



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH DI PT. ENKA DERA MAHAMERU**

SKRIPSI

DWI RULLY HAPSARI

111 0611 029

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2016



**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH DI PT. ENKA DERA MAHAMERU**

SKRIPSI

**Sebagai prasyarat Untuk Mendapatkan Gelar
Sarjana Hukum**

DWI RULLY HAPSARI

111 0611 029

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAKARTA
FAKULTAS HUKUM**

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

2016

PERNYATAAN ORISINALITAS

Skripsi/Tesis/Disertasi ini adalah benar hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun yang dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari terbukti telah terjadi plagiarisme dalam penulisan Skripsi ini, maka saya bersedia dituntut berdasarkan hukum yang berlaku.

Nama : DWI RULLY HAPSARI

NPM : 1110611029

Tanggal : 26 Juli 2016

Tanda Tangan



**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
TUGAS AKHIR/SKRIPSI/TESIS UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai civitas akademik Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : DWI RULLY HAPSARI
NPM : 1110611029
Fakultas : Hukum
Program Studi : Ilmu Hukum
Jenis Karya : ~~Tugas Akhir~~/Skripsi/Tesis*

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non-exclusive Royalti Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI
PT. ENKA DERA MAHAMERU**

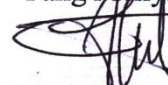
Beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti ini Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan Tugas Akhir/Skripsi/Tesis saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Jakarta

Pada Tanggal : 26 Juli 2016

Yang Menyatakan



(Dwi Rully Hapsari)



PANITIA UJIAN SIDANG KOMPREHENSIF
PROGRAM SARJANA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
UPN "VETERAN" JAKARTA
T.A.2015/2016

PENGESAHAN

Skripsi diajukan oleh :

Nama : Dwi Rully Hapsari
NRP : 1110611029
Program Studi : Ilmu Hukum
JudulSkripsi : Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah
Di PT. Enka Dera Mahameru

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Tim Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jakarta.

Andrianto Adhi Nugroho, SH, MH

Ketua

Wardani rizkianti, SH, MKn

Anggota 1



Dwi Desi Yaya Taripa, SH, MH

Dekan

Dr. Suherman, SH, LLM

Anggota 2

Andrianto Adhi Nugroho, SH, MH

Kaprogdi

Ditetapkan di : Jakarta

TanggalUjian : 26 Juli2016

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH DI PT. ENKA DERA MAHAMERU

Dwi Rully Hapsari

Abstrak

Dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan manusia di dalam masyarakat, individu yang satu senantiasa berhubungan dengan individu yang lain. Hubungan antara dua individu yang timbal balik tersebut dapat dikatakan sebagai bentuk kerjasama atau dalam hukum Indonesia dikenal dengan istilah perikatan. Perikatan timbul dari adanya suatu perjanjian. Jual-beli adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perlindungan hukum dapat dimiliki para pihak setelah para pihak yang terlibat dalam jual-beli melakukan perjanjian yang disebut dengan perjanjian jual-beli, khususnya mengenai jual beli rumah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian dan untuk mengetahui kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan perjanjian jual beli rumah. Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif.

Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli, Rumah

JUDICIAL REVIEW OF THE PROPERTY PURCHASE AGREEMENT AT PT ENKA DERA MAHAMERU

Dwi Rully Hapsari

Abstract

To fill human needs in society, an individual is constantly kept in touch with the others. The relationship of the two reciprocal individuals can be described as a form of cooperation or under Indonesian law known as engagement. Commitment comes up from an agreement. Buying and selling are a reciprocal agreement in which the party promises to hand it over of an item, while the other one promises to pay the price consisting of an amount of money in return for the acquisition of property rights. Legal protection can be owned by the parties after they are involved in the sale entered into a so-called buy-sell agreement, particularly regarding the buying and selling properties. This study aims to determine the rights and obligations of the parties in agreement and to identify the obstacles which is encountered in the implementation of the property purchase agreement. The method of this paper is using normative juridical research method.

Keywords: Agreement, Purchase, Property

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia-Nya sehingga skripsi ini berhasil diselesaikan. Tema yang dipilih dalam penelitian yang dilaksanakan sejak bulan Oktober 2015 ini, dengan judul **“Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Di PT. Enka Dera Mahameru”**.

Terima kasih penulis ucapkan kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Ir. Eddy Sumarmo Siradj, M.Sc.Eng, selaku Rektor Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
2. Ibu Dwi Desi Yayi Tarina, SH, MH., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
3. Bapak Dr. Ali Zaidan, SH, MHum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
4. Bapak Subur, SE., MM., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
5. Bapak Dr. Suherman, SH., LL.M., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta sekaligus sebagai dosen pembimbing skripsi penulis yang telah membimbing dan memberikan arahan kepada penulis dalam penulisan skripsi ini sehingga dapat terselesaikan dengan baik.
6. Bapak Heru Suyanto, SH., MH., selaku Ketua Jurusan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
7. Bapak Andriyanto Nugroho, SH, MH., selaku Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
8. Bapak Mursad, SH, MH., selaku dosen Pembimbing Akademik penulis.
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, yang telah memberikan ilmu kepada penulis.
10. Mama dan papa yang penulis cintai dan hormati, atas doa dan curahan kasih sayangnya.

11. Mas Yanu, mba Eka, Uly, Tante Ais, Om Dony yang telah memberikan bantuan dan dukungannya.
12. Bapak Didi Hendriansyah, selaku manajer di PT. Enka Dera Mahameru tempat dimana penulis melakukan penelitian yang banyak memberikan informasi dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.
13. Rekan-rekan mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta, atas *support* dan doanya yang tulus.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karenanya penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun untuk penyempurnaannya. Akhir kata penulis mendoakan semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca pada umumnya dan khususnya bagi civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jakarta.

Jakarta, 14 September 2016



Dwi Rully Hapsari

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN1	
I.1 Latar Belakang.....	1
I.2 Perumusan Masalah.....	4
I.3 Tinjauan dan Manfaat Penelitian	4
I.4 Kerangka Teori dan Kerangka Konseptua.....	15
I.5 Metode Penelitian	12
I.6 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN UMUM MENGENAI PERJANJIAN DAN JUAL BELI RUMAH.....	15
II.1 Tinjauan Umum mengenai Perjanjian	15
II.2 Tinjauan mengenai Perjanjian Jual Beli	31
II.3 Tinjauan Umum mengenai Wanprestasi.....	35
BAB III PERJANJIAN JUAL-BELI RUMAH DI PT. ENKA DERA MAHAMERU	43
III.1 Sejarah Singkat Perusahaan	43
III.2 Kegiatan Usaha	44
III.3 Struktur Organisasi Perusahaan	44
III.4 Syarat dan Prosedur Jual Beli di PT. Enka Dera Mahameru	49
III.5 Tata Cara Pembayaran	50
III.6 Prosedur Pembangunan dan Serah Terima Rumah Bangunan	53
III.7 Contoh Kasus dan Penyelesaian Sengketa	54
BAB IV ANALISA HAK DAN KEWAJIBAN PARA PIHAK DAN KENDALA DALAM PROSES JUAL BELI RUMAH.....	59
IV.1 Analisa Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Rumah di PT. Enka Dera Mahameru.....	59
IV.2 Kendala dalam Proses Jual Beli Rumah di PT. Enka dera Mahameru	65
BAB V PENUTUP.....	70
V.1 Kesimpulan	70
V.2 Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	

**RIWAYAT HIDUP
BERITA ACARA SIDANG SKRIPSI
REVISI HASIL SIDANG KOMPRESIF
KARTU MONITORING BIMBINGAN SKRIPSI
LAMPIRAN**