

Perjanjian jual-beli tanah beserta rumah dalam lingkungan real-estate pondok indah

Sardjana Magnakarta, author

Deskripsi Lengkap: <https://lib.ui.ac.id/detail?id=20201865&lokasi=lokal>

Abstrak

ABSTRAK

Maksud untuk menemukan ada atau tidaknya faktor keseimbangan didalam hak dan kewajiban antara pembeli dan penjual di dalam kontrak (form) perjanjian jual-beli rumah di perusahaan Real-Estate.

Tujuannya adalah untuk mendapatkan titik temu yang sebaik-baiknya didalam penyelesaian suatu perselisihan hukum yang timbul didalam kontrak jual-beli rumah di perusahaan Real-Estate.

Didalam rangka mengumpulkan data-data guna mencapai tujuan, penelitian dititik-beratkan pada penelitian lapangan agar didapat data-data primer dari para pihak, yang ditempuh melalui cara wawancara, pengumpulan berkas serta observasi langsung di kantor perusahaan Real-Estate Pondok Indah. Selain itu dikombinasikan pula dengan penelitian perpustakaan.

Perbuatan hukum jual-beli rumah merupakan materi dari hukum perjanjian yang pengaturannya terdapat didalam Buku IV KUHPer, yang penggolongannya termasuk didalam perikatan untuk memberikan sesuatu. Termasuk dalam bagian khusus yaitu kaedah-kaedah dari perjanjian tertentu yang banyak atau paling sering' dipergunakan dalam masyarakat disebut dengan perjanjian bernama. Disamping KUHPer, hukum perjanjian didalam hukum perdata Indonesia dikuasai pula oleh kaedah-kaedah yang terdapat didalam hukum adat. Oleh karena itu untuk menyelesaikan suatu perselisihan hukum didalam perjanjian jual-beli rumah dan atau tanah haruslah dipecahkan dahulu masalah persoalan pendahuluan untuk mengetahui hukum apa yang lebih tepat diterapkan, dengan menggunakan patokan-patokan tertentu.

Real-Estate sebagai suatu usaha yang berbadan hukum terutama di Indonesia bergerak di bidang pengadaan papan, yaitu suatu kebutuhan yang sangat didambakan oleh masyarakat. Pengadaan diadakan dengan jual-beli tanah umumnya yang kemudian perjanjian pembangunan rumah, yang berbentuk tunai seketika atau dengan uang muka sebesar 15 % dengan pembayaran sisanya 30 hari kemudian dengan mendapatkan discount sebesar 2 % dan penjualan dengan pembayaran secara angsuran.

Kontrak jual-beli menggambarkan tidak adanya azas keseimbangan di dalam pelaksanaan kontrak antara penjual dan pembeli yang umumnya awam akan hukum, yang lebih banyak mengemban kewajiban, sehingga perlindungan akan hak pembeli sangat lemah, hal mana dapat dilihat dalam pasal-pasal 2,3,8 kontrak pengikatan tanah yang dibuat dalam bentuk baku oleh P.T. Metropolitan Kencana / P.T. Neu Green Land, dimana pembeli tidak dapat menikmati haknya atas tanah yang telah dibayarnya layaknya sebagai pemilik. membatalkan kontrak jual-beli dapat dilakukakan dengan mudah secara sepihak oleh pihak penjual tanpa perlu perantara hakim pengadilan, sehingga akan menampakan pengabaian akan kaedah-kaedah keadilan bagi pihak pembeli.

Sengketa yang terjadi biasanya karena kontrak yang baku tidak ditentukan oleh kedua belah pihak, melainkan hanya oleh pihak pengusaha Real-Estate saja, sehingga pembeli sudah di-fait a compli dengan syarat-syarat dalam kontrak yang harus segera ditanda-tanganinya karena kebutuhan "papan" yang sangat mendesak. Pelaksanakan kontrak baku demikian itu memberi peluang yang besar untuk terjadinya sengketa terutama karena salah penafsiran atau tidak jelasnya diatur oleh pihak pembuat kontrak baku. Juga karena pembeli yang awam akan hukum tidak menyadari dan mengetahui bahwa mereka telah terperangkap kedalam sistim hukum yang diciptakan oleh pengusaha Real-Estate, sengketa juga sering muncul pada saat perusahaan Real-Estate hendak memperoleh tanah untuk menjalankan usahanya yaitu dengan pihak penduduk yang menguasai tanah asal dengan sesuatu hak, yang biasanya diselesaikan secara musyawarah perdamaian atau melalui Dading atau cara terakhir bila timbul persengketaan yang berketerusan akan diselesaikan melalui Pengadilan.

Bahwa perusahaan-perusahaan Real-Estate yang telah membantu pemerintah didalam penyediaan papan namun-kurang memperhatikan unsur pembinaan hukum.

Titik temu yang memadai ialah dibentuknya peraturan-peraturan perihal perusahaan Real-Estate yang aifatnya memberikan batasan pada perusahaan Real-Estate didalam membuat kontrak-kontrak baku sehingga tidak raerugikan pihak konsumen sehingga dapat mencapai pembangunan seutuhnya didalam rangka pembangunan nasional, tanpa ada penekanan yang berlebihan pada salah satu program pembangunan saja yang akan membawa ketimpangan yang meluas dan dapat mengaburkan arti pembangunan itu sendiri.