

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Dari rumah yang dibuat oleh PT. Pebri Waldi Chaniago ini telah terjual 67(unit) rumah, adapun prosedur jual beli perumahan dengan mencicil langsung ke developer tanpa KPR yang dilakukan PT. Pebri Waldi Chaniago, antara lain:
 - a. Pengajuan permohonan oleh konsumen yang akan membeli rumah, dan konsumen melihat bentuk model rumah atau tipe rumah yang akan dibelinya;
 - b. Konsumen melakukan seleksi dokumen, dengan syarat-syaratnya yaitu Warga Negara Indonesia (WNI), Umur minimal 21 (dua puluh satu) tahun atau sudah menikah sesuai dengan undang-undang, Kartu Tanda Penduduk (KTP), dan Kartu Keluarga (KK);
 - c. Konsumen membayar DP sesuai dengan model dan tipe mana yang telah diambilnya, *Developer* membuat PPJB yang dibuat dengan perjanjian dibawah tangan dan disahkan oleh Notaris&PPAT, PPJB dibuat tidak secara sepihak atau menggunakan perjanjian baku (*standard contract*) tapi berdasarkan kesepakatan dan kesanggupan kedua belah pihak;
 - d. Konsumen menunggu terlebih dahulu, sampai rumah tersebut selesai, waktu penyelesaian rumah tersebut sampai selesai adalah 6 bulan;

- e. Rumah tersebut telah selesai dan siap dihuni oleh konsumen, dan konsumen setelah menghuni rumah, mulai membayar cicilan setiap bulannya sesuai dengan kesepakatan awal dengan *developer*;
- f. Proses pembuatan AJB (Akta Jual Beli) di hadapan PPAT, ini dilakukan apabila telah lunas cicilan konsumen dalam beberapa tahun, dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli), *developer* dan konsumen wajib hadir pada proses ini. Setelah AJB ditandatangani melalui notaris maka transaksi jual beli rumah tersebut sudah sah secara hukum;
- g. Proses balik nama, melakukan balik nama sertifikat kepemilikan dari nama penjual ke nama pembeli. Petugas PPAT akan meminta pembeli untuk membuat surat permohonan balik nama;
- h. Setelah AJB selesai dibuat, petugas PPAT akan menyerahkan AJB dan beberapa berkas lainnya, yaitu: Surat Permohonan Balik Nama, Akta Jual Beli (AJB), Sertifikat Tanah, KTP Penjual dan Pembeli yang sudah difotokopi, Bukti Pelunasan Pembayaran PBB dan BPHTB ke kantor pertanahan.
- i. Setelah berkas-berkas tersebut diserahkan ke kantor pertanahan, maka konsumen akan menerima bukti penerimaan. Setelah itu, *developer* akan dicoret dengan tinta hitam dan juga diberi paraf oleh pihak kantor pertanahan. Sedangkan nama konsumen sebagai pemilik baru akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat yang juga akan ditandatangani pihak

kantor pertanahan. Konsumen sudah dapat mengambil sertifikat yang sudah balik nama tersebut dalam waktu paling cepat 14 hari kerja;

j. Rumah sudah sah menjadi milik konsumen, dan hubungan konsumen dengan developer telah selesai

1. Penyelesaian wanprestasi ditemukan dalam jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago yaitu secara non litigasi dengan cara negosiasi dan musyawarah yang dilakukan oleh *developer* dan konsumen. Bentuk wanprestasi yang dilakukan salah satu konsumen pada PT. Pebri Waldi Chaniago adalah melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat, dimana konsumen tidak melakukan pembayaran tepat waktu sesuai dengan ketentuan yang telah di sepakati dalam perjanjian. Sedangkan bentuk wanprestasi dari *developer* yaitu terlambat menyelesaikan rumah yang dipesan konsumen, terlambat 2 bulan dari yang seharusnya selesai 6 bulan tetapi *developer* menyelesaikan selama 8 bulan. Hal ini wanprestasi *developer* berupa melaksanakan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. Terdapat juga adanya cacat tersembunyi pada rumah yang dibuat oleh *developer* yaitu berupa pintu macet dan cat dinding tidak rata. Tanggung jawab *developer* yaitu mengganti barang tersebut sesuai dengan jenisnya dan setara nilainya, *developer* akan melakukan ganti rugi apabila masih dalam masa pemeliharaan, apabila lewat dari masa pemeliharaan itu menjadi tanggung jawab konsumen. Sanksi untuk konsumen wanprestasi terlambat membayar tersebut pada PT.

Pebri Waldi Chaniago adalah setelah dilakukan somasi oleh pihak *developer* namun konsumen tidak melaksanakan pembayaran tahap terakhir atau penlunasan pada rumah yang dicicil tersebut, maka *developer* berhak untuk menjual kembali rumah tersebut kepada pihak lain dan pembayaran yang telah dilakukan konsumen akan dikembalikan dengan pemotongan sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak dari pembayaran tersebut yang telah dilakukan, pemotongan biasanya Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

B. Saran

1. Saran kepada pengembang (*developer*) agar memberikan penjelasan dan informasi yang lebih rinci dan jelas terkait prosedur jual beli perumahan dengan cicilan tanpa KPR, sebelum konsumen melakukan perjanjian jual beli rumah. Dalam proses perjanjian pengikatan jual beli ini konsumen diberi arahan bagaimana proses jual beli dengan cara cicilan langsung ke *developer* dan apa saja ketentuan dari hak dan kewajiban konsumen.
2. Saran kepada konsumen dan *developer* mengenai penyelesaian wanprestasi dalam jual beli dengan cicilan tanpa KPR pada PT. Pebri Waldi Chaniago ini adalah hendaknya kedua belah pihak taat pada syarat dan ketentuan, dengan memperhatikan dengan seksama mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak, sehingga tidak terjadi wanprestasi lagi, dan kenyamanan masing-masing pihak dapat

terjaga. Saran untuk konsumen supaya terhindar dari wanprestasi tersebut yaitu dapat dilakukan, sosialisasi yang disampaikan berupa bagaimana metode membeli rumah dengan cara mencicil ini, bagaimana pembayaran cicilan perbulan, konsumen harus mengingat tanggal berapa harus membayar cicilan rumah kepada *developer* supaya terhindar dari terlambatnya membayar yang akan menimbulkan masalah wanprestasi, dan kepada *developer* sebagai pelaku usaha harus lebih teliti dalam mengecek keadaan rumah apabila sudah selesai dibangun apakah ada cacat tersembunyi atau tidak.

