukum perjanjian diatur dalam Buku II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). Meskipun KUH Perdata tidak terdapat definisi tentang perikatan, akan tetapi umumnya menurut ilmu pengetahuan hukum dianut definisi bahwa yang dimaksudkan perikatan adalah :

“Suatu hubungan hukum yang terjadi antara dua orang atau lebih yang terletak dalam lapangan harta kekayaan dimana pihak yang bersatu berhak menuntut suatu prestasi dari pihak lainnya dan pihak lainnya berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut, tuntutan pemenuhan prestasi yang ternaksud dapat dipaksakan dengan campur tangan hakim”.

Selanjutnya Pasal 1313 KUH Perdata merumuskan : “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Adapun pengertian perjanjian jual beli secara jelas diatur dalam Buku III BAB V Pasal 1457 KHU Perdata yang berbunyi sebagai berikut :

"Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Sedangkan menurut Subekti (1987:79), bahwa yang dimaksud dengan :

"Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengingatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

Pandangan lain dikemukakan oleh RM. Suryodiningrat, SH (1991 : 6) yang mengemukakan bahwa :

"jual beli adalah perjanjian/persetujuan/kontrak dimana satu pihak mengukatkan dirinya untuk membayar harga berupa uang kepada penjual".

Adapun pendapat dari Djoko Prakoso, dan Bambang Riyadi Lay (1987:45) perjanjian jual beli adalah :

"Suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang sedangkan pihak yang lain membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut".

Dari Definisi di atas dapat diuraikan unsur-unsur dari perjanjian jual beli yaitu :

- a. Bahwa yang terikat dalam Perjanjian Jual Beli ada dua pihak, yaitu :
 1. pihak I (pihak penjual) yang menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan.
 2. pihak II (pihak pembeli) yang membayar harga berupa uang telah disepakati bersama.
- b. Bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsekuensi artinya ia sudah dilahirkan yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga.

Jadi pada intinya, yang dijanjikan oleh pihak penjual adalah berupa penyerahan hak milik barangnya kepada pembeli atas suatu barang lain untuk membayar harga sesuai kesepakatan, haruslah dalam bentuk sejumlah uang. Karena bila tidak demikian dan harga itu berupa barang, maka bukan lagi jual-beli yang terjadi, melainkan barter atau tukar-menukar.

2.2. Asas-asas dan Dasar Hukum Perjanjian Jual-Beli

2.2.1. Asas-asas Perjanjian Jual-Beli

Dalam Perjanjian Jual-Beli dikenal pula adanya asas-asas yang mengacu kepada asas-asas umum perjanjian yang meliputi :



A. Asas Kebebasan Berkontrak

Adapun yang dimaksud asas kebebasan berkontrak adalah bahwa setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja, baik perjanjian itu sudah diatur maupun belum diatur dalam undang-undang.

Hal tersebut dipertegas dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi :

"Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya".

Walaupun demikian, asas kebebasan berkontrak ini masih dibatasi oleh ketentuan pasal 1337 KUH Perdata, bahwa :

"Suatu sebab adalah terlarang jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dan ketertiban umum".

b. Asas Itikad Baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik ini dapat dibedakan antara itikad baik yang subjektif dan itikad baik yang obyektif. Itikad baik yang subjektif diartikan sebagai kejujuran seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum yaitu apa yang terletak pada sikap batin seseorang pada waktu diadakan suatu perbuatan hukum., sesuai yang termaksud dalam Pasal 33 ayat (3) KUH Perdata (Subekti, 1987 : 12)

Itikad baik yang objektif maksudnya bahwa pelaksanaan suatu perjanjian diharuskan berdasar pada norma kepatuhan atau apa-apa yang dirasakan sesuai yang patut dalam masyarakat.

c. Asas Pacta Sun Servanda

Asas pacta sun servanda dimaksudkan sebagai seperti undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Maksudnya bahwa perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak akan mengikat secara hukum.

d. Asas Konesuil

Maksud asas konesuil ini bahwa dalam suatu perjanjian cukup ada suatu kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti dengan perbuatan hukum yang lain kecuali perjanjian yang bersifat formil. Hal ini jelas terlihat pada syarat-syarat sahya suatu perjanjian.

e. Asas Berlakunya Suatu Perjanjian

Asas ini dapat diartikan bahwa suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya. Jadi pada dasarnya suatu perjanjian itu hanya berlaku bagi para pihak yang terlibat di dalamnya, tak ada pengaruh dari pihak ketiga, dan pihak ketigapun tidak bisa mendapat keuntungan karena adanya suatu perjanjian tersebut, kecuali yang telah diatur dalam undang-undang.

2.2.2. Dasar Hukum Perjanjian Jual-Beli

Perjanjian Jual-Beli secara umum diatur dalam Buku III Bab V KUH Perdata pada pasal 1457 yang merumuskan :

"Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan".

2.3. Tujuan dan Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

2.3.1. Tujuan Perjanjian Jual-Beli

Seperti diketahui bahwa hukum perjanjian merupakan hukum perlengkapan (*anvullent recht, optional law*). Kedua belah pihak yang mengikatkan dirinya dalam suatu perjanjian dibolehkan membuat janji khusus, memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan undang-undang (Subekti, 1996 : 84).

Kontrak seperti ini tentu saja mempunyai beberapa tujuan penting, yaitu :

a. Unsur Jaminan

Termasuk dalam unsur ini meliputi :

- 1) Menjamin penguasaan barang yang akan dijual secara aman dan tentram.
- 2) Menjamin terhadap adanya cacat barang yang tersembunyi.

- b. Menetapkan dasar untuk melakukan/tidak melakukan perbuatan tertentu bagi pihak yang terkait.
- c. Memberikan pembatasan tentang hak dan kewajiban para pihak.
- d. Penetapan pelaksanaan bagi hal-hal yang berhubungan dengan perjanjian tersebut, seperti nilai kontrak, levering/penyerahan, waktu dan lain-lain.

Meskipun dalam ketentuan si penjual tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun, tetapi tetap terdapat beberapa pembatasan, yaitu :

- a. Meskipun telah diperhatikan bahwa si penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang suatu akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukan olehnya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUH Perdata).
- b. Si penjual, dalam hal adanya janji yang sama, jika terjadi suatu penghukuman terhadap si pembeli untuk menyerahkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila si pembeli pada waktu pembelian dilakukan, mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya (Pasal 1459 KUH Perdata).

Tujuan perjanjian jual beli ini pun akan berguna terhadap beberapa hal :

- a. pengembalian uang harga pembelian
- b. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diwajibkan menyerahkan hasil-hasil tersebut kepada si pemilik sejati yang melakukan penuntunan penyerahan.
- c. Biaya yang dikeluarkan berhubungan dengan gugatan si pembeli untuk ditanggung, begitu pula biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
- d. Penggantian kerugian beserta biaya perkara mengenal pembelian dan penyerahannya sekedar itu telah dibayar oleh si pembeli.

Perjanjian Jual-Beli bertujuan untuk melindungi kepentingan hukum para pihak. Dalam hal ini, si penjual diwajibkan menanggung cacat-cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya, yang membuat barang itu tidak dapat lagi dipakai untuk keperluan dimaksud atau yang mengurangi pemakaian itu, sehingga seandainya si pembeli mengetahui cacat-cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang kurang. Ia (penjual) tidak diwajibkan menanggung cacat-cacat yang kelihatan, kecuali pembeli menerima adanya cacat/kekurangan pada objek perjanjian (Subekti, 1984 : 79).

2.3.2. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian Jual Beli

Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, pada dasarnya menetapkan bahwa untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu :

a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Sepakat atau dinamakan dinamakan perjanjian dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan suatu perjanjian harus bersepakat, setuju atau sela sekata mengenal hal-hal pokok dari perjanjian yang diadakan itu. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

b. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baligh dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum.

Pasal 1330 KUH Perdata disebutkan bagi orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yang meliputi :

1. Orang yang belum dewasa
2. Orang yang berada dibawah pengawasan
3. Orang perempuan dalam hal-hal ditetapkan oleh undang-undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tersebut. Dengan demikian orang-orang yang masuk dalam

kriteria pasal di atas tidak dapat melakukan hubungan hukum, antara lain membuat perjanjian.

c. Suatu hal tertentu

Sesuatu yang diperjanjikan harus ditentukan dan disepakati sesuai yang diatur dalam pasal 1313 KUH Perdata bahwa barang yang menjadi objek suatu perjanjian harus ditentukan jenisnya. Selain itu yang harus diperhatikan adalah suatu hal tertentu haruslah sesuatu yang bisa dimiliki oleh subjek hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu hal yang halal jika tidak dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, sebab yang halal bukanlah sebab dalam arti yang menyebabkan sebab yang halal atau mendorong orang membuat perjanjian melainkan sebab dalam arti isi perjanjian itu sendiri.

Setiap para pihak yang menghendaki untuk membuat suatu kontrak atau perjanjian, hendaknya lebih berhati-hati dalam hal ini. Yang jelas, batasan ataupun pengertian mengenai sebab yang halal ini tidaklah memerlukan penafsiran yang berlebihan. Kita hanya perlu memahami bahwa sebuah perjanjian pada dasarnya tidak bertentangan dengan kepentingan-kepentingan masyarakat secara umum, disamping itu perlunya untuk mengetahui bahwa perjanjian yang hendak disepakati mesti

Juga berlandaskan pada ada tidaknya sistem nilai yang bertentangan dengan isi kontrak bersangkutan.

BAB 3

METODE PENELITIAN

3.1. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian dilakukan pada perusahaan swasta yakni PT. Dutapermal Adisarana yang berkantor di Jalan Urip sumoharjo No. 225 Ujung Pandang.

Alasan memilih lokasi penelitian karena perusahaan tersebut memiliki spesifikasi jenis usaha di bidang pembangunan perumahan sekaligus merupakan pihak pertama yang bertindak sebagai penjual perumahan.

3.2. Jenis dan Sumber Data

Dari hasil penelitian, baik penelitian lapangan (*field research*) maupun penelitian kepustakaan (*library research*) diperoleh data yang dapat digolongkan ke dalam 2 (dua) jenis yaitu :

3.2.1. Data Primer.

Adalah data yang diperoleh langsung dari sumbernya yang berkaitan dengan objek penelitian.

3.2.2. Data Sekunder

Adalah data yang diperoleh dari literatur-literatur dan dokumen-dokumen dari sumber yang relevan.

3.3. Teknik Pengumpulan Data

Dalam upaya memperoleh data seperti yang direncanakan, maka teknik pengumpulan data yang dilakukan adalah meliputi :

3.3.1. *Field Research* (Penelitian Lapangan)

Suatu teknik pengumpulan data berdasarkan hasil tatap muka langsung dengan sumber data dengan cara :

a. Teknik wawancara (*interview*)

Suatu cara pengumpuland ata dengan menggunakan tanya jawab langsung dengan lembaga terikat ataupun sumber data yang relevan dengan penulisan ini.

b. Pengamatan langsung (*observation*).

Suatu cara pengumpulan data dengan melihat langsung melalui data statistik untuk mendukung kebenaran dari data yang diperoleh dengan teknik wawancara tadi.

3.3.2. *Library Research* (Peneiltian Kepustakaan)

Suatu teknik pengumpulan data berdasarkan telaah kepustakaan yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

3.4. Analisa Data

Semua data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder akan dianalisis secara kualitatif kemudian dideskripsikan dengan jalan

menjelaskan, menguraikan dan menggambarkan permasalahan yang berhubungan dengan skripsi ini.

BAB 4

ANALISIS DAN HASIL PENELITIAN PEMBAHASAN

4.1. Hak dan Kewajiban Para Pihak

Perjanjian yang terjadi diantara satu pihak dengan pihak yang lain pada dasarnya akan selalu diiringi oleh dua segi, yaitu hak pada pihak yang satu dan kewajiban dari pihak lain. Demikian pula halnya dengan perjanjian jual beli dalam bahasan skripsi ini, dengan sendirinya turut mencerminkan prinsip-prinsip umum seperti di atas.

4.1.1. Hak dan Kewajiban PT.Dutapermal Adisarana

Pihak PT.Dutapermal Adisarana, sesuai dengan ikhtisar-ikhtisar pokok yang tercantum dalam perjanjian jual beli perumahan dengan pihak user (baik yang bersifat standar contract maupun kontrak yang dibuat tersendiri dengan beberapa hal, yaitu :

a. Hak PT. Dutapermal Adisarana

- 1) Menerima biaya pembelian rumah yang dimaksud dalam bentuk uang tunai (cash) maupun angsuran. Untuk pembayaran dalam bentuk angsuran maka pihak perusahaan berhak menerima uang muka sesuai dengan kesepakatan. Sedang dalam bentuk cash lunak, pihak perusahaan pengembang menerima pembayaran secara bertahap dalam

tenggang waktu minimal 6 bulan dan paling lama 1 tahun, besarnya cicilan sesuai dengan persentase harga yang ada.

- 2) Pihak pengembang berhak untuk melakukan permohonan sebesar 10% dari harga jual, jika seandainya pembatalan proses jual beli dilakukan atas keinginan pihak penjual (sebagai pihak pertama dalam perjanjian)
- 3) Perusahaan pengembang berhak menerima 1% perhari dari sisa pembayaran uang muka yang seharusnya sudah dilunasi, jika user lalai/tidak tepat waktu dalam melakukan pembayaran angsuran.
- 4) Pengembang dapat memeriksa sewaktu-waktu mengenai keiengkapan objek perjanjian, sepanjang masa angsuran belum habis.
- 5) Pihak pengembang berhak menerima keseluruhan uang pembayaran (baik tunai maupun angsuran) dari user sebagai biaya pembelian rumah.
- 6) Rumah dan tanah objek perjanjian tetap menjadi milik pengembang selama pembayaran harga rumah dan tunggakan biaya lain belum dilunasi oleh user.

b. Kewajiban PT. Dutapermal Adisarana

- 1) Pengembang diharuskan menyediakan rumah yang dimaksud dalam perjanjian jual beli, dalam keadaan layak huni, sesuai dengan fasilitas lain yang dibutuhkan user, seperti penyediaan sambungan telepon, listrik dan air bersih. Penyediaan kelengkapan rumah dan fasilitas lainnya ini sesuai dengan waktu yang tertera dalam kontrak (6 bulan sejak penandatanganan kontrak). Adapun spesifikasi dari pembangunan

rumah yang dimaksud serta kelengkapan fasilitas lainnya, adalah sebagai berikut :

- Pembangunan konstruksi rumah dimulai waktunya sesuai kesepakatan kontrak dan pembangunannya paling lambat satu tahun/12 bulan.
 - Fasilitas taman dan satuan sambungan telepon mana dipertimbangkan sebagai bonus untuk user.
 - Harga jual tidak berubah jika luas dan spesifikasi teknik tentang desain rumah tidak mengalami perubahan.
- 2) Pengembang diwajibkan untuk membuat akte jual beli di Notaris bersama pihak user paling lama 3 bulan sejak pelunasan harga rumah.
- 3) Pihak perusahaan pengembang wajib menyerahkan sertifikat asli hak milik beserta surat-surat lain dari rumah tersebut paling lama 3 bulan setelah penandatanganan Akta Jual Beli dari notaris yang telah ditunjuk.

4.1.2. Hak dan Kewajiban User

a. Hak user pada intinya adalah :

- 1) Menerima rumah dan tanah serta kelengkapan layak huni lainnya sesuai dengan kesepakatan perjanjian.
- 2) Berhak untuk menahan surat-surat yang dianggap perlu yang dikehendaki olehnya (seperti IMB, sertifikat dan Akta Jual Beli, dll).

- 3) Berhak memberi tanda/cap apapun atas bukti-bukti kepemilikan, sebagai sebuah tanda bahwa kewajiban pengembang kepada user belum sepenuhnya dilaksanakan.



b. Kewajiban User :

- 1) Membayar harga rumah sesuai ketentuan dalam perjanjian.
- 2) Membayar semua biaya tunggakan atas rumah dan beban atas bunga bank serta pelunasannya ditetapkan dalam kontrak yang dimaksud.
- 3) Kelengkapan arsip yang harus dipenuhi, seperti :
 - foto copy KTP suami istri bagi yang sudah menikah.
 - Foto copy kartu keluarga.
 - foto copy surat nikah bagi yang sudah menikah.
 - foto copy SK Jabatan terakhir dan perincian gaji total per bulan dari si pemohon.
 - membuka rekening di Bank Tabungan Negara (dalam bentuk tabungan BATARA) sesuai persyaratan dari pihak bank.
 - foto copy NPWP pribadi si pemohon, jika ada rencana pinjaman kredit di atas Rp. 30.000.000,-
 - sedang untuk mereka yang merupakan wiraswasta dan berpenghasilan tidak tetap, dalam hal ini diwajibkan menyerahkan foto copy SIUP/SITU/NPWP, perincian penghasilan tidak tetap yang ditandatangani oleh lurah setempat.

Jika kita menelaah secara seksama dari seluruh hak dan kewajiban tertulis dalam perjanjian tersebut, tampak bahwa hak dari pihak pertama (dalam hal ini adalah pihak pembeli) dan pihak kedua sudah dicantumkan secara jelas.

Demikian pula dengan kewajiban yang menyertainya, sudah ada kesepakatan melakukan perjanjian.

4.2. Akibat Hukum dari Perjanjian Jual Beli Perusahaan

Perjanjian atau kontrak yang dibuat oleh kedua belah pihak pada dasarnya mengikat secara hukum masing-masing bersangkutan dengan pelaksanaan prestasi dari masing-masing pihak. Sebagaimana tertera dalam perjanjian, yang kebanyakan bukanlah bersifat kontrak baku, bahwa segala perseilsihan yang timbul kemudian dalam kontrak tersebut, yang berupa pemenuhan akan diselenggarakan di dalam ruang lingkup wilayah hukum di Ujung Pandang.

Ini berarti membuka peluang terjadinya tuntutan-tuntutan yang akan dilakukan oleh kedua belah pihak, meski kalau dilihat secara tegas isi perjanjian tersebut (dalam pasal-pasalanya) cenderung melemahkan kedudukan user.

4.2.1. Bentuk Wanprestasi Oleh Pihak Pengembang (PT.Dutapermal Adisarana)

Pihak pengembang dikatakan lalai atau wanprestasi, apabila terjadi suatu keadaan yang menyebabkan user tidak dapat menikmati haknya,

padahal dia sudah menjalankan seluruh prestasi yang diinginkan oleh pengembang. Wanprestasi dari pihak pengembang terjadi dalam bentuk :

1. Rumah yang dimaksud sebagai objek perjanjian jual beli itu ternyata tidak dapat diselesaikan dalam jangka waktu yang sudah disepakati.
2. Kelengkapan fasilitas-fasilitas rumah yang layak huni tidak tersedia, sebagaimana hal yang termasuk dalam perjanjian.
3. Penyerahan sertifikat hak milik untuk user tidak diberikan, meskipun keseluruhan harga dan tanggungan-tanggungan lain sudah dipenuhi.
4. Pengembang menyalahi desain rumah, luas tanah dan spesifikasi teknis lainnya yang ada dalam perjanjian.

Hal lain yang amat penting dalam hal ini adalah kemungkinan terjadinya kesalahan dari pemegang mengenal luas tanah. Bukan suatu hal yang mustahil jika terdapat suatu keadaan di mana tanah yang diperjanjikan itu sendiri. Dalam hal seperti tersebut di atas, user mesti membayar biaya kelebihan dari luas tanah yang ada. Hal ini sebenarnya bukanlah merupakan sesuatu yang logis, disebabkan dalam perjanjian yang sudah disepakati, bahwa user hanya diwajibkan untuk membayar harga rumah sesuai ketentuan pihak pengembang. Kesalahan dari pihak pengembang mengenal luas tanah (dalam hal kelebihan luas tanah) semestinya menjadi tanggungan user.

Sementara dalam kenyataan yang terjadi selama ini, pihak pembeli (user) diwajibkan untuk membayar kelebihan dari luas tanah. Adalah bukan

merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk memenuhi prestasi, yang berada di luar dari perjanjian yang sudah disepakatinya.

Pihak pengembang pada dasarnya dapat dianggap wanprestasi jika tidak mampu memenuhi keseluruhan atau sebagian dari kewajibannya. Maksudnya, kewajiban tersebut sudah disepakati dalam kontrak jual beli yang ada, yang sudah mempunyai kekuatan mengikat secara sah.

Jika dilihat secara jelas, perjanjian yang timbul diantara user dengan PT. Dutapermai Adisarana keseluruhannya bukan merupakan sebuah kontrak yang baku atau standard. Hal ini bisa dimengerti, mengingat bahwa cara pembayaran ataupun pelunasan kredit perumahan mempunyai mekanisme yang berbeda.

Untuk jelasnya, dapat diklasifikasikan ketiga mekanisme pembayaran tersebut dalam hubungannya dengan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Dutapermai Adisarana, yang terdiri dari :

1. Cash Tunai

Proses pembayaran dari total keseluruhan harga rumah yang dilakukan, dalam bentuk ini, pihak user tidak lagi berhubungan dengan bank yang ditunjuk untuk menangani permintaan pembayaran rumah dengan pertimbangan :

- a. Faktor efisiensi : pembayaran secara tunai, oleh pihak user, tidak memerlukan tenggang waktu yang berkelanjutan, sehingga transaksi tersebut hanya dalam satu kali pembayaran.

merupakan suatu kewajiban bagi pembeli untuk memenuhi prestasi, yang berada di luar dari perjanjian yang sudah disepakatinya.

Pihak pengembang pada dasarnya dapat dianggap wanprestasi jika tidak mampu memenuhi keseluruhan atau sebagian dari kewajibannya. Maksudnya, kewajiban tersebut sudah disepakati dalam kontrak jual beli yang ada, yang sudah mempunyai kekuatan mengikat secara sah.

Jika dilihat secara jelas, perjanjian yang timbul diantara user dengan PT. Dutapermai Adisarana keseluruhannya bukan merupakan sebuah kontrak yang baku atau standard. Hal ini bisa dimengerti, mengingat bahwa cara pembayaran ataupun pelunasan kredit perumahan mempunyai mekanisme yang berbeda.

Untuk jelasnya, dapat diklasifikasikan ketiga mekanisme pembayaran tersebut dalam hubungannya dengan wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Dutapermai Adisarana, yang terdiri dari :

1. Cash Tunai

Proses pembayaran dari total keseluruhan harga rumah yang dilakukan, dalam bentuk ini, pihak user tidak lagi berhubungan dengan bank yang ditunjuk untuk menangani permintaan pembayaran rumah dengan pertimbangan :

- a. Faktor efisiensi : pembayaran secara tunai, oleh pihak user, tidak memerlukan tenggang waktu yang berkelanjutan, sehingga transaksi tersebut hanya dalam satu kali pembayaran.

b. Faktor efektivitas : mempermudah terjadinya hubungan langsung antara pengembang dengan konsumen, dalam usaha perampingan manajemen.

2. Cas Lunak/Flow Cash (pembayaran bertahap)

Pada intinya, mekanisme pembayaran jenis ini hampir sama dengan cara seperti di atas. Perbedaan hanya dalam jumlah uang yang dibayarkan. Contohnya jika harga rumah sebesar Rp. 60.000.000,00 maka pembayaran adalah sebesar Rp. 10 juta perbulan, sesuai dengan nilai kelipatan bagi rumah tersebut, atau yang diperjanjikan dalam kontrak.

Hal ini terlaksana dengan catatan bahwa masa pembayaran cash lunak harus tidak lebih dari satu tahun. Tentu saja, besarnya angsuran pada mekanisme pembayaran cash lunak ini besarnya, disesuaikan dengan kelipatan harga yang dapat dijangkau, selama satu tahun atau kurang dari itu.

Keuntungan dari cara seperti ini adalah tidak adanya hubungan dalam bentuk apapun dengan pihak bank perantara, sehingga kelebihan dan fluktuasi biaya tidak dapat menyentuh pihak user, dalam hubungannya dengan suku bunga bank.

3. Kredit

Pembayaran dengan cara ini dilakukan sebagaimana lazimnya angsuran biasa, untuk jangka waktu yang sudah ditentukan dalam kontrak perjanjian. Di dalam contoh kontrak perjanjian yang ada, pihak

pengembang tampaknya tidak mencantumkan secara tegas, berapa besar dan nilai down payment/uang muka yang harus dibayarkan, sehingga terjadi perbedaan nilai dari setiap jenis harga. Dalam hal ini, biasanya pihak yang menentukan nilai uang muka tersebut ditambah 20% dari total harga rumah yang diperjanjikan.

Dari ketuga jenis pembayaran di atas, sering terjadi kasus yang dialami oleh user, dimana mereka umumnya mendapati kondisi rumah yang menjadi objek perjanjian, kadang-kadang tidak sesuai dengan yang diperjanjikan.

Rumah yang dijadikan objek perjanjian biasanya dibangun melebihi tenggang waktu yang disepakati, yang secara nyata hal tersebut merupakan sebuah pengingkaran atas kesepakatan/wanprestasi. Apalagi perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian konsensual, yang mana pada saat kesepakatan soal harga sudah terjadi, yang mana perjanjian itu pun sudah tercipta dengan sendirinya.

Pengembang sendiri biasanya memberikan alasan bahwa kesepakatan tersebut merupakan faktor di luar kekuasaan mereka atau *force majeure*, karena akibat keterlambatan dari distribusi bahan-bahan atau material bangunan. Padahal sebenarnya mesti disadari bahwa hal itu di luar dari kesepakatan yang ada dalam kontrak. Dalam hal ini, pihak pengembang tidak semestinya menyetakan keadaan di atas sebagai sebuah *force majeure*.

Masalah lain mengenai wanprestasinya pengembang adalah penyediaan fasilitas-fasilitas kelengkapan layak huni. Sesuai kesepakatan, bahwa pihak user diberikan bonus tertentu, berupa pemasangan satuan sambungan telepon, air bersih (PAM) dan listrik dari pihak PLN, yang semuanya disiapkan oleh pihak pengembang.

Dalam kenyataannya tidak ada jaminan yang pasti tentang hal tersebut. Pihak pengembang terkesan bebas untuk tidak termasuk dalam point yang diperjanjikan.

Dalam hal ini pihak pengembang diharuskan untuk melakukan kewajiban pemeliharaan rumah dalam 100 hari pertama pengisian rumah oleh user. Pelayanan seperti ini sebenarnya merupakan kewajiban, mengingat kepentingan user sebagai konsumen mestilah diperhatikan secara maksimal. Dalam pelaksanaan pembuatan kontrak di atas, hal seperti ini mestinya diberikan penguatan yang tegas, agar jika kelak kemudian terjadi kerusakan rumah yang dihuni sebelum masa seratus hari tersebut, meskipun bersifat force majeure, tetap di bawah tanggung jawab pengembang.

4.2.2. Bentuk Wanprestasi Oleh Pihak User

Dalam hal user wanprestasi, dapat dilihat dari beberapa segi, sesuai dengan isi perjanjian, yaitu :

1. Tenggang waktu pembayaran yang sebenarnya dilakukan oleh user sudah jatu tempo, yang mengakibatkan sanksi dari pihak pengembang, sesuai kesepakatan kontrak dapat dijalankan.

Dalam hal pembayaran secara kredit, jika pihak user tidak dapat melunasi angsuran selama dua bulan berturut-turut, pihak pengembang sesuai dengan kebanyakan isi kontrak yang dibuat (mengingat kontrak tersebut bukanlah kontrak baku), berhak untuk melakukan penyitaan tanpa adanya pemberitahuan lewat juru sita, dengan tidak mencantumkan jenis-jenis keberatan dari pihak user.

Hal seperti ini tentu saja secara nyata amat merugikan kepentingan konsumen sendiri, kerana tenggang waktu pembayaran yang dikategorikan terlambat selama dua bulan, tidak dijelaskan secara implisit dalam perjanjian, terutama hal yang berhubungan dengan penempatan tenggang waktu dua bulan tadi.

Sementara dalam lembar perjanjian sejenis disebutkan bahwa user wanprestasi, diwajibkan untuk membayar denda sebesar 2% (dua permil) perhari atau 6% perbulan. Hal tersebut tentu saja sangat rancu, mengingat berlaku dua sanksi dalam sebuah perjanjian jual beli secara umum.

2. Pembayaran *down payment* + 20% dari harga rumah yang dilakukan oleh user, seandainya mengalami keterlambatan, maka user dikenakan denda sebesar 1% perhari dari sisa pembayaran uang muka yang seharusnya sudah dilunasi.

Banyak sanksi yang dikenakan terhadap user tampaknya merupakan sesuatu yang lumrah dalam perjanjian jual beli perumahan.

Secara umum, bentuk dari akibat hukum yang ditimbulkan oleh perjanjian jual beli yang ditandatangani kedua belah pihak, nampaknya tidak memberikan jaminan segi yang dapat melemahkan kedudukan user.

Dalam banyak pasal-pasalanya, pihak pengembang tidak memberikan secara real mengenai jalan keluar dari sebuah penyelesaian sengketa. Apakah melalui pihak pengadilan, atau atas dasar musyawarah kedua belah pihak. Hal seperti itu akan memberikan implikasi yang tidak dapat dipertanggung jawabkan, mengingat untuk hal-hai yang berhubungan dengan wanprestasinya pihak pengembang sendiri, besar kemungkinan penyelesaian hanya dilakukan lewat jalur musyawarah. Kepastian bagi user dalam hal ini tidak mendapat jaminan hukum yang pasti.

4.3. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi User Menurut Kitab undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah menegaskan bahwa jual beli merupakan suatu perjanjian konsesuil. Ini berarti, perjanjian tersebut sudah dianggap sah pada saat tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur pokok (*essentialia*).

Hal tersebut ditegaskan dalam pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata :

"telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar".

Selanjutnya dipertegas dalam pasal berikutnya (Pasal 1459 KUH Perdata), yang menerangkan bahwa :

"hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahannya belum dilakukan".

Misalnya bahwa si A menjual suatu barang kepada si B, dan kemudian si A menjual kembali barang tersebut kepada si C, maka barang tersebut menjadi milik si C. Tuntutan dapat dilakukan oleh si B terhadap si A, dengan alasan bahwa si A telah membawa dirinya sendiri dalam keadaan tak mampu menyerahkan barangnya dan itu berarti dianggap terjadi wanprestasi.

Dalam sebuah perjanjian jual beli, resiko biasanya ditanggung oleh user. Maka pada dasarnya, pada saat terjadi levering/penyerahan, keseluruhan biaya tersebut harus ditanggung oleh penjual (untuk jual beli rumah, misalnya meliputi biaya untuk surat-surat kelengkapan, akta dari notaris, dan sebagainya), yang mempunyai hubungan dengan unsur-unsur yang membantu tercapainya proses penyerahan barang yang diperjanjikan, kecuali ada kesepakatan atau sesuatu yang diperjanjikan sebaliknya (Gunawan dan Johannes, 1994 : 2).

Dalam kondisi apapun, si pembeli harus dapat dilindungi kepentingan hukumnya dalam bentuk penyelesaian kewajiban dan menikmati setiap hak. Penanggungan oleh penjual (*verjwaring*) adalah untuk menjamin dua hal, yaitu :

1. Menjamin barang si pembeli/user dari faktor keamanan dan ketentraman.
2. Jaminan bagi user terhadap barang-barang yang cacat (mengetahui kualitas objek perjanjian).

Arti penanggungan pada butir a berarti si penjual diwajibkan menanggung si pembeli terhadap setiap penghukuman. Kepada seorang pihak ketiga atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas bidang itu dan tak diberitahukan sewaktu jual beli dilakukan.

Dalam perkara perdata, dimana seorang digugat oleh seorang pihak ketiga yang membantah hak pemilikan user, maka itu berarti user dapat meminta ke pengadilan untuk mengikutsertakan penjual/developer, sehingga pihak yang diikutsertakan pada proses gugatan.

Meskipun pada dasarnya perjanjian hanya merupakan suatu optional law/hukum pelengkap, yang dimana pihak-pihak di dalam suatu kontrak atau perjanjian bebas untuk mengubah, mengurangi dan membuat janji khusus dari kewajiban-kewajiban yang ditetapkan undang-undang,

naum tetap ada pembatasan bagi seorang penjual, yaitu sebagai berikut (Nasution, 1995 : 16) :

- a. Walau sudah tercantum sebelumnya bahwa seorang penjual tidak akan menanggung biaya apapun, pada dasarnya ia tetap bertanggung jawab terhadap suatu akibat dari sesuatu perbuatan yang dilakukannya. Berarti, segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal (Pasal 1494 KUH Perdata).
- b. Developer/pengembang, dalam segala adanya kesamaan janji, jika ada penghukuman terhadap si pembeli guna menyerahkan barang kepada orang lain diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali pada waktu pembelian, pihak user mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu, atau pihak user sendiri menegaskan kesiapannya menanggung rugi (Pasal 1459 KUH Perdata).

Pengenaan sanksi terhadap user, seandainya terjadi penghukuman dalam bentuk penyerahan barang tersebut kepada orang lain, maka user berhak menuntut kepada si penjual:

1. Pengembalian uang harga pembelian
2. Pengembalian hasil-hasil, jika ia diharuskan untuk menyerahkan hasil-hasil kepada pemilik sejati yang melakukan penuntutan penyerahan.

3. Biaya yang dikeluarkan dengan gugatan si pembeli ditanggung pengembang, termasuk biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh si penggugat asal.
4. Penggantian kerugian beserta biaya-biaya perkara mengenai pembelian dan penyerahan sekedar itu telah dibayar oleh pembeli sejati.

Perlindungan hukum terhadap user dalam hal penanggungan ini dijelaskan dalam Pasal 1496-1500 KUH Perdata, yang intinya jika dijatuhkan suatu penghukuman untuk menyerahkan barang kepada seorang lain (pembeli sejati), maka penjual harus mengembalikan kelebihan dari harga jual objek perjanjian, jika seandainya barang yang diperjanjikan tersebut telah mengalami peningkatan nilai. Hal yang amat penting bagi user dalam hubungannya dan perlindungan hukum menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah pengembang wajib untuk menanggung seluruh cacat-cacat yang tersembunyi di dalam barang yang dijualnya, yang membuat barang yang tersebut dalam perjanjian jual beli tidak dapat dipakai untuk keperluan dimaksud, atau mengurangi nilai pemakaiannya, sehingga dengan sendirinya jika user mengetahui cacat-cacat biaya pembelian sebelumnya. Dalam kondisi seperti diatas, seorang user pada dasarnya dapat melakukan penuntutan terhadap dua hal, yaitu :

1. Mengembalikan rumah yang diperjanjikan kepada penjual dan menuntut pengembalian seluruh biaya pembelian.

2. Menuntut sebagian harga yang telah dibayar sesuai keputusan hukum, yang menyesuakannya dengan besar kecilnya nilai cacat tersebut.

Seandainya penjual telah mengetahui cacat barang tersebut, penjual diwajibkan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya, ditambah dengan penggantian segala kerugian yang diderita oleh user akibat cacat yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut (Sudaryanto, 1996:45).

Pentingnya user penanggungan dimaksudkan dalam salah satu aspek bahasan perlindungan hukum bagi user ini, karena Pasal 1474 KUH Perdata menyatakan :

"bahwa penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya".

Di samping itu, juga dikenal istilah janji membeli kembali (jual beli dengan janji membeli kembali), yang dilindungi dengan ketentuan bahwa hak untuk membeli kembali ini hanya diperjanjikan untuk lima tahun. Hanya umumnya, hal seperti ini jarang diperlakukan pada kontrak jual beli rumah (baik cash maupun kredit). Seandainya, didalam hal perdata sudah ditentukan secara tegas mengenai batasan-batasan seseorang yang dirugikan, akibat dari ketidak mampuan pihak lain untuk mempertanggung jawabkan prestasinya.

Sebenarnya dalam pihak yang merasa perjanjiannya tidak dipenuhi, dia boleh memilih apakah akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi

perjanjian, atautkah ia akan menuntut pembatalan perjanjian itu disertai penggantian biaya. Jadi, pasal ini sekali lagi memberi ketegasan, bahwa salah satu pihak, terlepas dari kreditur atau debitur, user maupun pengembang, yang terlihat dalam suatu perjanjian, yang mana ternyata kemudian dari isi perjanjian yang disepakati tersebut telah mengalami perubahan atas dasar wanprestasi, maka yang bersangkutan, juga merasa dirugikan berhak untuk melakukan tindakan-tindakan hukum guna melindungi kepentingannya. Ini mengandung pengertian bahwa janji-janji yang sudah tertera dalam surat kontrak hendaknya diberikan atau dilakukan sesuai kesepakatan.

Lebih penting lagi adalah, bahwa semestinya dijelaskan secara rinci mengenai akibat-akibat yang akan timbul dikemudian hari, jika seandainya terjadi persolan diantara kedua belah pihak tersebut. Surat kontrak harus memberikan jalan keluar yang pasti, apakah penyelesaian masalah harus lewat pengadilan, atautkah cukup ditentukan dengan musyawarah diantara pihak-pihak yang terlibat dan ikut mendatangi kontrak tersebut.

Hal ini yang tak kalah pentingnya untuk diperhatikan adalah mengenai unsur debitur yang dianggap lalai. Kita tidak boleh lupa, bahwa dalam hal pelaksanaan prestasi oleh seorang debitur, tidak selalu sesuai dengan keinginan bersama, hal tersebut justru diakibatkan oleh keadaan yang bersifat memaksa.

Pembelaan terhadap hak-hak debitur yang lalai ini, pada dasarnya atas tiga hal :

1. *Force majeure* dan keadaan yang sifatnya memaksa (*overmacht*). Dalam hal ini, debitur harus menyaksikan bahwa hal tersebut diakibatkan oleh keadaan yang memaksa tadi, dan tidak dapat diduga, yang mana dirinya tidak dapat berbuat apa-apa terhadap keadaan di luar dugaan yang terjadi.

Jadi ada pembuktian bahwa debitur dianggap tidak lalai dalam kondisi seperti itu, karena masalah yang terjadi di luar kekuasaan, secara otomatis debitur tidak dianggap bersalah, dan tentu saja orang yang tidak bersalah tidak boleh dijatuhi sanksi-sanksi.

Dalam persoalan seperti ini, Pasal 1244 KUH Perdata telah memberikan jalan keluar dengan menekankan, bahwa :

"jika ada alasan untuk itu, si berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi, dan bunga, bila ia tidak membuktikan, bahwa hal tidak dilaksanakannya perjanjian itu disebabkan karena sesuatu hal yang tak terdugapun tak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidak ada padanya".

Pasal 1245 KUH Perdata menegaskan hal serupa;

"bahwa tidaklah biaya, rugi, dan bunga harus digantinya tak sengaja, si berhutang berhalangan melakukan prestasi atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau karena hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan terlarang".

2. *Exeptio Non Adimpleti Contractus*

Dalam pembelaan jenis ini, debitur yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi itu mengajukan di depan hakim, bahwa kreditur jika tidak menepati janjinya.

Pembelaan yang seperti ini sebenarnya tidaklah diatur dalam ketentuan perundang-undangan, atau diatur dalam suatu kodifikasi tertentu. Sebuah kenyataan bahwa *Exeptio Non Adimpleti Contractus* lahir dari *yurisprudensi* atau *kèbiasaan dalam peradilan*, yang diciptakan oleh hakim karena pertimbangan rasa keadilan.

3. Pelepasan Hak

Pembelaan terhadap debitur untuk jenis seperti ini merupakan sikap kreditur, dimana debitur menyimpulkan bahwa kreditur tidak akan menuntut ganti rugi. Kiranya dalam kreditur tidak akan menuntut ganti rugi. Kiranya dalam pembahasan skripsi ini, pelepasan hak merupakan suatu hal yang tidak mungkin dilakukan oleh user terhadap pengembang, karena seandainya hal ini dilakukan, maka kerugian justru akan diderita oleh user sendiri.

Dari pembahasan ini, jelas sudah kodifikasi hukum perdata telah memberikan perlindungan yang jelas terhadap pihak pembeli/user, dalam suatu transaksi jual beli, baik pembayaran dilakukan secara kredit/angsuran, cash, maupun flow cash.

Pihak kreditur dalam hal ini tidak selalu dapat membuat perjanjian yang bersifat sepihak, meskipun kebebasan untuk membuat kontrak diberikan secara penuh kepada para pihak yang terlibat di dalam suatu perjanjian, ini demi melindungi kepentingan pihak tertentu dalam perjanjian itu sendiri. Itu artinya, perjanjian jual beli yang terjadi antara satu pihak dengan pihak lain. Hendaknya dilandasi oleh itikad baik. Terlebih lagi dalam perjanjian jual beli rumah secara kreditur atau mengangsur, sebaiknya hal-hal yang berhubungan kondisi debitur mendapat tempat yang wajar, sehingga pembatalan akan perjanjian yang sudah berjalan mengakibatkan debitur terpaksa menandatangani akta penyerahan rumah kembali.

4.4. Perjanjian Jual Beli Antara User dan PT. Dutapermal Adisarana

Perlindungan hukum yang terlihat secara nyata pada kontrak perjanjian antara pihak user dengan PT. Dutapermal Adisarana sebenarnya bukan hanya terletak pada aspek pemecahan masalah lewat jalur pengadilan ataupun musyawarah.

Dalam beberapa hal dari perjanjian jual beli tersebut ada yang berbunyi bahwa : bila user telah membayar uang muka sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati, lalu terjadi pembatalan jual beli yang bukan disebabkan oleh keinginan pihak pengembang, maka risikonya

ditanggung oleh user dalam bentuk pemotongan 10% dari harga jual dan dibayar seketika itu juga (Pasal 6).

Kemudian dari pasal 6 point b menegaskan bahwa, bila user lalai atau tidak tepat waktu melakukan pembayaran sesuai dengan ketentuan yang ada di dalam perjanjian, maka user harus membayar denda sebesar 1% perhari dari sisa pembayaran yang seharusnya sudah dilunasi.

Pertanyaan yang kemudian timbul adalah bagaimana pihak pengembang menetapkan wanprestasinya seorang user dalam seperti ini ? Bagaimana kemudian jika timbul masalah *overmacht* dan *force majeure* ? perikatan dalam bentuk surat perjanjian yang ada ternyata tidak menjadi hal-hal yang dapat menjawab pertanyaan di atas. Hal ini dapat kita lihat dalam kontrak perjanjian yang terjadi antara pihak PT. Dutapermal Adisarana, yang mana tidak ada satupun pasal yang dapat memberikan sebab-sebab tentang ketidakmampuan debitur dalam melakukan prestasinya. Dengan kata lain, perjanjian tersebut tidak memberikan adanya ketentuan-ketentuan mengenai keadaan memaksa, ataupun juga mengenai gaktor yang berhubungan dengan *force majeure*.

Pada dasarnya, hal seperti itu terjadi akibat adanya ketentuan yang berlaku dalam kontrak yang bersifat baku (*Standard Contract*), yang dapat ditandatangani oleh kedua belah pihak. Dalam hal ini kebebasan berkontrak telah disalah-artikan untuk membuat surat kontrak semata.

Penting untuk diketahui bahwa semestinya pihak PT. Dutapermal Adisarana memberikan ketegasan-ketegasan yang nyata, terutama yang berhubungan dengan prestasi yang dilaksanakan oleh user sehingga pada saat terjadinya permasalahan, akan dapat diselesaikan lebih cepat lagi. Ini berarti, kelengkapan yang dibutuhkan untuk membuat sebuah perjanjian harus melihat dari banyaknya kepentingan para pihak, yang semestinya dilindungi dengan sewajarnya, belum lagi peraturan denda yang biasanya dikenakan pada pihak user.

Mestinya PT. Dutaperma Adisarana memberikan denda dalam bentuk biaya yang disesuaikan dengan suku bunga pada waktu yang sama, yang berarti hal tersebut sesuai dengan biaya yang juga dikeluarkan oleh pengembang saat membayar akad kredit perjarjiannya dengan pihak bank, bukan menetapkan jumlah yang tidak disadari oleh perhitungan nominal yang tidak jelas, apa lagi yang sifatnya rasional.

Rumah yang menjadi objek perjanjian didefinisikan sebagai tempat tinggal yang layak huni, dengan ditandai oleh kelengkapan fasilitas-fasilitas pendukung seperti telepon, listrik, taman, air bersih dan sebagainya. Akan tetapi, dalam kontrak perjanjian tersebut, semua fasilitas seperti itu hanya diberikan sebagai bonus bagi user. Bonus itu sendiri bukanlah sesuatu yang mengikat secara legal tergantung dari kebijaksanaan pengembang, padahal rumah pada dasarnya seperti di atas tidak mendapat pengakuan yang pasti dari pengembang, tentu saja, hal-hal seperti ini akan merugikan langsung pihak user.

Tidak sedikit terjadi sebuah kondisi dimana pada saat akan menempati rumahnya, pihak user diberi kewajiban susulan untuk membayar kelebihan dari luas tanah yang diperjanjikan, sementara user dalam hal ini tidaklah diwajibkan atas pembayaran biaya semacam itu. Dan seandainya kekurangan luas tanah yang justru didapati user, pihak pengembang dalam perikatan tersebut hanya akan memberikan ganti rugi nominal sebesar 150.000 rupiah per meter persegi. Padahal, kita semua maklum jika seandainya lokasi tanah terletak di daerah perkotaan yang ramai, harga tanah yang berlaku jauh di atas itu. Disisi lain, user membeli rumah dan tanah dari pengembang sesuai harga strategis yang berlaku di lingkungan tersebut.

Kenyataan-kenyataan seperti ini sudah selayaknya dipikirkan lebih mendalam oleh pihak user yang akan menandatangani perjanjian jual beli perumahan dengan para pengembang, mengingat bahwa perjanjian itu sendiri selalu mengikuti kepentingan bisnis, apalagi perumahan merupakan bisnis yang tidak kecil.

Pengembang mestinya membayar cacat-cacat dari barang yang terlanjur diresahkan. Ketiadaan fasilitas pendukung yang amat penting, seperti sudah dituturkan sebelumnya, pada dasarnya merupakan suatu indikasi bahwa barang yang diperjanjikan adalah cacat. Pihak kreditur (dalam hal ini adalah pengembang), jika melihat dari aturan hukum perdata yang berlaku, diwajibkan membayar ganti rugi terhadap user, sesuai keputusan hakim. Atau dapat pula user meminta penangguhan kewajiban

sampai pihak pengembang melakukan prestasinya sendiri, berupa pemenuhan akan kebutuhan debitur/user terhadap fasilitas-fasilitas pelengkap tadi.

Kita tidak bisa melupakan begitu saja, bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik, yang mana keduanya (user dan pengembang) diharuskan memenuhi kewajiban masing-masing.

Sebagaimana tertera dalam pasal 12 kontrak tersebut, pihak pengembang akan menyerahkan kepemilikan (berupa hak milik) kepada user, setelah tenggang waktu 6 bulan dari pelunasan pembayaran harga rumah yang sudah disepakati. Tidak ada ketentuan yang mengatur, bahwa seandainya pengembang tidak mampu untuk menyerahkan sertifikat tersebut, dan seandainya user berniat mengalihkn rumahnya kepada pihak ketiga, lalu mengakibatkan user kehilangan keuntungan nominalnya atas pembelian dari pihak ketiga dimaksud, dapatkah user menuntut ganti rugi kepada pengembang? Sementara, di sini lain perjanjian tersebut tidak dapat dituntut oleh user. Belum lagi, pemotongan 10 % oleh pengembang akibat pembatalan perjanjian karena sebab-sebab yang tidak dijelaskan secara tegas.

Secara formal, jaminan hukum (dalam bentuk perlindungan hukum) terhadap user, berupa penyelesaian sengketa, seandainya hal itu terjadi, sudah tercantum sebagaimana layaknya pada setiap perikatan yang ditandatangani. Justru pasal-pasal yang tercantum dalam isi perjanjian tersebut, yang tidak mencerminkan hal itu.

Gugatan dalam sebuah perkara perdata adalah hal yang lumrah, sekalipun tidak berhubungan dengan suatu sebab/hal yang diperjanjikan. Perlindungan konsumen/user. Itu berarti dibutuhkan suatu kontrak yang dapat menampung sekaligus menyelesaikan semua permasalahan yang berhubungan dengan kepentingan user, sehingga tidak ada peluang dalam sebuah kontrak perjanjian timbal balik yang hanya menguntungkan pihak tertentu. Ketiadaan akan kontrak standar yang disediakan oleh PT. Dutapermai Adisarana, pada dasarnya merupakan kelemahan dari perlindungan hukum yang diberikan terhadap user dalam perjanjian tersebut. Untuk jelasnya, pihak PT. Dutapermai Adisarana sudah sepantasnya membuat kontrak, dengan spesifikasi pembayaran yang didasarkan atas kontrak baru untuk sistem, *flow cash dan kredit*. Ketiadaan akan kontrak yang bersifat baku, pada akhirnya cuma akan menyulitkan kedua belah pihak, mengingat dalam perjanjian jual-beli barang tak bergerak seperti rumah, membutuhkan banyak penyelesaian-penyelesaian secara hukum, yang akan timbul dikemudian hari. Juga harus diperhatikan beban yang diserahkan pada user dalam posisinya sebagai debitur. Kelayakan seseorang yang ditempatkan dalam posisi ini, mestinya juga dilirangi dengan spesifikasi yang menyertainya. Sebab, keadaan yang bersifat memaksa tidak boleh diberlakukan sebagai halnya seorang debitur, dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya. Itu berarti, debitur mesti diberikan pembelaan-pembelaan. Setidaknya, penyitaan oleh pihak pengembang (sehingga pemberitahuan lewat juru sita lagi diperlukan

dalam kasus seperti ini), bukan merupakan alternatif terakhir, apalagi mengingat sifat *overmacht* tadi. Aspek perlindungan hukum, yang menyebabkan pengembang tidak secara sepihak menempatkan kepentingannya, dengan sendirinya akan memberikan arah yang jelas terhadap pembagian hak dan kewajiban, dari masing-masing pihak yang terlibat di dalamnya. Sudah sangat jelas dalam hal ini, bahwa kedudukan user dalam proses perencanaan kontrak perjanjian jual beli tadi harus diberikan kemudahan, sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang harus dipenuhi, dengan tanpa mengurangi kepentingan pihak pengembang, yang dalam hal ini bertujuan untuk melaksanakan manajemen pemasaran barang-barang produksinya.

Artinya, pembuatan sebuah kontrak perjanjian di samping menekankan segi bisnis dan ekonomi, semestinya juga akan menitikberatkan pada aspek hukum, yang merupakan elemen dasar dari keberadaan perikatan itu sendiri.

4.5. Cara Penyelesaian Sengketa Antara User dan PT. Dutapermal Adisarana

Timbulnya persengketaan dalam sebuah perjanjian adalah hal yang lumrah. Hal ini, selain didasari oleh wanprestasinya pihak tertentu, juga diakibatkan oleh ketidakjelasan aturan-aturan yang dapat ditafsirkan

secara beragam, yang merupakan awal munculnya persengketaan dimaksud.

PT. Dutapermal Adisarana telah memberikan dua kemungkinan dalam penyelesaian sengketa yang timbul dengan pihak user.

4.5.1. Musyawarah

Cara seperti ini digunakan oleh PT. Dutapermal Adisarana dengan pertimbangan :

- a. Tuntutan user bisa dipenuhi, jika hanya berhubungan dengan hal-hal yang dianggap tidak terlalu mendesak, khususnya yang berhubungan dengan rumah yang menjadi objek perjanjian.
- b. Tidak mempengaruhi tujuan kontrak, sehingga perselisihan yang timbul tak akan membatalkan kontrak.
- c. Toleransi waktu, pembayaran, yang masih bisa dibicarakan secara kekeluargaan.

Penyelesaian-penyelesaian sengketa dengan cara musyawarah itu tertera dalam pasal 10 dari surat perjanjian tersebut.

4.5.2. Lembaga Peradilan

Pasal 8 dari kontrak tersebut berbunyi sebagai berikut : untuk segala akibat hukum yang timbul dari perikatan jual-beli ini, pengembang dan user (dalam kontrak disebut pihak pertama dan kedua), memilih domisili pada kepaniteraan Pengadilan Ujung Pandang.

Cara inilah yang dianggap sebagai jalan keluar terakhir, jika seandainya terjadi perselisihan atau sengketa diantara para pihak, ang namanya tercantum pada isi surat perjanjian tersebut.

Selama ini, dari beberapa contoh kasus yang timbul, para pihak yang biasanya dirugikan oleh isi perjanjian tersebut, cenderung untuk menanyakan langsung kepihak pengembang, yang merupakan awal dari penyelesaian secara musyawarah.

Adapun cara musyawarah yang selama ini dilakukan, menurut keterangan dari pembeli, cenderung lebih efisien. Hal tersebut menurut mereka tidak terlalu membuang banyak waktu. Di samping itu, pihak user terhadap pihak pengembang. Nampaknya hal ini tidak dapat sepenuhnya dipenuhi.

Bisa dikatakan bahwa pihak user, dalam hal tidak menggunakan hak untuk berperkara di pengadilan, hanya diakibatkan oleh hal-hal yang tidak lagi berhubungan dengan persoalan hukum itu sendiri. Sekaligus kurangnya kesadaran tentang pemenuhan hak mereka masing-masing.

BAB 5

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1. Kesimpulan

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan ke dalam beberapa hal sebagai berikut :

1. Perlindungan hukum bagi pihak user dalam hal perjanjian jual-beli rumah pada PT. Dutapermal Adisarana, ternyata belum mencerminkan adanya kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum yang memadai.
2. Upaya-upaya hukum yang seiam ini ditempuh oleh para pihak, dalam rangka menyelesaikan masalah atau sengketa kedua belah pihak, umumnya dilakukan dalam bentuk musyawarah.

5.2. Saran

Untuk kepentingan dan perlindungan hukum bagi user, hendaknya :

1. User hendaknya meminta kejelasan terhadap pihak PT. Dutapermal Adisarana mengenai batasan tanggung jawab kedua belah pihak, serta bagaimana prosedur yang paling jelas dalam usaha melindungi kepentingan hukum user sendiri.

2. Pihak PT. Dutapermal Adisarana sebaiknya membuat sebuah kontrak baku, yang spesifikasinya disesuaikan dengan mekanisme pembayaran yang diinginkan oleh konsumen.
3. Sebaiknya PT. Dutapermal Adisarana memberikan ketegasan-ketegasan tentang ganti rugi, terutama nilai yang diluar dari suku bunga bank.

DAFTAR PUSTAKA

- DR. Andi Hamzah, S.H., I Wayan Suandra, S.H.,BA. Manalu, S.H. Dasar-dasar Hukum Perumahan. Penerbit Bhineka Cipta, 1990.
- RM. Suryodiningrat, S.H., Perjanjian, Penerbit Tersito Bandung, 1991.
- Subekti, Hukum Perjanjian. PT. Intermassa, Jakarta, 1996.
- , Pokok-pokok Hukum Perdata, PT. Intermassa Jakarta, 1980.
- , Aneka Perjanjian. Aiumni, Bandung, 1984
- Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen dan Prinsip-Prinsip Pengaturannya di Indonesia, Era Hukum Ni. 1 Tahun I, 1994.
- Sudaryatmo, Masalah Perlindungan Konsuen di Indonesia. PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Nasution, AZ, Konsumen dan Hukum, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Djoko Prakoso & Bambang Riyadi Lany, 1987.
- Gunawan dan Johannes, 1994.
