

# SKRIPSI

## PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN DALAM SISTEM *PRE PROJECT SELLING*



Oleh :

**HENY SULISTYORINI**  
030111187 U

**FAKULTAS HUKUM PROGRAM NON REGULER  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**



**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN  
DALAM SISTEM *PRE PROJECT SELLING***

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi Syarat-syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Hukum**

**Dosen Pembimbing,**

**Penyusun,**

  
**Y. Sogar Simamora, S.H., M.H.**  
**NIP. 131 570 342**

  
**Heny Sulistyorini**  
**NIM : 030111187 U**

**FAKULTAS HUKUM PROGRAM NON REGULER  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2005**

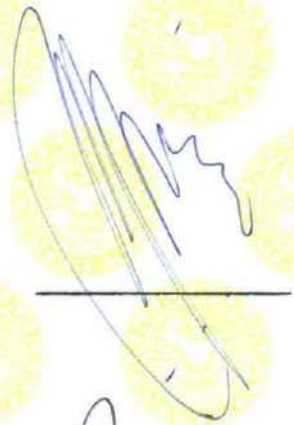


**Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji**

**Pada hari Kamis, tanggal 20 Januari 2005**

**Panitia Penguji Skripsi :**

**Ketua : A. Yudha Hernoko, S.H., M.H.**



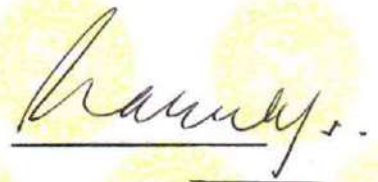
---

**Anggota : 1. Y. Sogar Simamora, S.H., M.H.**



---

**2. Naniek Endang W., S.H.**



---

*Kesabaran, Doa dan Usaha  
Adalah  
Kunci Kesuksesan*



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya sehingga saya dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KONSUMEN PERUMAHAN DALAM SISTEM *PRE PROJECT SELLING*”**. Skripsi ini merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Ungkapan terima kasih selanjutnya tidak lupa saya ucapkan kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung bagi terselesainya skripsi ini, khususnya kepada :

1. Bapak Y. Sogar Simamora, S.H, M.H selaku pembimbing atas semua arahan, bantuan dan bimbingannya dalam penulisan skripsi ini.
2. Bapak A. Yudha Hernoko, S.H, M.H serta Ibu Naniek Endang, S.H., selaku dosen penguji atas kritik, saran dan masukan yang diberikan.
3. Ibu Eny Narwati, S.H selaku dosen wali yang senantiasa membantu saya.
4. Bapak Didik, SH yang telah memberikan bimbingan dan arahan selama penelitian dan penulisan skripsi ini.
5. Kepala Dinas Perumahan dan Permukiman Surabaya beserta stafnya atas fasilitas yang diberikan dalam survey yang saya lakukan guna melengkapi data penulisan skripsi ini.
6. Bapak Anton selaku Kepala Pemasaran Perumnas Driyorejo, Gresik atas informasi yang telah diberikan selama survey.

7. Orang tuaku tercinta, yang tak lelah memberikan dorongan, bimbingan dan doa-doanya.
8. Kakak-kakakku Mbak Etiek dan Mas Dian terima kasih karena selalu nambahi uang saku, juga Mas Wawan atas nasehatnya yang kadang buat sebel juga he... he...
9. Adikku Ivana yang lucu, gemesin kadang nakal juga.
10. Kasihku Mas Dikor Jupantara. Terima kasih atas bantuan, nasehat, kasih sayang dan perhatiannya serta kesabarannya. Aku dah penuh janji tuk lulus, biar cepet sama Mas..
11. Alm. Mbah Kakung, Mbah Putri, dan semua keluarga di Kediri. Calon Mertua Papa, Mama, juga Mas Eka dan Mbak Sarah dan Setra yang ganteng, Adikku Si Kembar (Ina Ana), Mak Tun dan semua keluarga di Sidoarjo.
12. Mbak Deny yang bantu aku cari data buat nyelesein skripsi ini, Mbak Endah, Mbak Lani, Mbak Ti, juga Pipit dan semua penghuni Karang menur 12, thanks a lot.
13. Endah Andiana, Dwi Mei, Dwi Ariyanti, Fanny Rosalita, Nur Amaliah, Emiel, Helen, Irma, Sita, Yanto, Yafet, Wendy dan semua temen-temen Angkatan 2001 yang tidak bisa disebutkan satu-persatu, thanks for support and love.

Surabaya, 5 Februari 2005



**DAFTAR ISI**

Halaman

**HALAMAN JUDUL**

**LEMBAR PERSETUJUAN**

**LEMBAR PENGESAHAN**

**LEMBAR PERSEMBAHAN**

**MOTTO**

**KATA PENGANTAR..... i**

**DAFTAR ISI..... iii**

**BAB I. PENDAHULUAN**

1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah..... 1
2. Penjelasan Judul..... 6
3. Alasan Pemilihan Judul..... 7
4. Tujuan Penulisan..... 8
5. Manfaat Penulisan..... 8
6. Metode Penulisan..... 8
7. Pertanggungjawaban Sistematika Penulisan..... 10

**BAB II. KEWAJIBAN KONTRAKTUAL PIHAK DALAM *PRE PROJECT***

***SELLING***

1. Sistem Pemasaran Perumahan..... 12

2. Jual Beli Perumahan.....	15
a. Pengertian Jual Beli.....	15
b. Jenis Jual Beli.....	15
c. Tahap Perjanjian Jual Beli.....	17
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	18
a. PPJB Sebagai Kontrak Standar.....	19
b. Anatomi PPJB.....	22
c. Kewajiban Kontraktual Pihak dalam <i>Pre Project Selling</i> .....	24

**BAB III. PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT SELLING***

1. Menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen.....	28
2. Sengketa Perumahan.....	30
3. Tanggung Gugat Pengembang .....	32
a. Kesalahan Pengembang.....	32
b. Dasar Gugatan oleh Konsumen.....	32
4. Upaya Hukum Dalam Sengketa Perumahan.....	34
a. Secara Non Litigasi.....	34
b. Secara Litigasi.....	37
5. Alternatif Perlindungan Konsumen Perumahan oleh Developer.....	41
a. Sistem Jaringan Pemasaran Melalui Internet.....	42
b. Pembangunan Perumahan Sistem Cluster.....	44



**BAB IV. PENUTUP**

1. Kesimpulan.....	48
2. Saran.....	49
<b>DAFTAR BACAAN.....</b>	<b>50</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>52</b>

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1. Latar Belakang Permasalahan dan Rumusan Masalah.**

Untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat dalam Undang-Undang Dasar 1945 dilaksanakan pembangunan nasional yang pada hakikatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju.

Pembangunan nasional adalah pembangunan manusia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia. Perumahan yang layak, sehat, aman dan serasi merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia dan merupakan faktor penting dalam peningkatan harkat dan martabat manusia, mutu kehidupan serta kesejahteraan rakyat dalam masyarakat adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Perumahan merupakan kebutuhan dasar manusia dan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sehingga perlu dibina serta dikembangkan demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat.

Masalah perumahan dalam waktu terakhir agaknya cukup menonjol, khususnya di kota-kota besar di Indonesia. Masalah ini dirasakan oleh negara berkembang maupun negara maju, dan pemerintah dalam bidang perumahan



melakukan usaha yang luas walaupun masih sangat terbatas dan belum dapat mengimbangi keperluan akan perumahan.

Permasalahan perumahan menjadi persoalan nasional, karena menyangkut hajat hidup orang banyak. Juga menyangkut berbagai aspek yaitu aspek sosial, karena pembangunan perumahan bertujuan untuk pemerataan lapisan masyarakat yaitu adanya pembangunan perumahan tipe Rumah Sederhana (RS) dan Rumah Sangat Sederhana (RSS). Aspek ekonomi dalam perumahan maksudnya, perumahan dalam pemenuhannya menggunakan prinsip ekonomi yaitu berdasarkan permintaan dan penawaran. Selain itu perumahan juga menyangkut aspek politik, hal ini karena dalam upaya pelaksanaan perumahan diperlukan campur tangan pemerintah.

Peningkatan dan pengembangan pembangunan perumahan dengan berbagai aspek permasalahannya perlu diupayakan sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam kehidupan ekonomi dan sosial budaya untuk mendukung ketahanan nasional, mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup dan mampu meningkatkan kualitas kehidupan manusia Indonesia dalam berkeluarga, bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

Kebutuhan akan rumah bagi seluruh lapisan masyarakat merupakan salah satu kebutuhan pokok yang harus dipenuhi, sebagaimana tertuang dalam Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) yang menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan. Selain itu dalam Pasal 4 UU Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman disebutkan bahwa tujuan dari penataan perumahan adalah untuk :

- a. Memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar dalam rangka peningkatan dan pemerataan kesejahteraan rakyat.
- b. Mewujudkan perumahan yang layak dalam lingkungan yang aman, sehat, serasi dan teratur.
- c. Memberi arah pada pertumbuhan wilayah dan persebaran penduduk yang rasional.
- d. Menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang lain.

Situasi krisis moneter ini semakin menjadikan pemerintah belum mampu mencukupi kebutuhan perumahan bagi masyarakat yang mengalami peningkatan jumlah tiap tahun. Hal ini menjadikan pemerintah untuk mencari cara lain yakni dengan melakukan subsidi silang. Maksudnya, pemerintah melalui pengembang negeri seperti Perum Perumnas membangun perumahan mewah dan laba dari penjualan perumahan mewah tersebut digunakan untuk membangun rumah yang sederhana yang ditujukan untuk masyarakat menengah ke bawah.

Penyelenggaraan pembangunan perumahan tidak hanya dilakukan oleh Badan Usaha Milik Negara (BUMN) melalui Perum Perumnas, akan tetapi juga dilakukan oleh perusahaan swasta baik nasional atau gabungan, yayasan dan koperasi, tentunya Hak Atas Tanah yang diperolehnya berbeda.

Dalam pembangunan perumahan yang dilakukan oleh pengembang, maka pemerintah membentuk suatu Badan Kebijakan dan Pengendalian Perumahan dan Pemukiman Nasional yang dikoordinasi oleh Menteri Perumahan dan Permukiman (Menpera). Badan tersebut mempunyai fungsi mengawasi pengembang atau pengembang dalam pengadaan perumahan yaitu, mendahulukan pembangunan Rumah Sederhana sebelum membangun Rumah Menengah dan



Rumah Mewah.<sup>1</sup> Hal tersebut dilakukan pemerintah untuk menjalankan salah satu tugas nasional dalam sektor perumahan.

Saat ini bisnis Real Estate merupakan bisnis yang marak karena memiliki prospek bagus. Perusahaan swasta dan badan hukum lainnya berlomba untuk melakukan pembangunan perumahan dengan fasilitas yang lengkap hal ini semata-mata untuk menarik konsumen. Masing-masing pelaku bisnis saling bersaing untuk menjangkau pangsa pasar, baik dengan cara pembayaran yang ditawarkan bisa melalui cara tunai dengan memberikan diskon atau potongan harga untuk tipe rumah tertentu juga melalui Kredit Pemilikan Rumah dengan suku bunga bank yang ditawarkan sangat rendah.

Sebagian besar pengembang dalam melakukan pemasaran perumahan menggunakan sistem *Pre Project Selling*, yaitu suatu bentuk penarawan yang bersifat spekulatif. Artinya pengembang yang telah melakukan promosi atau penawaran perumahan melalui beberapa media seperti iklan, brosur dan sebagainya namun perumahan tersebut belum dibangun. Dalam sistem *Pre Project Selling* pengembang hanya akan membangun perumahan apabila ada pesanan dari konsumen.

*Pre Project Selling* bisa saja berarti pengembang belum membangun perumahan tetapi ia telah mempunyai lahan atau tanah. Akan tetapi bisa juga terjadi pengembang belum mempunyai tanah atau lahan serta izin-izinnya dan ia sudah menawarkan pada konsumen melalui brosur dengan gambar suatu bentuk atau model rumah dalam perumahan tersebut yang sesungguhnya adalah fiktif.

---

<sup>1</sup> Indarti Ismira, *Realisasi Pembangunan Perumahan Sederhana*, 1996, h.5

Permasalahan akan *Pre Project Selling* memberi dampak negatif pada konsumen yang secara langsung dirugikan.

Untuk itu perlindungan konsumen perumahan terhadap sistem penawaran *Pre Project Selling* oleh pengembang nakal perlu adanya. Melalui penyuluhan terhadap masyarakat akan masalah tersebut, agar berhati-hati dalam menentukan pilihannya. Untuk pengembang nakal maka Menpera telah mengeluarkan Keputusan No. 9/KPTS/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli, bahwa pengembang yang telah mempunyai izin pembangunan rumah yang boleh menawarkan atau menjual perumahan.

Janji-janji manis yang ditawarkan pengembang untuk mendapatkan konsumen sangat beragam, akan tetapi sesungguhnya tidak banyak pengembang yang melalaikan konsumen yang telah setuju akan pembelian perumahan tersebut. Hal ini bisa terjadi karena pengembang enggan melakukan pembangunan perumahan karena sedikitnya peminat atau konsumen sehingga pengembang membatalkan pembangunan perumahan dengan alasan yang disampaikan pada konsumen adalah pengembang tidak dapat memperoleh izin atas lahan perumahan tersebut

Pemutusan hubungan secara sepihak yang sering kali dilakukan oleh pengembang dengan alasan sebagaimana tersebut, semakin memberi kesimpulan bahwa kedudukan konsumen perumahan adalah lemah secara hukum. Hal ini terjadi karena konsumen termakan janji-janji manis pelaku bisnis Real Estate yaitu pengembang serta kurangnya pengetahuan tentang informasi dalam brosur yang diperoleh, atau juga brosur tersebut hanya memberi informasi yang sangat kurang bahkan terkadang mengandung informasi yang menyesatkan.



Peran Real Estate Indonesia (REI) semacam organisasi profesi di bidang perumahan diharapkan mampu membantu anggota yang masih kecil. Dengan menekankan pentingnya pengaturan sendiri kode etik pelaku bisnis perumahan, REI diharapkan mentaati kode etiknya sehingga dapat bersaing secara sehat dengan pengembang kecil.

Perlindungan konsumen dengan cara tersebut sekiranya berhasil tetapi dalam kenyataan tidak banyak pula para pengembang yang tetap melakukan sistem *Pre Project Selling*. Kurangnya sanksi yang tegas membuat aturan hukum dapat disimpangi oleh pengembang, selain itu adanya faktor ketidaktahuan konsumen. Dalam penulisan skripsi ini saya akan membahas lebih luas akan sistem *Pre Project Selling* dan alternatif perlindungan konsumennya.

### **Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan di atas, maka akan muncul permasalahan antara lain :

1. Apa kewajiban kontraktual para pihak dalam penjualan rumah dengan sistem *Pre Project Selling* ?
2. Apa bentuk perlindungan hukum bagi konsumen perumahan dalam Jual Beli dengan sistem *Pre Project Selling* ?

### **2. Penjelasan Judul**

Judul Penulisan Hukum ini adalah “ Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Perumahan Dalam Sistem *Pre Project Selling* “, sedangkan maksudnya dapat diuraikan sebagai berikut :

Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen.

Konsumen masih menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/ atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Sedangkan Sistem *Pre Project Selling* adalah suatu sistem pemasaran perumahan oleh pengembang dalam hal pengembang selaku penjual tidak melakukan pembangunan perumahan tersebut terdahulu atau bahkan ia belum mengurus izin lokasi, akan tetapi ia sudah melakukan pemasaran atau penawaran pada konsumen melalui brosur atau media iklan lainnya.

### **3. Alasan Pemilihan Judul**

Pemilihan Judul dari Penulisan Hukum ini, karena untuk menciptakan suatu Jual Beli yang ideal dimana hubungan para pihaknya seimbang dan sejajar adalah harapan saja. Sistem perjanjian atau kontrak yang ideal adalah memuat asas kebebasan berkontrak, sehingga hak masing-masing pihak terpenuhi. Dan pula klausula di dalamnya mencerminkan kedudukan para pihak yang seimbang dan sejajar dengan Hak dan Kewajiban yang setara.

Sengketa yang terjadi dalam suatu hubungan hukm, disebabkan oleh ketidakseimbangan antara para pihak terutama berkait adanya sistem pemasaran perumahan “ *Pre Project selling* “ yang cenderung melemahkan kedudukan konsumen. Adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB sebagai implikasi atau dampak dari pemasaran sistem “ *Pre Project Selling* “ semakin menindas

asas kebebasan berkontrak. Karena terdapat *klausula aksonerasi* atau suatu klausula yang memperkecil atau mempersempit tanggung jawab penjual.

Kontrak dalam PPJB disebut pula sebagai Kontrak Standar. Kontrak Standar di satu sisi memberikan efisiensi dan perlindungan hukum bagi pelaku usaha akan tetapi penyalahgunaan pembuatan Kontrak Standar dengan memasukkan klausula *Aksonerasi* membuat kedudukan konsumen semakin lemah. Keberadaan Keputusan Menteri Perumahan Rakyat No.9/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli dapat dipakai sebagai bahan acuan untuk suatu Kontrak Pengikatan Jual Beli yang ideal dengan memperhatikan kepentingan masing-masing pihak.

#### **4. Tujuan Penulisan**

Dalam penulisan skripsi ini, saya bertujuan untuk mengetahui :

1. Kewajiban kontraktual para pihak dalam penjualan rumah dengan sistem *Pre Project Selling*.
2. Upaya hukum yang dapat dilakukan konsumen perumahan dalam rangka perlindungan hukum.

#### **5. Manfaat Penulisan**

Hasil penulisan skripsi ini diharapkan dapat digunakan sebagai bahan informasi ilmiah tentang perlindungan hukum konsumen perumahan terhadap sistem *Pre Project Selling* yang sering digunakan oleh pengembang.

#### **6. Metode Penulisan**

Pembahasan permasalahan dalam skripsi ini bersumber pada kenyataan yang ada. Untuk tujuan itu perlu dilakukan :



### **a. Pendekatan Masalah**

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang dipergunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yaitu segala permasalahan ditelaah berdasarkan peraturan hukum yang berlaku kemudian dengan teori hukum yang ada atau pemikiran baru yang selanjutnya digunakan untuk membandingkan dengan fakta yang ada dalam masyarakat. Dalam hal ini mengkaji peraturan perundang-perundangan yang berhubungan dengan pemasaran dan perjanjian pengikatan perumahan oleh pengembang guna membahas permasalahan secara deskriptif.

### **b. Sumber Bahan Hukum**

Sumber penulisan skripsi ini berupa bahan hukum primer dan sumber hukum sekunder. Sumber bahan hukum primer yaitu sumber bahan hukum yang merupakan prioritas utama penelitian ini meliputi buku-buku, literatur, perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok permasalahan yang dibahas, yang diperoleh dari studi kepustakaan.

Sedangkan sumber bahan hukum sekunder berfungsi sebagai pendamping dan referensi berupa teori-teori yang dikemukakan oleh pakar hukum. Disamping itu bahan hukum lain dalam penulisan skripsi ini diperoleh dari studi lapangan yaitu dengan melakukan survey ke beberapa perusahaan perumahan.

### **c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum**

Hal pertama yang dilakukan adalah melakukan studi kepustakaan dan studi penelitian yang berkaitan dengan materi yang akan dibahas dalam skripsi yaitu dengan membaca peraturan perundang-undangan, buku-buku, majalah-majalah, dan literatur lain kemudian di seleksi berdasarkan klasifikasi prioritas sehubungan

dengan masalah yang ada selanjutnya diolah dan dirumuskan secara sistematis dengan pokok bahasan yang ada.

Prosedur penulisan bahan hukum dilakukan dengan mengadakan pengamatan langsung pada kejadian-kejadian yang berhubungan dengan permasalahan yaitu melalui yurisprudensi, dan juga wawancara dengan beberapa pihak yang terkait secara langsung.

#### **d. Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum dilakukan dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu menggabungkan antara bahan hukum yang diperoleh dari penelitian dan teori yang berasal dari literatur. Juga dengan menggunakan langkah sistematis atas bahan hukum yang terkumpul kemudian diolah, disusun dan dijelaskan sehingga akhirnya merupakan pembahasan yang terwujud dalam tiap bab.

Metode analisa bahan hukum yang digunakan adalah deskriptif komparatif yaitu suatu metode analisis dengan memaparkan fakta-fakta yang ada dan membandingkannya dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang selanjutnya dikembangkan menjadi suatu penulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini

### **7. PertanggungJawaban Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan, Bab I adalah Pendahuluan dimana diuraikan secara garis besar tentang Latar Belakang Permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini, masalah yang timbul atau mungkin timbul dan lain-lain sehingga dapat dijadikan dasar bagi pembahasan dan pemahaman yang lebih mendalam di dalam bab berikutnya.

Dalam Bab II diuraikan mengenai jawaban atas rumusan masalah yang pertama, dimana akan diuraikan terlebih dulu mengenai sistem pemasaran perumahan, jual beli perumahan, perjanjian pengikatan jual beli dan hal-hal yang terkait.

Dalam Bab III diuraikan mengenai analisa penyelesaian permasalahan kedua, menyangkut upaya hukum preventif dan represif. Serta dalam Bab IV akan diuraikan permasalahan dalam Bab II dan Bab III. Bab IV juga berisikan saran-saran agar dapat dijadikan masukan di bidang Perlindungan Hukum Konsumen Perumahan.



## BAB II

### KEWAJIBAN KONTRAKTUAL PARA PIHAK DALAM *PRE PROJECT SELLING*

Kewajiban kontraktual para pihak dalam sistem *Pre Project Selling* tercipta dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan atau yang sering disebut perjanjian pendahuluan dari perjanjian jual beli. Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai kewajiban para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bentuk kontrak sistem *Pre Project Selling*, maka haruslah kita mengetahui dahulu pemasaran perumahan yaitu dengan sistem *Pre Project Selling*.

#### 1. Sistem Pemasaran Perumahan

Brosur perumahan menawarkan keasrian, kemegahan dan berbagai impian indah lainnya. Tidak banyak orang tahu bahwa brosur-brosur perumahan yang dibagikan dalam berbagai pameran atau expo perumahan itu memiliki dimensi hukum. Atau bagi mereka yang tahu, lebih baik memanfaatkan ketidaktahuan (ignorance) pihak lainnya, yang penting target penjualan tercapai. Dalam perspektif konsumen, berbagai iklan atau brosur perumahan merupakan sarana informasi minimal bagi seorang konsumen untuk menjatuhkan pilihannya.<sup>2</sup>

Namun informasi yang telah tertata bagus dalam brosur perumahan oleh pengembang tiada maksud lain, kecuali menarik perhatian konsumen. Karena pengembang menganggap segala informasi yang dimuatnya tersebut baik tidak benar atau salah adalah resiko konsumen jika mempercayainya. Hal demikian menurut saya, sangat mengesampingkan sisi perlindungan konsumen, sehingga semakin membuat kedudukan konsumen perumahan lemah baik lemah dalam

---

<sup>2</sup> Yusuf Shofie, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal.101.

memperoleh informasi, ataupun lemah dalam pembuatan perjanjian Jual Beli, karena adanya kontrak standar yang dibuat sepihak oleh pengembang. “ Faktor penyebab terjadi resiko tersebut adalah (1) konsumen tidak mengerti, (2) kurangnya pemahaman konsumen terhadap syarat perizinan yang diwajibkan bagi pengembang, (3) keengganan untuk mencermati isi atau syarat dalam Perikatan Jual Beli “<sup>3</sup>

Promosi atau pemasaran menurut pasal 1 angka 6 Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK) adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang atau jasa untuk menarik minat beli konsumen terhadap barang atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan. Iklan sebagai bentuk promosi penjualan atas suatu barang atau jasa dibagi menjadi dua, yaitu iklan yang menguntungkan dan iklan yang merugikan.

Iklan yang merugikan konsumen pada dasarnya memuat pernyataan yang tidak benar, yang biasanya disampaikan dengan cara :

- a. mengemukakan hal-hal yang tidak benar (*false statement*), misalnya dengan membeli perumahan tersebut maka akan meningkatkan pendapatan, karena ringannya harga.
- b. mengemukakan hal-hal yang menyesatkan atau tidak proporsional (*mislead satatement*), misalnya lokasi perumahan bebas banjir dan dapat dicapai 15 menit dari kota.

---

<sup>3</sup> Y. Sogar Simamora, Thesis *Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Unair, 1996.

c. mengemukakan pendapat subyektif yang berlebihan tanpa didukung fakta, misalnya perumahan kami adalah yang terbaik.

Seharusnya dalam pemasaran perumahan diperhatikan pula segi perlindungan konsumen agar konsumen memperoleh kepastian hukum atas informasi yang diperoleh.

Karena konsumen perumahan mempunyai beberapa hak sebagaimana diterangkan dalam pasal 4 UUPK sebagai berikut :

**Pasal 4 huruf c**, yaitu hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan atau jasa;

**Pasal 4 huruf d**, yaitu hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan atau jasa yang digunakan;

**Pasal 4 huruf e**, yaitu hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;

**Pasal 4 huruf g**, yaitu hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

**Pasal 4 huruf h**, yaitu hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan atau penggantian, apabila barang dan atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Maka dalam pasal 16 UUPK bagi pelaku usaha dalam menawarkan barang dan jasa melalui pesanan harus menepati pesanan sesuai yang diperjanjikan termasuk janji atas pelayanan. Serta termuat dalam pasal 17 UUPK bahwa dalam memproduksi iklan untuk menawarkan barang atau jasa pelaku usaha haruslah memuat informasi yang benar. Pemasaran perumahan yang dilakukan pengembang dibatasi oleh pasal 9 dan 10 UUPK tentang larangan bagi pelaku usaha yang menawarkan barang atau jasanya melalui iklan secara tidak benar atau menyesatkan.

Hal ini semata-mata karena pelaku usaha perumahan dalam pemasaran mempunyai kewajiban memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur



mengenai kondisi dan jaminan barang atau jasa serta memberikan penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan yang tercantum pada pasal 7 huruf b UUPK.

## **2. Jual Beli Perumahan**

### **a. Pengertian Jual Beli**

Jual Beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) adalah suatu perjanjian bertimbal balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan Hak Milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan Hak Milik tersebut.<sup>4</sup>

Adapun sistem Jual Beli dalam BW ada dua yaitu :

#### 1. Merupakan perjanjian Kesepakatan (Obligatoire Overeenkomst).

Perjanjian tersebut lahir sejak adanya kata sepakat dan para pihak secara mandiri mengatur hubungan hukum dalam perjanjian mereka serta adanya hak dan kewajiban para pihak.

#### 2. Merupakan perjanjian Kebendaan (Zakelijk Overeenkomst).

Jual Beli mendasari adanya penyerahan Hak Milik atau levering tersebut.

### **b. Jenis Jual Beli**

Terdapat empat jenis perjanjian jual beli yang antara lain sebagai berikut :

---

<sup>4</sup> R. Soebekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, Rineka Cipta, 1995, hal. 1

### 1. Jual Beli Biasa

Adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli atas kesepakatan terhadap barang dan harga (untuk barang bergerak), dengan sistem pembayaran secara langsung serta penyerahan secara nyata atau levering fisik.

### 2. Jual Beli dengan Angsuran

Adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli atas kesepakatan terhadap barang dan harga, dengan sistem pembayaran tidak secara langsung atau dengan angsuran serta penyerahan secara nyata atau levering fisik dilakukan pada angsuran pertama.

### 3. Jual Beli dengan Panjar (*Indent*)

Adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli atas kesepakatan terhadap barang dan harga, dengan sistem pembayaran memberikan uang muka atau uang pengikat sebagai tanda jadi pembelian suatu barang, kekurangan pembayaran diselesaikan setelah barang tersebut diterima atau terjadi levering fisik atau yuridis.

### 4. Sewa Beli (*Hire Purchase*)

Adalah jual beli yang dilakukan oleh penjual dan pembeli atas kesepakatan terhadap barang dan harga, dengan sistem pembayaran yaitu setiap pembayaran yang dilakukan pembeli diartikan oleh penjual sebagai pelunasan terhadap barang yang dibelinya, serta penyerahan atau levering baik yuridis maupun nyata dilakukan pada angsuran terakhir atau pelunasan.

### c. Tahap Perjanjian Jual Beli

Adapun tahap yang terjadi dalam perjanjian jual beli perumahan yaitu :

- 1) Pemasaran perumahan pada masyarakat, melalui brosur yang berisi informasi tentang perumahan.
- 2) Kesepakatan pembelian dengan memberikan indent / DP (*down payment*) / uang muka pada penjual / PPJB.
- 3) Pemesanan oleh konsumen dengan surat pesanan yang isinya meliputi :<sup>5</sup>
  - a. Nama dan model bangunan yang dipesan
  - b. Lokasi
  - c. Tipe rumah
  - d. Luas tanah dan bangunan
  - e. Nomor daftar rumah
  - f. Jangka waktu perjanjian
  - g. Ketentuan pembayaran
  - h. Pemilihan lokasi
  - i. Perpindahan lokasi
  - j. Berakhirnya perjanjian
  - k. Sanksi
  - l. Keadaan memaksa (*force majour*)
  - m. Perselisihan

---

<sup>5</sup> Wawancara dengan Bapak Anton selaku Kepala Pemasaran Perumnas Driyorejo, Gresik.



n. Ketentuan tentang pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen yang telah disiapkan pengembang.

- 4) Levering Fisik dan Yurdis olen penjual setelah prestasi pengembang / penjual dalam PPJB terpenuhi, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan PPAT untuk mengalihkan kepemilikan tanah dari pengembang pada konsumen serta penterahan rumah tersebut.

Hak atas tanah yang dimiliki oleh perusahaan pengembang perumahan adalah Hak Guna Bangunan (HGB), sehingga setelah bangunan terpenuhi maka pengalihan Hak Atas Tanah dari pengembang ke konsumen tetap berupa HGB akan tetapi dengan biaya pengembang. Pengalihan hak atas tanah dan bangunan diwujudkan dalam sertifikat HGB dan untuk pengalihan selanjutnya menggunakan biaya sendiri dari konsumen. Perikatan antara pengembang dan konsumen berakhir sejak levering tanah dan bangunan rumah, akan tetapi ikatan antara keduanya masih ada selama masa jaminan yang diberikan oleh pengembang.

### **3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)**

PPJB perumahan, yaitu kesepakatan antara konsumen dan pengembang untuk melakukan prestasi Jual Beli di kemudian hari. Perjanjian pengikatan adalah perwujudan dari pemasaran secara indent (*Pre Project Selling*). Indent mempunyai pengertian suatu perjanjian dengan uang pengikat yang merupakan pengutipan dari pembangunan rumah yang masih dalam rencana pembangunan. Perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan konsumen dan pengembang

bertujuan untuk keamanan kepentingan masing-masing. Perjanjian pengikatan jual beli disebut juga perjanjian pendahuluan atau perjanjian sebelum jual beli perumahan.

Adanya hubungan hukum antara konsumen dan pengembang dalam PPJB perumahan, dapat dilihat dari adanya ikatan dari pengembang untuk melakukan suatu prestasi menjual rumah pada konsumen dan adanya kewajiban dari konsumen untuk membayar rumah tersebut sesuai yang diperjanjikan. Dengan kata lain PPJB merupakan suatu bentuk kesepakatan antara dua pihak untuk melaksanakan prestasi masing-masing di kemudian hari, yaitu jual beli perumahan apabila bangunan telah jadi.

Namun dengan PPJB kedudukan konsumen perumahan semakin lemah dalam hukum, karena hal-hal yang termaktub dalam PPJB tidak memberikan perlindungan hukum pada konsumen perumahan. Hal ini terjadi karena PPJB merupakan bentuk kontrak standar yang pembuatannya dilakukan oleh pengembang saja atau sepihak. Kenyataan ini bukan asing lagi bagi konsumen perumahan dan mereka tidak bisa berbuat apa-apa lagi karena kebutuhan perumahan adalah vital sehingga mereka harus melaksanakan pasal-pasal dalam PPJB tersebut.

#### **a. PPJB sebagai kontrak standar**

Untuk efisiensi hubungan maka pengembang menciptakan formulir standar yang mengikat (*standar form contract*) atau kontrak standar atau perjanjian baku yang mempunyai pengertian sebagai berikut :<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Mariam Darus Badrul Zaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, 1994, hal. 47.

- 1) Menurut Hondius  
“Standard voor waarden zinj schriftselijke concept bedingen welkonjkopomtonder order handelingen ontretnum in hood opgenpmen te worden in een gewoon lijk on hepaldaental nagte sluiten overeenkomst van bepaald and” (konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan hanya dituangkan ke dalam signal perjanjian tidak tertulis yang sifatnya tertulis).
- 2) Menurut Droog Lever Forluijin  
“Contracten waar van een belong rijk deel van de inhoold word bepaald door een vast semen stel van contracts bedingen” (perjanjian yang bagian pentingnya dituangkan dalam susunan perjanjian).
- 3) Menurut Sutan Remi Syahdeini  
“Perjanjian hampir seluruh klausulanya sudah dibakukan oleh pemakainya dan pihak lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk menudingkan atau meminta bayaran”.

Dari beberapa pendapat pakar hukum atas pengertian perjanjian baku, maka menurut pendapat saya, bahwa perjanjian baku atau kontrak standar memiliki ciri-ciri yaitu :

- a. Meniadakan dan membatasi kewajiban salah satu pihak untuk membayar ganti rugi kepada pihak lain.
- b. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh pihak yang posisinya lebih kuat.
- c. Pihak yang lemah sama sekali tidak ikut memasukkan isi perjanjian.
- d. Terdorong untuk kebutuhan pihak lemah terpaksa menerima.
- e. Disiapkan terlebih dulu secara massal.

Jadi kontrak standar adalah bentuk perjanjian antara dua pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan prestasi. Menurut pasal 1313 BW suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana seorang atau lebih mengikatkan dirinya pada satu orang lain atau lebih. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat 4 syarat sah untuk suatu perjanjian yang termuat dalam pasal 1320 BW antara lain :



1. Kesepakatan

Maksudnya kedua belah pihak harus setuju, mengenai hal-hal yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak lain atau adanya hubungan timbal balik.

2. Kecakapan

Cakap hukum berarti telah mempunyai hak untuk melakukan perbuatan hukum atau dapat dikatakan dewasa dan sehat pikiran. Arti dewasa termuat dalam pasal 330 (1) BW yaitu seorang yang telah mencapai umur 21 tahun dan atau telah kawin.

3. Obyek tertentu

Adalah hal yang menjadi obyek dalam perjanjian.

4. Causa yang halal

Artinya bahwa perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan kesusilaan, kepatutan dan kebiasaan yang ada.

Asas-asas yang terdapat dalam hukum perjanjian menurut kitab Undang-Undang Hukum Perdata antara lain :<sup>7</sup>

- a. Asas konsensualisme, yang berdasar pada pasal 1320 (1) yaitu kesepakatan. Kesepakatan atau konsensus merupakan hal pokok dalam perjanjian, karena perjanjian tersebut lahir dengan adanya kata sepakat atau dengan biasanya disebut perjanjian obligatoir.
- b. Asas kebebasan berkontrak, dengan dasar pasal 1338 (1) mempunyai pengertian memberikan kebebasan pada para pihak untuk membuat perjanjian dengan bentuk atau format apapun baik tertulis atau lisan, *scripters* atau *paperless*, otentik atau non otentik dan sebagainya serta dengan substansi atau isi perjanjian yang diinginkan para pihak.
- c. Asas daya mengikat perjanjian, bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagaimana undang-undang sebagaimana pasal 1338 (1)

---

<sup>7</sup> A. Yudha Hernoko, *Yuridika, Interpretasi dan Reorientasi Hukum Perjanjian*, 2002, hal.547.

- d. Asas itikad baik, menurut 1338 (3) bahwa semua perjanjian harus dibuat dengan itikad baik para pihak.

Keberadaan kontrak standar semakin tidak menghiraukan asas kebebasan berkontrak, karena dalam kontrak standar terdapat dominasi kepentingan pihak pengembang dalam isi perjanjian sehingga asas kebebasan konsumen perumahan terabaikan.

Sedangkan kebebasan berkontrak dalam kontrak standar semakin tidak mempunyai batasan karena terdapat klausula pengecualian dalam kontrak standar perumahan tersebut, misalnya:<sup>8</sup>

- 1) Meniadakan tanggung jawab pengembang dalam hal terlambat menyerahkan bangunan, akan tetapi bila konsumen terlambat membayar uang muka dikenai denda.
- 2) Membebaskan pengembang dari klaim atas kondisi bangunan yang melampaui batas 100 hari sejak serah terima bangunan. Padahal dalam waktu 100 hari, tentu saja belum terdapat kerusakan bangunan.

Praktek “standaard contract” menggambarkan bahwa, pihak debitur telah secara terpaksa menerima syarat-syarat perjanjian yang tercantum di dalamnya. Syarat-syarat yang sudah tercetak dalam model “standaard contract” itu telah merupakan rintangan psikologis bagi debitur untuk mengusulkan perubahan. Isi perjanjian atau klausula yang tercantum di dalam “standaard contract” pada hakekatnya merupakan ketentuan di dalam hak-hak istimewa bagi pengusaha yang menawarkan kontrak standar. Keadaan mana memberi peluang bagi pengusaha untuk melakukan penyalahgunaan keadaan terhadap pihak lawan.<sup>9</sup>

### **b. Anatomi PPJB**

PPJB sebagai dokumen dalam pembelian rumah dianggap konsumen sebagai salah satu bentuk perlindungan konsumen, karena PPJB merupakan perjanjian pengikatan antara keduanya sehingga terdapat kewajiban pengembang untuk melaksanakan pembangunan perumahan. Namun persepsi tersebut saat ini adalah salah, karena dengan PPJB pengembang memuat klausula yang

---

<sup>8</sup> Yusuf Shofie, *Op.Cit.*, hal. 83

<sup>9</sup> Henry Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992, hal. 74

menguntungkan. Berikut adalah substansi yang pada umumnya dijumpai dalam klausula-klausula PPJB sebagai berikut :<sup>10</sup>

NO.	SUBSTANSI PENGATURAN	KETERANGAN
1.	Nama kontrak	Sebutan yang digunakan pengembang terhadap PPJB, misal: Perjanjian Pendahuluan, Perjanjian Akan Jual Beli, dan sebagainya
2.	Obyek yang diperjual belikan	Barang atau obyek yang dibeli oleh konsumen (rumah, toko, sarusun atau apartemen)
3.	Komponen Nilai Jual	Apa saja yang termasuk dalam nilai jual (harga jual) yang dibayar konsumen (misal: rumah/sarusun/apartemen berikut penyediaan fasilitas-fasilitas seperti: air minum, listrik, AC, angkutan dan lain-lain.
4.	Cara pembayaran	Mekanisme atau tata cara pembayaran nilai jual/harga jual rumah atau sarusun/apartemen (tuani, angsuran, fasilitas KPR/KPA)
5.	Lokasi pembayaran	Tempat dimana konsumen dapat melakukan transaksi pembayaran harga/nilai jual (di kantor pengembang, transfer di bank, dan sebagainya).
6.	Lamanya penyelesaian bangunan rumah atau sarusun/apartemen	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan bangunan (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12 bulan)
7.	Masa pemeliharaan bangunan	Waktu yang diperlukan bagi pengembang untuk melakukan pemeliharaan rumah atau sarusun/apartemen setelah serah (3 bulan; 3-6 bulan; 6-9 bulan; 9-12 bulan; lebih dari 12 bulan)
8.	Tenggang pengajuan komplain	Jangka waktu untuk mengajukan komplain kondisi bangunan setelah

<sup>10</sup> Yusuf Shofie, Op.Cit., hal. 85



		serah terima (ada atau tidak; jika ada berapa lama)
9.	Penilai mutu	Pihak-pihak yang berhak menilai mutu/kondisi bangunan (pengembang, konsumen, appraisal, pemerintah/departemen atau dinas dari pemerintah daerah setempat)

### c. Kewajiban Kontraktual Pihak dalam *Pre Project Selling*

Sistem pemasaran *Pre Project Selling* melahirkan PPJB dalam Penjualan Perumahan. Para pihak dalam PPJB terjadi antara pihak konsumen atau pembeli dan perusahaan pembangunan perumahan dan permukiman atau pengembang atau pengembang atau penjual. Obyek PPJB yakni :

- 1) Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
- 2) Luas tanah, status tanah, beserta segala perizinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
- 3) Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah desa atau kelurahan dan kecamatan.
- 4) Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayaran yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

PPJB diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang PPJB perumahan. Pada dasarnya kewajiban yang terjadi pada masing-masing pihak kurang lebih sama dalam jual beli rumah bukan dari pengembang. Adapun kewajiban kontraktual PPJB sebagai bentuk sistem

pemasaran *Pre Project Selling* terbagi dalam dua kewajiban yaitu kewajiban penjual dan kewajiban pembeli.

Sama halnya dengan perjanjian perdata lain yang memuat hak dan kewajiban para pihak, maka dalam PPJB termuat kewajiban penjual. dalam hal ini pengembang dalam PPJB adalah :

- 1) Melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan.
- 2) Menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan pada pembeli, kecuali karena hal-hal memaksa (*force majeure*) yang diluar kemampuan penjual.
- 3) Penjual dalam melakukan PPJB rumah wajib memiliki :
  - a) Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari pemerintah daerah setempat dan surat ijin lokasi dari kantor pertanahan kabupaten / kotamadya.
  - b) Surat keterangan dari kantor pertanahan kabupaten / kotamadya, bahwa yang bersangkutan (pengembang) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan.
  - c) Surat ijin mendirikan bangunan.
- 4) Mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah dihadapan PPAT.
- 5) Apabila penjual lalai untuk menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu maka ia harus membayar denda keterlambatan sebesar 2<sup>0/00</sup> (dua

perseribu) dari jumlah total harga tanah dan bangunan rumah untuk setiap hari keterlambatannya.

Apabila penjual melalaikan kewajibannya untuk pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, maka pembeli mempunyai hak untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

Sedangkan kewajiban pembeli atau konsumen dalam PPJB adalah :

- 1) Membayar jumlah total harga tanah dan bangunan rumah yang telah disetujui, beserta segala pajak dan biaya-biaya lainnya yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah dengan tata cara pembayaran yang disepakati bersama.
- 2) Membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh penjual.
- 3) Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah pada waktu yang telah ditentukan maka, dikenakan denda keterlambatan sebesar  $2^{0/00}$  (2 per seribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
- 4) Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah, segala pajak, serta denda dan biaya-biaya lain yang terutang selama 3 kali berturut-turut maka, pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara



sepihak dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya administrasi oleh penjual.

### BAB III

## PERLINDUNGAN KONSUMEN PERUMAHAN DALAM SISTEM PEMASARAN *PRE PROJECT SELLING*

### 1. Menurut Undang Undang Perlindungan Konsumen

Perlindungan Konsumen sebagai suatu subsistem hukum nasional tercermin dari rumusan-rumusan yang terdapat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen (UUPK), antara lain sebagai berikut :

“.... Undang-Undang Perlindungan Konsumen dimaksudkan menjadi landasan hukum yang kuat bagi pemerintah dan lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat untuk melakukan upaya pemberdayaan konsumen melalui pembinaan dan pendidikan konsumen..... Di kemudian hari masih terbuka kemungkinan terbentuknya undang-undang baru yang pada dasarnya memuat ketentuan-ketentuan yang melindungi konsumen. Dengan demikian, Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen ini merupakan payung yang mengintegrasikan dan memperkuat penegakan hukum di bidang perlindungan konsumen”

Pelanggaran terhadap Undang-Undang Perlindungan Konsumen memberikan konsekuensi berupa sanksi pidana, sanksi perdata juga sanksi administratif yang dipandang sepadan dengan kebutuhan untuk melindungi dan mempertahankan kepentingan-kepentingan tersebut, yang secara khusus dirumuskan dalam hak-hak konsumen sebagaimana termuat dalam pasal 4 UUPK.

Ketentuan tentang hak-hak konsumen tersebut apabila diproyeksikan ke dalam hak konsumen perumahan maka terdapat hak-hak antara lain :

- a. hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

- b. hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- c. hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- g. hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya.

Adanya sanksi perdata dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen antara lain :

**Pertama**, pasal 19 ayat (1) UUPK yang menyatakan pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan. Berkaitan dengan perlindungan konsumen perumahan dalam pasal ini, maka pengembang selaku pelaku usaha bertanggung jawab memberikan ganti rugi atas kerusakan rumah.

**Kedua**, pasal 18 ayat (3) UUPK bahwa setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum. Kontrak standar yang memuat klausula baku dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan oleh pengembang, terkadang tidak memenuhi unsur keseimbangan atau *balance* sehingga menguntungkan pihak pengembang



selaku pembuat kontrak. Untuk itu sesuai pasal di atas seharusnya kontrak standar yang melanggar ketentuan pasal ini keberlakuannya batal demi hukum.

Sanksi Pidana terdapat dalam pasal 62 Undang-Undang Perlindungan Konsumen ditujukan pada pelaku usaha yang melanggar ketentuan antara lain : **Pertama**, pasal 8, pasal 9, pasal 10, pasal 11, pasal 12, pasal 13, pasal 14, pasal 15, pasal 16, pasal 17 tentang perbuatan yang dilarang bagi pelaku usaha. **Kedua**, pasal 18 tentang pencantuman klausula baku.

Maka pelaku usaha yaitu pengembang diancam dengan sanksi pidana berupa pidana penjara atau pidana denda.

Sanksi Administrasi juga termuat dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen, yaitu terdapat dalam pasal 60 UUPK bahwa pelaku usaha dapat dijatuhi sanksi administratif berupa penetapan ganti rugi atas pelanggaran ketentuan pasal 19 ayat (2) dan ayat (3), pasal 20, pasal 25, pasal 26 tentang tanggung jawab pelaku usaha.

## **2.Sengketa Perumahan**

Suatu permasalahan yang tidak dapat diselesaikan secara kekeluargaan menjadikan timbulnya sengketa. Sengketa Perumahan dapat timbul dari pihak konsumen ataupun pihak penjual atau pengembang. Kedua belah pihak mempunyai kesempatan yang sama untuk menimbulkan sengketa.

**Dari sisi pembeli**, mempunyai anggapan bahwa kurang kuatnya perlindungan hukum terhadap konsumen menjadi penyebab utama terjadinya sengketa. Pengembang selaku pelaku usaha perumahan mempunyai kedudukan yang lebih kuat baik dalam masa pemasaran sampai pada jual beli perumahan tersebut.

Sistem pemasaran yang dipakai oleh kebanyakan pengembang selaku pelaku usaha adalah menggunakan brosur tanpa keterangan yang jelas tentang identitas legal pihaknya dalam membangun serta memasarkan perumahan, yaitu mengenai pengembang yang mempunyai izin pembangunan rumah yang boleh menawarkan atau menjual perumahan.

Juga dalam jual beli perumahan tersebut pengembang memegang peranan kuat dalam pembuatan kontrak, yaitu point-point yang terkandung dalam kontrak yang biasanya disebut kontrak standar. Hal lain yang sering terjadi adalah pengembang atau penjual membatalkan jual beli dengan alasan tidak memperoleh izin lokasi untuk pembangunan perumahan, serta tentu saja tidak mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh pembeli padanya.

**Dari sisi penjual,** mempunyai anggapan bahwa apabila penjual melakukan pembangunan perumahan terlebih dahulu kemudian melakukan pemasaran, maka dari segi ekonomis sangat tidak efisien. Apalagi ketika pembeli tidak mau membeli rumah yang telah dibangun tersebut, dan memilih untuk dibangun sesuai dengan keinginannya tentu saja sangat merugikan pengembang.

Hal lain yang sering terjadi pembeli meminta kembali separuh atau sebagian uang muka yang telah dibayarkannya untuk pembatalan.

Untuk itu agar tidak terjadi sengketa baik dari sisi penjual maupun pembeli, maka kedua belah pihak dapat berpedoman pada pasal 1464 BW, yang menyatakan “ Jika pembelian dibuat dengan memberikan uang panjar tak dapatlah salah satu pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya”.

### **3. Tanggung Gugat Pengembang**

#### **a. Kesalahan Pengembang**

Beberapa kesalahan yang sering dilakukan oleh pengembang yang menimbulkan sengketa antara lain :

- a. Pengembang belum mempunyai izin lokasi tanah untuk pembangunan perumahan, padahal ia sudah melakukan pemasaran bahkan perjanjian pendahuluan atau PPJB dengan konsumen.
- b. Sebaliknya, bahwa pengembang sudah memiliki izin lokasi tanah untuk pembangunan perumahan tetapi ia tidak membatasi jumlah konsumen dengan tipe rumah yang berbeda, sehingga pengembang membangun rumah tidak sesuai dengan luas yang tertera di brosur untuk memenuhi kebutuhan.
- c. Pengembang membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak, karena sedikitnya konsumen sehingga ia enggan membangun perumahan karena rugi.
- d. Pengembang hanya bertujuan mengelabui konsumen dengan memanfaatkan brosur pemasaran dengan menyebutkan lokasi dan bangunan fiktif atau adanya itikad tidak baik.

#### **b. Dasar Gugatan oleh Konsumen**

Segala bisnis tentunya tidak lepas dari sengketa, sama halnya dengan bisnis perumahan. Konsumen sebagai pihak yang dirugikan dalam sengketa, mempunyai alasan untuk memperoleh haknya dengan cara melakukan gugatan ke Pengadilan. Alasan atau dasar gugatan oleh konsumen antara lain :



a. Wanprestasi.

Ingkar janji atau wanprestasi oleh pengembang terhadap kontrak adalah yang sering menjadi alasan utama gugatan oleh konsumen. Pelanggaran suatu kewajiban (wanprestasi) menciptakan bagi debitur yang lalai suatu perikatan untuk membayar ganti rugi sebagaimana dijelaskan pasal 1243 BW.

Akan tetapi perikatan untuk membayar ganti rugi mempunyai sifat subsidiar, sejauh selalu didahului oleh pelanggaran pemenuhan perikatan (yang primair).<sup>11</sup>

b. Perbuatan Melanggar Hukum.

Pelanggaran suatu kewajiban yang tidak berdasar dari perikatan menimbulkan perbuatan melanggar hukum, sesuai pasal 1365 BW.

Kewajiban membayar ganti rugi karena perbuatan melanggar hukum dikualifikasikan oleh pembuat undang-undang sebagai suatu perikatan. Tetapi perikatan ini bersifat primair karena tidak didahului oleh pelanggaran suatu perikatan, melainkan pelanggaran suatu kewajiban yang tidak obligatoir.<sup>12</sup>

Perbuatan melanggar hukum adalah : berbuat atau tidak berbuat yang (1) melanggar hak orang lain; atau (2) bertentangan dengan kewajiban umum pelaku; atau (3) bertentangan dengan kesusilaan; atau (4) bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri dan barang orang lain.

---

<sup>11</sup> Nieuwehuis, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan Terjemahan Djasadin Saragih*, Unair, 1985, hal.117

<sup>12</sup> *Ibid*, hal.117

Adapun syarat-syarat seseorang bertanggung gugat berdasarkan atas kerugian orang lain berdasar pasal 1365 BW, jika :

1. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum) ;
2. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan kausal) ;
3. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan) ; dan
4. Norma yang dilanggar mempunyai “ *strekking* ” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relativitas).

Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2186 K/Pdt/1999, tanggal 2 Januari 2003 bahwa cacat tersembunyi oleh pengembang dalam melakukan jual beli perumahan pada konsumen, maka perbuatan tersebut adalah termasuk perbuatan melanggar hukum.

Berbagai alasan gugatan sebagaimana dijelaskan di atas, namun dalam bisnis perumahan yang sering terjadi adalah alasan pada point a dan b penjelasan di atas. Namun kedua alasan tersebut biasanya dilakukan oleh pengembang sebagai pelaku usaha penjualan perumahan, sehingga jelas kalau kedudukan konsumen perumahan adalah lemah.

#### **4. Upaya Hukum Dalam Sengketa Perumahan**

##### **a. Secara Non Litigasi**

Upaya perlindungan atas wanprestasi pengembang dengan cara Non Litigasi sesuai pasal 44 (1) Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999.

Salah satu proses penyelesaian sengketa yang dikenal dengan istilah Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa (MAPS) atau yang lebih dikenal dengan istilah Alternatif Dispute Resolution (ADR) memberikan beberapa keuntungan antara lain :<sup>13</sup>

1. Sifat Kesukarelaan dalam proses, karena para pihak percaya bahwa ADR memberikan jalan keluar yang potensial untuk menyelesaikan masalah lebih baik daripada proses litigasi.
2. Prosedur yang cepat dalam ADR karena memiliki sifat kurang formal, sehingga syarat-syaratnya dapat dinegosiasikan.
3. Prosedur ADR bisa memberikan jaminan kerahasiaan yang sama besar bagi setiap pihak.
4. Cara-cara penyelesaian sengketa MAPS menghasilkan kesepakatan yang dinegosiasikan yang memperhatikan kebutuhan para pihak yang terlibat, lebih jauh mampu mempertahankan hubungan kerja.

Menurut William Ury (1993) menyatakan ada tiga faktor utama yang mempengaruhi proses penyelesaian sengketa :<sup>14</sup>

a. Faktor Kepentingan (interest)

Adanya kepentingan antar pihak memberikan kesempatan untuk mencapai kesepakatan.

b. Faktor Hak-Hak (rights)

Ada kecenderungan hak para pihak untuk dihargai untuk itu hak tersebut harus ditempatkan pada proposisi yang benar dan harus dihormati.

c. Faktor Status Kekuasaan (power)

Tidak ada niat untuk saling memojokkan satu sama lain dalam pencarian kesepakatan tersebut.

Penyelesaian sengketa konsumen melalui arbitase dalam bisnis bukanlah hal yang istimewa. Arbitrator bertindak sebagai pemutus sehingga keputusan ada di Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), keputusan bersifat final dan mengikat para pihak serta tidak ada upaya banding dan kasasi.

---

<sup>13</sup> Zaidun, *Penyelesaian Sengketa Alternatif*, S1 Hukum Unair, IX, 2003, hal.1

<sup>14</sup> Zaidun, *Ibid*, hal.1



Dalam keputusan Menpera No. II/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli bahwa perselisihan dapat diselesaikan menurut aturan tentang Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dengan biaya yang ditanggung oleh para pihak. Akan tetapi, institusi arbitrase bukan satu-satunya jalan untuk menyelesaikan sengketa di luar pengadilan. Masih banyak alternatif penyelesaian sengketa di luar. Agar dapat menjadi badan penyelesaian sengketa yang ampuh, Arbitrase seharusnya menganut beberapa prinsip sebagai berikut :<sup>15</sup>

1. *Efisien*

Dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui badan-badan peradilan umum, penyelesaian sengketa lewat arbitrase lebih efisien, yakni efisien dalam waktu dan biaya.

2. *Accebillitas*

Arbitrase harus terjangkau dalam arti biaya, waktu dan tempat.

3. *Proteksi Hak Para Pihak*

Terutama pihak yang tidak mampu misalnya untuk mendatangkan saksi ahli atau untuk menyewa pengacara terkenal, harus mendapat perlindungan yang wajar.

4. *Final and Binding*

Keputusan Arbitrase haruslah *final and binding* kecuali memang para pihak tidak menghendaki demikian atau jika ada alasan-alasan yang berhubungan dengan "due process"

5. *Fair and Just*

Tepat dan adil untuk pihak bersengketa, sifat sengketa dan sebagainya.

6. *Sesuai Dengan Sence of Justice Dari Masyarakat*

Dengan demikian akan lebih terjamin unsur "deterant" dari si pelanggar, dan sengketa akan dapat dicegah.

7. *Credibilitas*

Para arbiter dan badan Arbitrase yang bersangkutan haruslah orang-orang yang diakui kredibilitasnya, sehingga keputusannya akan lebih dihormati.

Menurut Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase tahap-tahap dalam penyelesaian sengketa alternatif adalah sebagai berikut :

---

<sup>15</sup> Munir Fuady, *Arbitrase Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hal. 93

**Tahap Pertama** : Pertemuan langsung para pihak dan putusan harus sudah diambil dalam waktu 14 hari sejak dimulainya penyelesaian sengketa.

**Tahap Kedua** : Penunjukan penasihat ahli atau mediator oleh para pihak dan dengan kurun waktu yang sama yaitu 14 hari sejak penunjukannya mereka harus sudah mengambil keputusan.

**Tahap Ketiga** : Penunjukan mediator oleh lembaga arbitrase atau lembaga penyelesaian sengketa, dalam waktu 7 hari mediator tersebut harus sudah mulai bekerja. Dan putusan mediator harus dalam kurun waktu 30 hari.

**Tahap Keempat** : Penyelesaian oleh lembaga arbitrase atau oleh arbitrase ad hoc selama 180 hari sejak arbitrater terbentuk.

#### **b. Secara Litigasi**

Merupakan pilihan kedua setelah non litigasi ditolak sesuai pasal 45 (1) jo pasal 8 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Sedangkan berdasar pasal 123 HIR bahwa dalam Gugatan ganti rugi maka konsumen harus membuat surat kuasa khusus pada pengacara untuk kemudian diajukan ke Pengadilan Negeri, langkah ini tidak efisien.

Gugatan yang sering kali dilakukan oleh konsumen adalah gugatan class action<sup>16</sup> yang mana gugatan tersebut dilakukan oleh wakil dari sekumpulan atau kelompok konsumen yang dirugikan produsen dengan pembuktian terbalik sebagaimana pasal 20 jo 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang

---

<sup>16</sup> *Class Action menurut Perma 1 Tahun 2002 adalah suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dari anggota kelompok dimaksud.*

Perlindungan Konsumen. Tanggung gugat dalam hukum konsumen sering disebut dengan istilah *product liability*.

*Product Liability* menurut Saragih bahwa yang dipertanggung gugatkan oleh produsen adalah produk-produk yang cacat (*defective product*). Sedangkan kerugian yang dimaksud cacat fisik (*personal injury*) atau kerugian finansial (*damage to property*), atau mungkin kedua-duanya secara kumulatif. Kaitan antara kerugian konsumen dengan *product liability*, kerugian konsumen akibat mengkonsumsi suatu produk mengakibatkan terjadinya tanggung gugat oleh produsen (*product liability*).<sup>17</sup>

Pemahaman terhadap batasan *product liability* berikut elemen-elemennya dikaitkan tanggung gugat dalam pembangunan dan penjualan perumahan. Dalam hubungannya dengan *professional supplier*, pihak yang bertanggung gugat apabila timbul kerugian pada konsumen adalah pengembang sebagai produsen. Namun yang sering terjadi dalam masyarakat pengembang adalah sekaligus penjual, dengan demikian tentu saja yang bertanggung gugat adalah pengembang itu sendiri. Akan tetapi karena tidak menutup kemungkinan konsumen membeli rumah dari agen penjual, maka pihak agen penjual juga merupakan pihak yang dapat disertakan sebagai pihak yang bertanggung gugat. Ketentuan yang berlaku adalah tanggung gugat renteng (*joint liability*). Adapun tahap dalam melakukan pembelaan hak melalui media litigasi terbagi menjadi tiga tahap yaitu sebagai berikut :<sup>18</sup>

### 1. Sebelum Aksi Hukum

Menurut Soebekti untuk dapat melakukan gugatan sesuai dengan prosedur formal, maka harus dengan bantuan hukum. Untuk itu para kuasa hukum yang

---

<sup>17</sup> Y. Sogar Simamora, Op. Cit., hal. 134

<sup>18</sup> Yusuf Shofie, Op.Cit., hal 308



bekerja di organisasi konsumen yang bertindak sebagai kuasa hukum konsumen yang telah memenuhi kualifikasi yang disyaratkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, baik sebagai pengacara atau advokat berhak melakukan pembelaan hak kliennya dalam hal perlindungan konsumen.

Atas permohonan konsumen kepada kuasa hukum tersebut untuk memberikan bantuan hukum dalam melayangkan gugatan di pengadilan guna kepentingan konsumen melalui surat kuasa, maka kuasa hukum tersebut selanjutnya membuat surat gugatan dengan sebelumnya mempertimbangkan akan hal-hal berikut :

**Pertama**, menggali fakta-fakta dari konsumen termasuk siapa yang terlibat dalam permasalahan.

**Kedua**, mempelajari bukti-bukti yang dimiliki konsumen termasuk surat-surat dan saksi-saksi.

**Ketiga**, kuasa hukum konsumen hendaknya menggali sejauh mungkin hal-hal apa yang sudah dilakukan konsumen, misalnya menulis surat pembaca di media massa dan sebagainya.

**Keempat**, menyangkut kompetensi atau kewenangan mengadili secara absolut maupun kewenangan mengadili secara relatif.

## **2. Memulai Aksi Hukum**

Syarat-syarat surat gugatan tidak ditentukan secara limitatif dalam ketentuan hukum acara perdata. Kuasa hukum konsumen dalam membuat Surat Gugatan harus memenuhi beberapa persyaratan sebagai berikut :

a. Syarat Formal, meliputi :

1. tempat dan tanggal pembuatan surat gugatan ;
2. pembubuhan materai sebesar Rp. 6000,00 (enam ribu rupiah) sesuai standar pembuatan perjanjian ;
3. tanda tangan penggugat sendiri atau kuasa hukumnya.

b. Syarat Substansial, meliputi :

1. identitas penggugat dan tergugat ;
2. posita atau alasan-alasan yang menunjukkan perikatan berdasarkan perjanjian atau perbuatan melawan hukum guna mengajukan tuntutan ;
3. petitum atau hal-hal yang dimohonkan penggugat untuk diputuskan hakim.

Pengaruh aspek pembuktian dalam keberhasilan gugatan ganti rugi yang diajukan konsumen sangat penting, namun hal tersebut tergantung dari cukupnya alat bukti yang tersedia dan tata cara pembuktiannya. Sistem Hukum Acara Perdata Indonesia pasal 1865 BW sebagai sumber utama tata cara pembuktian menentukan “ Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna meneguhkan haknya sendiri maupun suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut ”.

Pembuktian menurut pasal ini adalah kewajiban penggugat, namun hal ini tidaklah mudah bagi konsumen dalam melakukan gugatan atau dengan kata lain ia bertindak selaku penggugat harus membuktikan bahwa kerugian yang dideritanya timbul akibat produk cacat yang dihasilkan produsen. Sangatlah tidak mungkin

apabila konsumen perumahan selaku pengugat harus membuktikan bahwa produk rumah yang dihasilkan pengembang cacat konstruksi maupun desain.

Atas dasar itulah suatu pemikiran akan pembuktian oleh konsumen berubah menjadi beban pembuktian terbalik dengan pertimbangan siapa di antara para pihak yang secara obyektif paling mudah membuktikan. Asas Pembuktian Terbalik termaktub dalam pasal 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang memaparkan :

Pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi sebagaimana dimaksud pasal 19 (atas kerusakan, pencemaran, dan atau kerugian akibat mengkonsumsi barang produsen), pasal 22 (dalam kasus pidana seperti unsur kesalahan atas iklan, pelanggaran akan pelaksanaan impor barang) dan pasal 23 (tidak memberi tanggapan atas pelanggaran) merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

#### **4. Alternatif Perlindungan Konsumen Perumahan oleh Pengembang**

Beberapa peristiwa yang selalu memojokkan pengembang selaku pelaku usaha perumahan, memberikan akibat penurunan kepercayaan oleh konsumen terhadap pengembang. Kasus-kasus yang terdapat dalam masyarakat atas tindakan beberapa pengembang yang tidak bertanggung jawab, misalnya pengembang fiktif, iklan yang menyesatkan, wanprestasi dan masih banyak lagi permasalahan yang menyudutkan pengembang.

Kenyataan seperti ini sangat merugikan pengembang lain yang bertanggung jawab dan melakukan kewajiban sesuai prosedur, karena berkurangnya kepercayaan konsumen terhadap pengembang menjadikan pengembang sangat sulit mencapai target pemasaran semaksimal mungkin. Meskipun keadaan ini tidak dapat dihindari pengembang bijak, akan tetapi Real Estate Indonesia hendaknya mencari solusi atas permasalahan ini.



Menurut saya, untuk mengembalikan kepercayaan konsumen meskipun itu tidaklah mudah akan tetapi dengan dua alternatif cara berikut diharapkan dapat mengembalikan kepercayaan konsumen terhadap pengembang. Alternatif jalan keluar untuk menumbuhkan kepercayaan pada konsumen selbihnya saya jabarkan sebagai berikut ini.

#### **a. Sistem Jaringan Pemasaran melalui Internet**

Pemasaran Perumahan melalui media cetak berupa brosur bagi konsumen perumahan kurang memberikan informasi yang cukup, atau bahkan kurang jelas. Brosur sebagai media pemasaran perumahan sampai saat ini masih digunakan oleh pengembang dalam mengenalkan produk perumahannya, karena memang pengembang sering memberikan pernyataan atau informasi yang menyesatkan dalam brosur tersebut atau yang sering disebut *misleading information*.

Salah satu informasi yang sering digunakan pengembang adalah mengenai bangunan, bahwa gambar bangunan yang terdapat dalam brosur tersebut sebenarnya hanyalah kerangka atau gambaran saja jadi belum dibangun, pemasaran tersebut disebut sistem *Pre Project Selling*.

Dalam pemasaran dengan brosur lebih banyak memberikan keuntungan pada pengembang, karena tanpa harus memberikan informasi atau data tentang dirinya meliputi Surat Izin Usaha dan sebagainya. Hal ini sangat merugikan konsumen yang ingin mengetahui informasi lebih mengenai perumahan tersebut, dan lagi konsumen tidak dapat mengetahui akan keberadaan atau eksistensi pengembang tersebut.

Tanpa dicantumkan Surat Izin Usaha, Izin Mendirikan Bangunan Perumahan dan dokumen lainnya yang melambangkan keeksistensian pengembang, maka sangat memungkinkan sekali bagi pengembang fiktif untuk turun tangan berpartisipasi dalam penipuan terhadap konsumen perumahan. Kurangnya sanksi yang tegas akan permasalahan ini menjadikan hal ini sudah menjadi kebiasaan.

Untuk itu perlu diperhatikan perlindungan konsumen perumahan melalui perubahan sistem jaringan pemasaran menggunakan media brosur ke dalam sistem jaringan pemasaran melalui internet. Dalam sistem pemasaran perumahan melalui internet sangat memberikan keuntungan pada konsumen, karena dalam sistem pemasaran ini pengembang dapat mencantumkan Surat Izin Usaha serta Izin-Izin lain yang melambangkan keberadaannya.

Adapun keuntungan yang diperoleh konsumen perumahan dengan sistem pemasaran melalui internet ini antara lain :

1. Jasa konsultasi cuma-cuma dalam pembelian rumah meliputi Kredit Pemilikan Rumah, Izin Mendirikan Bangunan, Legalitas dan sebagainya yang kesemuanya diperoleh secara cuma-cuma.
2. Konsumen dapat langsung membuktikan legalitas pengembang dengan melihat dalam Undang-Undang yang terdapat dalam internet, apakah telah sesuai atau juga dapat membuktikan dalam daftar pengembang melalui internet.
3. Layanan ini berdampak pada efisiensi waktu, karena konsumen tidak usah susah-susah datang pada pameran perumahan.

Keuntungan akan sistem jaringan pemasaran melalui internet tidak hanya dirasakan oleh konsumen perumahan saja, akan tetapi juga didapatkan oleh pengembang selaku penjual yaitu :

1. Keuntungan Finansial

Memberikan komisi dan insentif penjualan dengan nilai tinggi, karena efisiensi biaya..

2. Keuntungan Fasilitas

Memberikan fasilitas operasional, seperti; kantor, telepon, pemasaran on line yang memberikan perlindungan prospek yang sangat menguntungkan tanpa harus menyewa stand dalam pameran perumahan.

3. Pengembangan Diri

Menyangkut product knowledge, dasar-dasar sistem pemasaran tersebut bahwa konsumen melalui internet tidak terbatas seperti halnya dalam pameran perumahan.

#### **b. Pembangunan Perumahan Sistem *Cluster***

Kendala terbesar yang dihadapi pengembang dalam memasarkan produk perumahannya adalah keadaan perekonomian yang belum menggembirakan, karena hal itu sangat terkait dengan masyarakat. Selain itu faktor lain yang menjadi kendala dalam pemasaran perumahan adalah faktor keamanan khususnya bisnis rumah mewah.

Karena keadaan negara yang kurang stabil keamanannya seperti saat sekarang, menjadikan masyarakat menengah ke atas enggan invest di dalam negeri dan mereka memilih bertempat tinggal di luar negeri. Akan tetapi bisnis



perumahan menurut Yan Mogi, Real Estate Indonesia (REI) merupakan bisnis properti yang paling potensial. Hal ini dikarenakan sektor perumahan tidak mempunyai pasar tersendiri, artinya ia diterima di semua kalangan masyarakat.<sup>19</sup>

Diperkirakan untuk tipe RS, RSS dan mewah, permintaan akan cukup meningkat karena tertundanya permintaan di tahun-tahun sebelumnya. Menurut riset yang dilakukan oleh konsultan properti Panangian Simanungkalit and Associates (PSA) menyebutkan, total rumah yang terjual untuk tahun 2003 berjumlah 137.550 unit, meningkat dibandingkan tahun lalu yang jumlahnya 110.400 unit. Dari jumlah tersebut, penjualan rumah segmen menengah dan atas seluruhnya mencapai 11.000 unit (tahun 2002) atau sekitar 10 persen dari total rumah.

Cerahnya pasar properti khususnya sektor perumahan, disambut oleh para pengembang yang telah berencana untuk segera membangun rumah-rumah tipe menengah dan atas. Optimisme tersebut bukannya tanpa alasan, karena meskipun secara makro ekonomi Indonesia tahun lalu belum pulih dan hanya tumbuh sekitar 3,66 persen, tetapi penjualan rumah justru tumbuh dua kali lipat seesar 10 persen.

Tidak salah jika konsultan properti Panangian Simanungkalit menyebut di sektor properti nasional terjadi apa yang disebut sebagai "anomali ekonomi", artinya properti Indonesia mempunyai sifat hidden economy yaitu ekonomi tidak terlihat. Secara kasat mata kita saksikan, pameran properti tetap saja penuh sesak dipenuhi pengunjung. Transaksi jual beli rumah baru terus berlangsung, seakan tidak terpengaruh oleh kondisi ekonomi yang belum pulih. Pengalaman saya

---

<sup>19</sup> *Harian Umum Sinar Harapan, Bisnis Perumahan Tetap Marak, 2003.*

mengikuti pameran, tidak jarang untuk tipe rumah tertentu harus rela antri menunggu rumah bisa ditempati (*indent*), dan rata-rata orang harus *indent* 3 sampai 4 bulan.

Dituntutnya pengembang untuk memberikan perlindungan pada konsumen perumahan, maka para pengembang saat ini semakin banyak menerapkan sistem *cluster* dalam pembangunan rumah. Memang dari segi biaya, perumahan sistem *cluster* cukup menguras uang akan tetapi dibandingkan keuntungan dan kepuasan yang didapatkan konsumen itu tidaklah seberapa.

*Cluster* memberikan sejumlah kelebihan yang sulit dijumpai pada model perumahan biasa. Pertama, adanya taman besar dimana para penghuni *cluster* dapat menggunakannya untuk berbagai keperluan seperti pesta barbeque, sebagai taman lingkungan. Selain itu privasi bagi penghuni menjadi lebih terasa, karena sistem *cluster* ini kendaraan tidak bisa seenaknya keluar masuk. Biasanya hanya penghuni yang memiliki akses dan ada satpam atau petugas keamanan yang menjaga.

Disamping itu dengan *cluster* keselamatan anak-anak lebih terjamin karena lalu lintas menjadi tidak ramai, polusi udara dapat ditekan, mendukung program lingkungan karena adanya taman dapat untuk resapan air, di samping keakraban yang semakin terjalin. Sistem *cluster* memiliki nilai plus, karena dengan *cluster* pembeli memiliki pilihan beragam yaitu dalam menentukan pilihan lokasi rumah serta lahan yang akan dipilih.

Keuntungan lain dari sistem *cluster* adalah faktor keamanan, dengan *cluster* aspek keamanan kawasan bisa dijaga karena pintu masuk dan keluarnya

dibatasi yang berbeda dengan perumahan yang dibangun *massive* atau massal, dimana akses keluar masuknya pun relatif banyak. Masing-masing *cluster* memiliki satu buah gerbang masuk yang dijaga 24 jam. Kompleks perumahan sistem *cluster* mengutamakan keseimbangan antara keamanan terpadu dan kehidupan sosialisasi yang akrab di alam yang tertata alami dan indah.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Dari uraian-uraian pada bab II dan Bab III, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Faktor-faktor penyebab sengketa perumahan antara pengembang selaku pelaku usaha atau penjual dan konsumen yaitu adanya wanprestasi dari kedua belah pihak dan sebagainya, terutama sengketa tersebut bermula dari masalah sistem pemasaran. Untuk itu PPJB merupakan pedoman bagi Kontrak Pengikatan Jual Beli Perumahan.
- b. Penyelesaian Sengketa Perumahan adalah dengan jalur Non Litigasi yaitu dengan musyawarah antara para pihak untuk mencapai kesepakatan dengan bantuan Arbitrater yang hal ini diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Sedangkan secara Litigasi dilakukan pada saat upaya Non Litigasi tidak membuahkan hasil, yaitu dengan mengajukan gugatan perdata, hal ini pula diatur dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen.
- c. Alternatif Perlindungan Hukum oleh pengembang selaku pelaku usaha atau penjual perumahan adalah dengan melakukan pembangunan sistem cluster yang sangat menguntungkan konsumen juga dengan pemasaran melalui internet 24 jam sehingga tidak terjadi kesesatan masing-masing pihak.

## 2. Saran.

Dengan adanya permasalahan-permasalahan hukum berkaitan dengan sistem pemasaran Pre Project Selling, maka saran yang dapat diberikan adalah :

- a. Perlu adanya penerapan sanksi yang tegas dengan membentuk suatu Badan atau Komisi untuk menindak pelanggaran yang dilakukan pengembang.
- b. Badan Pengawas Pengembang yang sudah dibentuk agaknya perlu direvisi tugas dan wewenangnya karena masih banyaknya pelanggaran meskipun ada mereka.
- c. Klausula Baku yang seharusnya terdapat dalam PPJB adalah klausula primer tapi fleksibel artinya para pihak dapat menentukan klausula di luar klausula primer asalkan tidak bertentangan. Dan klausula tersebut dapat mencerminkan kebebasan atau kedudukan yang seimbang bagi para pihaknya baik Hak dan Kewajiban dan tanggung jawab terhadap resiko dan sebagainya.
- d. Para pihak hendaknya lebih jeli dan teliti mengenai spesifikasi isi perjanjian, hal ini perlu dilakukan untuk meminimalisasi kendala yang akan terjadi.

## DAFTAR BACAAN

### Literatur :

- Badrul Zaman, Mariam Darus, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung, 1994.
- Djumiadji, *Hukum Bangunan Dasar-dasar Hukum Dalam Proyek dan Sumber Daya Manusia*, Rineka Cpta, Cetakan I, Jakarta, 1996.
- Fuady, Munir, *Arbitrase Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Hernoko, A. Yudha, *Interpretasi dan Reorientasi Hukum Perjanjian*, Yuridika Volume 17 Nomor 6 November-Desember, 2002.
- Hamzah, Andi, *Dasar-dasar Hukum Perumahan*, Rineka Cipta, Jakarta 1990.
- Ismira, Indiarti, *Realisasi Pembangunan Perumahan Sederhana*, Unair, Surabaya, 1996.
- Masjcoen Sofwan, Sri Soedewi, *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Niewenheus, *Pokok-pokok Hukum Perikatan* terjemahan Djasadin Saragih, Surabaya, 1985.
- Panggabean, Henry, *Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden) Sebagai Alasan Baru Untuk Pembatalan Perjanjian*, Liberty, Yogyakarta, 1992.
- Parlindungan, Ade Putra, *Komentaris atas Undang-Undang Perumahan dan Permukiman dan Rumah Susun*, CV.Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Shofie, Yusuf, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Hukumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Simamora, Yohanes Sogar, *Thesis Penerapan Prinsip Caveat Vendor sebagai Sarana Perlindungan bagi Konsumen Perumahan di Indonesia*, Unair, 1996.
- Soebekti, R. *Aneka Perjanjian*, Cetakan X, Rineka Cipta, 1995.



**Peraturan Perundang-undangan :**

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 *tentang* Perumahan dan Permukiman.

Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 *tentang* Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995 *tentang* Pedoman Pembangunan Perumahan dengan Lingkungan Hunian Berimbang.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/1994 *tentang* Pedoman Umum Pembangunan Perumahan Bertumpu Pada Kelompok.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/I/1995 *tentang* Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/I/1999 *tentang* Rencana Pembangunan dan Pengembangan Perumahan dan Permukiman di Daerah.

**Surat Kabar :**

*Republika*, tanggal 11 September 1995.

*Sinar Harapan*, tanggal 21 Februari 2002.

**LAMPIRAN**

Lampiran	Halaman
1. Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/I /1995 <i>tentang</i> Perjanjian Pengikatan Jual Beli.	
2. Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 08/KPTS/BPKP4N/1996 <i>tentang</i> Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan Permukiman di Daerah.	
3. Perjanjian Pemesanan Perumahan pada Perumnas Driyorejo.	
4. Yurisprudensi Mahkamah Agung No.2186/Pdt/1999 pada tanggal 2 Januari 2003 <i>tentang</i> Cacat Tersembunyi dalam Jual Beli Perumahan oleh Developer.	

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**  
**NOMOR: 09/KPTS/M/1995**  
**TENTANG**  
**PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH**  
**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**

- Menimbang : a. bahwa jual beli rumah yang belum selesai dibangun semakin meningkat, yang pelaksanaannya dilakukan dengan pengikatan jual beli;
- b. bahwa untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah perlu pedoman pengikatan jual beli rumah;
- c. bahwa penerapan pengikatan jual beli rumah perlu pengawasan dan pengendalian;
- d. bahwa pedoman pengikatan jual beli rumah tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
2. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi, Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;
3. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebhaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Memperhatikan : berbagai saran dan pendapat dari unsur dan instansi terkait dalam rapat-rapat koordinasi.

alat, mesin, kabinet, brankas atau benda-benda berat yang beratnya melebihi \_\_\_\_ Kg ( \_\_\_\_ kilo gram) per M2 yang menurut pertimbangan Badan Pengelola benda-benda tersebut dapat mengakibatkan kerusakan struktural atau kerusakan lainnya dari Rumah Susun atau membahayakan penghuni lainnya.

21. Dilarang memasak dengan menggunakan gas pembakaran atau zat lainnya yang mudah terbakar atau mengizinkannya setiap orang untuk memasak makanan di dalam Rumah Susun kecuali ditempat-tempat yang telah ditentukan penggunaannya untuk maksud tersebut.
22. Dilarang membawa atau mengizinkannya orang untuk membawa atau memelihara binatang atau hewan peliharaan yang memiliki berat lebih dari \_\_\_\_ Kg ( \_\_\_\_ kilo gram) di dalam Rumah Susun.

**KORIDOR**

1. Furniture, sepeda dan peralatan lainnya dilarang untuk ditempatkan di dalam Koridor.
2. Koridor merupakan bagian bersama, demikian juga tangga darurat tidak boleh dihalangi atau digunakan secara pribadi kecuali untuk keluar masuk dari Satuan Rumah Susun di dalam Rumah Susun.
3. Lukisan, benda seni dan luasan ruangan lainnya dilarang untuk dipajang atau ditempel pada koridor kecuali dengan izin dari Badan Pengelola.
4. Koridor dan tangga adalah jalan darurat dalam hal terjadi kebakaran, oleh karena itu harus bebas dari segala halangan setiap saat.



Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PENGINGKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT:

Kesatu : Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta con- tohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

Kedua : Setiap adanya pengikatan jual beli rumah wajib mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah beserta contohnya.

Ketiga : Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelak- sanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijak- sanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKPN), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Per- mukiman Daerah (BP4D).

Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetap- kan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA  
PADA TANGGAL : 23 JUNI 1995  
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung.

Tembusan keputusan ini disampaikan kepada:

1. Yth Ketua Badan Kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
2. Yth Para Gubernur KDH Tingkat I;
3. Yth Para Bupati/Walikota/raadya KDH Tingkat II;
4. Yth DPP Real Estate Indonesia;
5. Yth Ketua Ikatan Notaris Indonesia;
6. Yth Ketua DPP AREBI
7. Yth Ketua Lembaga Kajian Perumahan dan Permukiman Indonesia;
8. Arsip.

## PEDOMAN

### PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH



KEPUTUSAN MENTERI NEGARA  
PERUMAHAN RAKYAT  
NOMOR : 09/KPTS/M/1995  
TANGGAL : 23 JUNI 1995  
tentang

## PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

### PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

#### I. PENDAHULUAN.

1. Bahwa adanya dua pihak yakni Perusahaan Pembangunan Perumahan dan Permukiman (Developer), yang bertindak selaku Penjual Rumah, untuk selanjutnya disebut Penjual. Dan Konsumenten Rumah yang bertindak selaku Pembeli Rumah yang selanjutnya disebut Pembeli.
2. Uraian Obyek Pengikatan Jual Beli yakni:
  - a. Luas bangunan rumah disertai dengan gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan.
  - b. Luas tanah, status tanah, beserta segala perijinan yang berkaitan dengan pembangunan rumah dan hak-hak lainnya.
  - c. Lokasi tanah dengan mencantumkan nomor kapling, rincian wilayah, desa atau keturahan dan kecamatan.
  - d. Harga rumah dan tanah, serta tata cara pembayarannya, yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.

#### II. KEWAJIBAN PENJUAL.

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditandatangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal terjadi keadaan memaksa (Force Mayeure) yang merupakan hal di luar

3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki:
  - a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPPT).
  - b. Surat Keterangan dari Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
  - c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2<sup>0/00</sup> (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

#### III. JAMINAN PENJUAL.

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.



tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan bangunan Rumah tersebut.

3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

#### VI. KEWAJIBAN PEMBELI.

1. Pembeli telah menyetujui jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai gambar arsitektur, gambar denah, dan spesifikasi teknis bangunan yang telah ditetapkan bersama.
2. Pembeli wajib membayar jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah, beserta segala pajak, dan biaya-biaya lain yang timbul sebagai akibat adanya pengikatan jual beli rumah, dengan tatacara pembayaran yang disepakati bersama.
3. Pembeli wajib membayar biaya pembuatan akta notaris, pengikatan jual beli rumah, biaya pendaftaran perolehan hak atas tanah atas nama Pembeli, sedangkan biaya pengurusan sertifikat ditanggung oleh Penjual.
4. Apabila Pembeli lalai untuk membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka IV tersebut, pada waktu yang telah ditentukan, maka dikenakan denda keterlambatan, sebesar 2 0/00 (dua perseribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambatan.
5. Apabila pembeli lalai membayar angsuran harga Tanah dan Bangunan Rumah, segala pajak, serta denda, dan biaya-biaya lain yang terhutang selama 3 (tiga) kali berturut-turut, maka pengikatan jual beli rumah dapat dibatalkan secara sepihak, dan segala angsuran dibayarkan kembali dengan dipotong biaya Administrasi oleh Penjual.

#### V. SERAH TERIMA BANGUNAN.

1. Dalam hal bangunan rumah yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli Rumah telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang diperjanjikan, dan sepanjang Pembeli telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya, maka Penjual

- dan Pembeli sepakat untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah sebagaimana dimaksud dalam butir 1 angka V, maka pihak Penjual wajib memberitahukan secara tertulis tentang adanya Serah Terima Tanah dan Bangunan Rumah kepada Pembeli.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada butir 2 angka V, tidak bersedia menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut, pihak Pembeli telah dianggap menerima Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dengan segala konsekuensi dan risikonya.
4. Dalam hal pihak Penjual berhasil mendirikan bangunan rumah lebih cepat daripada jangka waktu yang telah diperjanjikan, dan dalam hal Pembeli telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, maka Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dapat diserahkan kepada Pembeli oleh pihak Penjual kepada Pembeli.

#### VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN

1. Dengan dilakukan serah terima Tanah dan Bangunan Rumah, maka segala tanggung jawab untuk pemeliharaan dan menjaga Tanah dan bangunan Rumah tersebut menjadi tanggung jawab pihak pembeli sepenuhnya.
2. Setelah serah terima Tanah dan Bangunan Rumah dilakukan, pihak Penjual wajib untuk memberikan masa pemeliharaan/perbaikan dalam jangka waktu 100 (seratus) hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian yang rusak yang dilakukan oleh pihak Penjual berdasarkan Gambar Denah Bangunan, dan Spesifikasi Teknis, yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam butir 2 angka VI, terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh keadaan memaksa (force majeure), seperti antara lain, gempa bumi, banjir, huru-hara, perang dan tindak kekerasan yang dilakukan oleh perorangan maupun massal, atau karena adanya perubahan bangunan ru-



baskan atas tanggung jawab perbaikan.

#### VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya;
2. Pembeli wajib senantiasa menaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang diterbitkan oleh RT dan RW. Perubahan Bangunan.
3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak diperkenankan untuk menghubungkan dan memerintahkan pelaksanaan bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

#### VIII. PENGALIHAN HAK.

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanpa persetujuan tertulis dari pihak Penjual, pihak Pembeli tidak dibenarkan untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah kepada pihak Ketiga. Demikian pula sebaliknya berlaku bagi Pihak Penjual.
2. Penjual dapat menyerujui secara tertulis kepada Pembeli untuk mengalihkan hak atas Tanah dan Bangunan kepada pihak Ketiga, apabila Pembeli bersedia membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari harga jual pada transaksi yang berlangsung.

#### IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN.

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakut karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut :
  - a. Pihak Penjual tidak dapat menyeraikan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-hak yang melekat, tepat waktu yang diperjuangkan, dan Pembeli telah selesai ke-

wajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.

- b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama, dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual Beli.
  - c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
  - d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjuangkan.
  - e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
  - f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
  - g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10 % (sepuluh persen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.
- Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10 % (sepuluh persen) maka pihak Penjual berhak memotong 10 % (sepuluh persen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

#### X. AKTA JUAL BELI.

1. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus ditandatangani oleh Penjual dan Pembeli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut :



## AKTA

## PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

- telah siap untuk diteliti;
- b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
  - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai diproses dan sertifikat Hak Guna Bangunan terdaftar atas nama Penjual.
2. Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu.

## XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN;

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul sehubungan dengan/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Biaya yang timbul sehubungan dengan pemeriksaan oleh Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu Penjual 50 % (lima puluh persen) dan Pembeli 50 % (lima puluh persen). Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan, dan/atau penambahan atas isi dari pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkan secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan dalam suatu Adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.
- 4.

Jakarta, 1995

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

Ir. Akbar Tandjung



DI .....  
 NOMOR : .....

Pada hari ini, ..... tanggal ..... tahun ..... telah ditandatangani Pengikatan Jual Beli Tanah serta Bangunan di ..... (untuk selanjutnya disebut "Pengikatan Jual Beli") oleh dan antara :

1. PT .....  
 Untuk selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.  
 dengan

2. Nama .....  
 Pekerjaan .....  
 Alamat .....

Untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA.  
 Para pihak menerangkan terlebih dahulu:

- a. Bahwa PIHAK PERTAMA adalah sebuah perusahaan pembangunan perumahan (developer) yang telah mendapatkan ijin dari pemerintah Daerah ..... untuk mengembangkan wilayah permukiman yang terletak di Desa ....., Desa ....., dan Desa ....., Kecamatan ..... serta Kecamatan ..... dan Desa ....., Kecamatan .....  
 Bahwa PIHAK PERTAMA bermaksud menjual sebagaimana PIHAK KEDUA bermaksud membeli sebagian dari bidang tanah tersebut berikut bangunan yang didirikan di atasnya dan akan dipergunakan oleh PIHAK KEDUA sebagai tempat tinggal, yang letak, luas serta kondisi lainnya akan diuraikan lebih lanjut di dalam Pengikatan Jual Beli ini.
- b. Maka berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, dengan ini para pihak telah sepakat satu sama lain untuk mengadakan Pengikatan Jual Beli sesuai dengan syarat-syarat dan kondisi-kondisi yang ditentukan dalam pasal-pasal di bawah ini:

1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya menjual dan menyerahkan kepada PIHAK KEDUA sebagaimana PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikat dirinya sekarang dan untuk kemudian pada waktunya membeli dan menerima penyerahan dari PIHAK PERTAMA atas tanah bangunan yang disebutkan pada ayat 2 pasal ini.
2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa tanah dan bangunan yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli adalah:
  - Tanah kaveling nomor : ... luas ....m<sup>2</sup>
  - Jalan : .....
  - Sektor : .....
  - Bangunan : tipe....., luas.....m<sup>2</sup>
 yang terletak di Perumahan ....., Desa ....., Kecamatan ..... Daerah Tingkat II ....., Propinsi ....., sesuai dengan Gambar Situasi Tanah, Gambar Detah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini, untuk selanjutnya disebut TANAH DAN BANGUNAN.
3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa apabila luas tanah yang dicantumkan dalam ayat 2 pasal ini, berbeda dengan luas tanah yang ditentukan dalam Sertifikat Tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan ....., dimana kelebihan/kekurangan luas tersebut lebih dari 1 (satu) meter, maka para pihak sepakat satu sama lain untuk mengadakan perhitungan satu terhadap lainnya sesuai dengan harga tanah pada pasal 2 di bawah ini.

HARGA PENGIKATAN TANAH DAN BANGUNAN DAN CARA PEMBAYARAN

Pasal 2

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa harga TANAH DAN BANGUNAN pada pasal 1 ayat 2 Pengikatan Jual Beli ini yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA adalah sebesar Rp ..... (terbilang



AN berikut PPN yang diukukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA harus mengikuti tatacara sebagai berikut:

1.1. Pembayaran dengan uang tunai harus dilakukan pada Kasir dan berdasarkan pembayaran tersebut, PIHAK KEDUA akan menerima kuitansi yang dikeluarkan oleh Staf PIHAK PERTAMA yang berwenang untuk itu.

1.2. Pembayaran dengan kliring/transfer ditunjukkan ke rekening bank PIHAK PERTAMA dengan mencantumkan nama PIHAK KEDUA, nomor kaveling, keterangan mengenai pembayaran serta mengiriskan copy nota kliring/transfer kepada PIHAK PERTAMA, dan pembayaran tersebut dianggap telah diterima oleh PIHAK PERTAMA jika uang yang dikliring/ditransfer telah masuk ke dalam rekening PIHAK PERTAMA, selanjutnya PIHAK PERTAMA akan menerbitkan kuitansi untuk itu.

2. Pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA menyimpang dari cara-cara yang dimaksud pada ayat 2 pasal ini, bukan merupakan suatu pembayaran yang syah dan oleh karenanya menjadi resiko dan tanggungjawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

## PENDIRIAN BANGUNAN

### Pasal 5

1. PIHAK PERTAMA dengan berjanji dan menandatangani dirinya untuk melaksanakan pendirian bangunan pada ayat 2 pasal 1 di atas menurut Gambar Denah bangunan dan Spesifikasi Teknis yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dan ditampirkan pada Pengikatan Jual Beli ini.

2. PIHAK PERTAMA berkewajiban untuk menyelesaikan pendirian bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 18 (delapan belas) bulan terhitung sejak tanggal pembayaran angsuran pertama dan berkewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya Force Mayeure yang merupakan hal di luar kemampuan PIHAK PERTAMA antara lain seperti bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter.

niat (PPN) yang dimaksud pada ayat 2 di bawah ini.

2. PIHAK KEDUA sepakat untuk membayar PPN atas harga TANAH DAN BANGUNAN sebesar Rp ..... (terbilang ..... rupiah).  
3. PIHAK KEDUA sepakat serta mengikatkan diri untuk membayar Pajak yang timbul selubung dengan Pengikatan Jual Beli ini selain PPN yang dimaksud pada ayat 2 pasal ini, yang semata-mata menjadi kewajiban konsumen.

### Pasal 3

1. PIHAK KEDUA menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN pada pasal 2 di atas dengan cara-cara sebagai berikut:

1.1. Pembayaran Tanda Jadi sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan cara mengisi Formulir Pembayaran Tanda Jadi yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini dan untuk syahnya pembayaran tersebut maka PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda terimanya.

1.2. Sisa sebesar Rp ..... (terbilang ..... rupiah) akan dilakukan dengan cara-cara seperti terlampir.

2. Jika PIHAK KEDUA lalai untuk membayar angsuran harga TANAH DAN BANGUNAN serta PPN sesuai dengan ketentuan ayat 1 pasal ini, pada waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK KEDUA dikenakan denda keterlambatan sebesar 2: 0/00 (dua per seribu) dari jumlah angsuran yang telah jatuh tempo untuk setiap hari keterlambataannya.

3. Dan jika PIHAK KEDUA lalai untuk membayar angsuran harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN, denda-denda dan biaya-biaya lain yang terhitung selama 3 (tiga) bulan berturut-turut, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk membatalkan pengikatan ini secara sepihak.

### Pasal 4

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa untuk syahnya pembayaran harga TANAH DAN BANGUN-



Dalam hal PIHAK PERTAMA berniat mendirikan bangunan tebu cepat dari jangka waktu yang dimaksud pada pasal 5 di atas, dan dalam hal PIHAK KEDUA telah memenuhi kewajibannya untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN berikut PPN yang ditentukan dalam pasal 3 diatas, maka TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari pengikatan Jual Beli ini dapat diserahkan/makan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, satu dan lain hal dengan memperhatikan pada ketentuan ayat 1 sampai dengan ayat 4 pasal ini.

#### PEMELIHARAAN BANGUNAN

##### Pasal 7

1. Dengan dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN sesuai ketentuan pasal 6 di atas, maka segala tanggungjawab untuk memelihara dan menjaga TANAH DAN BANGUNAN menjadi tugas dan tanggungjawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.
2. Setelah serah terima TANAH DAN BANGUNAN dilakukan, PIHAK PERTAMA berkewajiban melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi pada bangunan selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak lari dan tanggal Berita Acara Serah Terima tersebut.
3. Perbaikan-perbaikan atas bagian bangunan yang rusak dilakukan oleh PIHAK PERTAMA berdasarkan Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli ini, dan oleh karenanya segala perbaikan yang menyimpang dari Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis bukan merupakan kewajiban PIHAK PERTAMA.
4. Apabila selama berlangsungnya masa pemeliharaan pada ayat 2 pasal ini terjadi kerusakan pada bangunan yang disebabkan oleh keadaan Force Mayeure antara lain gempa bumi, banjir, huru-hara, perang, kebakaran dan tindakan kekerasan yang dilakukan baik oleh perorangan maupun massal, atau karena perbaikan atau perubahan yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA atas bangunan, maka PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk melakukan perbaikan-perbaikan atas kerusakan yang terjadi dan oleh karenanya hal tersebut menjadi beban dan tanggungjawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA kecuali karena hal-hal yang disebabkan oleh atau terjadinya Force Mayeure yang merupakan hal di luar kemampuan PIHAK PERTAMA antara lain seperti bencana alam, kebakaran, perang, pemogokan, huru-hara dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan pemerintah di bidang moneter, pada waktu yang telah ditentukan, maka PIHAK PERTAMA diwajibkan untuk membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 2 0/00 (dua per seribu) dari jumlah total harga TANAH DAN BANGUNAN untuk setiap hari keterlambatannya, sepanjang seluruh jumlah total transaksi telah dilunasi PIHAK KEDUA.

#### SERAH TERIMA BANGUNAN

##### Pasal 6

1. Dalam hal bangunan yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli ini telah selesai dibangun sesuai dengan jangka waktu yang dimaksud pada pasal 5 ayat 2 di atas, dan dalam hal PIHAK KEDUA telah selesai memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN, PPN yang ditentukan dalam pasal 3 diatas, maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA akan menandatangani Berita Acara Terima yang merupakan lampiran yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli.
2. Dalam waktu 2 (dua) minggu sebelum dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN yang dimaksud pada ayat 1 pasal ini, PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis tentang maksud dari serah terima TANAH DAN BANGUNAN kepada PIHAK KEDUA.
3. Apabila setelah jangka waktu surat pemberitahuan pada ayat 2 pasal ini ternyata PIHAK KEDUA lalai atau karena satu dan lain hal tidak bersedia untuk menandatangani Berita Acara Serah Terima tersebut, maka dengan lewatnya waktu tersebut PIHAK KEDUA telah dianggap menerima TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli ini dan oleh karenanya PIHAK PERTAMA telah memenuhi kewajiban untuk menyerahkan TANAH DAN BANGUNAN dalam tenggang waktu yang dimaksud pada pasal 5 dan pasal 6 ayat 1 di atas.
4. Dalam hal terjadinya ketentuan pada ayat 3 pasal ini, maka PIHAK KEDUA dibebaskan PIHAK PERTAMA dari segala akibat maupun konsekuensi yang timbul karenanya.



## Pasal 8

1. PIHAK KEDUA wajib dan terikat dengan Pengikatan Jual Beli ini untuk menggunakan TANAH DAN BANGUNAN sebagai rumah tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan peruntukannya, dan segala akibat yang timbul karena penggunaannya yang tidak sesuai dengan tujuan dan peruntukannya tersebut, menjadi resiko dan tanggungan PIHAK KEDUA sendiri.
2. Sehubungan dengan penggunaan TANAH DAN BANGUNAN, PIHAK KEDUA terikat dan senantiasa harus menaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA dan atau RT setempat antara lain tetapi tidak terbatas pada:
  - 2.1. Peraturan tentang pemeliharaan dan kebersihan lingkungan serta keamanan lingkungan.
  - 2.2. Peraturan tentang retribusi/pembayaran air bersih.
  - 2.3. Peraturan tentang pemanfaatan antenna parabola.
  - 2.4. Peraturan tentang perbaikan dan perubahan bangunan.

## PERUBAHAN BANGUNAN

## Pasal 9

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa selama masa pendirian bangunan, tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak diperkenankan untuk menghubungkan dan memerintahkan para petugas PIHAK PERTAMA di lapangan yang sifatnya melakukan pekerjaan tambah kurang atau perubahan yang Gambar Denah Bangunan dan Spesifikasi Teknis yang merupakan lampiran dari Pengikatan Jual Beli ini. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan hal-hal yang disebut pada ayat 1 pasal 9, maka segala biaya yang timbul karenanya menjadi beban dan tanggungjawab PIHAK KEDUA, dan dalam hal terjadi keterlambatan atas penyerahan TANAH DAN BANGUNAN dalam jangka waktu yang dimaksud pada pasal 5 dan pasal 6 di atas, maka PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan yang timbul karenanya.
3. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa setelah dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUN-

sebagai berikut:

- 3.1. PIHAK KEDUA dilarang untuk membuat pagar halaman depan.
- 3.2. PIHAK KEDUA dilarang untuk merubah, menambah dan/atau mengurangi BANGUNAN termasuk di dalamnya tampak bagian depan dari BANGUNAN.

## JAMINAN PIHAK PERTAMA

## Pasal 10

1. PIHAK PERTAMA menjamin kepentingan PIHAK KEDUA bahwa TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli ini adalah hak PIHAK PERTAMA sepenuhnya, tidak berada dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Sehubungan dengan jaminan pada ayat 1 pasal ini, PIHAK PERTAMA membebaskan PIHAK KEDUA dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun dari segi pidana atas TANAH DAN BANGUNAN tersebut.

## PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

## Pasal 11

1. Terhitung sejak tanggal Pengikatan Jual Beli ini, segala pajak, iuran dan beban lain yang terutang antara lain tapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan, Pajak Pertambahan Nilai dan Pajak-pajak serta beban-beban lain yang dipungut oleh pihak berwajib, seluruhnya menjadi beban dan tanggungan PIHAK KEDUA, kecuali untuk Pajak Bumi dan Bangunan dibayar setelah serah terima TANAH DAN BANGUNAN diserahkan.
2. Jika oleh suatu peraturan atau keadaan tertentu, suatu pajak, iuran atau biaya yang menjadi tanggungan PIHAK KEDUA menurut Pengikatan Jual Beli ini harus dibayar oleh PIHAK PERTAMA terlebih dahulu, maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menanggung biaya kembali pembayaran tersebut sesuai tagihan yang diajukan oleh PIHAK PERTAMA.



DAN BANGUNAN dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT), biaya-biaya untuk kepengentingan balik nama sertifikat dan biaya-biaya lainnya menjadi beban dan tanggungan PIHAK KEDUA.

4. Tagihan-tagihan yang timbul setelah dilakukannya serah terima TANAH DAN BANGUNAN seperti rekening-rekening yang bertalian dengan pemakaian listrik dari Perusahaan Listrik Negara (PLN), pemakaian air bersih dan pemakaian telepon menjadi beban dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.

**PENGALIHAN/PENGOPERAN HAK**

**Pasal 12**

1. Selama belum dilaksanakannya jual beli di hadapan PPAT, tanpa persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, PIHAK KEDUA tidak dibenarkan untuk memindahkan TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari Pengikatan Jual Beli ini kepada pihak ketiga.
2. Dalam hal PIHAK PERTAMA memberikan persetujuan tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk mengalihkan TANAH DAN BANGUNAN kepada pihak Ketiga, maka PIHAK KEDUA menyetujui serta sepakat untuk membayar kepada PIHAK PERTAMA biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) dari transaksi yang berlangsung dengan dasar harga penjualan PIHAK PERTAMA pada saat transaksi tersebut dilakukan, pembayaran mana harus dilakukan oleh PIHAK KEDUA sebelum atau pada saat transaksi tersebut dilakukan.

3. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN tanpa mendapatkan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA atau dalam hal pengalihan TANAH DAN BANGUNAN telah mendapatkan persetujuan tertulis dari PIHAK PERTAMA, namun PIHAK KEDUA tidak membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 (dua setengah persen), maka PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa :

- 3.1. PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk melaksanakannya jual beli di hadapan PPAT dengan PIHAK KEDUA atau pihak Ketiga yang mendapatkan hak daripadanya.

3.2. Sebagai akibat dari ketentuan ayat 3.1. pasal ini, maka PIHAK PERTAMA dibebaskan dari kewajiban untuk menyerahkan sertifikat tanah kepada PIHAK KEDUA atau pihak Ketiga yang mendapatkan hak daripadanya.

- 3.3. PIHAK PERTAMA baru dibebani kewajiban untuk melaksanakannya jual beli di hadapan PPAT setelah PIHAK KEDUA membayar biaya administrasi sebesar 2 1/2 % (dua setengah persen) tersebut.

4. Selubung dengan pengalihan TANAH DAN BANGUNAN sesuai dengan ketentuan-ketentuan di atas, PIHAK KEDUA dibebani kewajiban untuk menyampaikan kepada pihak Ketiga yang menerima pengalihan tersebut bahwa syarat-syarat yang terdapat dalam Pengikatan Jual Beli ini mengikat pihak ketiga tersebut sepenuhnya.

5. Pajak-pajak yang timbul dari pengalihan/pengoperasian hak menjadi tanggungan PIHAK KEDUA.

**KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN**

**Pasal 13**

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal demi hukum apabila terjadi hal-hal sebagai berikut:

- 1.1. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak memenuhi kewajiban untuk membayar harga TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana dimaksud pada ketentuan pasal 3 di atas.
- 1.2. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 8 di atas.
- 1.3. Dalam hal PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran terhadap ketentuan pasal 9 di atas.
- 1.4. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi kewajiban-pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat yang diatur dalam Akta Perjanjian Kredit, dan bank pemberi KPR tersebut meminta PIHAK PERTAMA melunasi keseluruhan kewajiban PIHAK KEDUA karena PIHAK PERTAMA menbertikan jaminan dalam bentuk Jaminan perusalaan atau Buy Back Guarantee.



batalkan transaksi jual beli TANAH DAN BANGUNAN karena sebab atau alasan apapun juga.

2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan batalnya Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak melepaskan ketentuan pasal 1266 dan pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPER) yang mengatur tentang batalnya suatu perjanjian.

#### Pasal 14

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa dalam hal Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal, maka akan berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
  - 1.1. TANAH DAN BANGUNAN yang menjadi obyek dari pengikatan Jual Beli ini tetap merupakan hak milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya dan oleh karenanya PIHAK KEDUA berkewajiban untuk menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari dan tanggal Pengikatan Jual Beli ini menjadi batal.
  - 1.2. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA belum mencapai 10 % (sepuluh persen), maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA baik sekarang maupun dikemudian hari melepaskan PIHAK PERTAMA dari segala tuntutan yang berkaitan dengan pembayaran tersebut.
  - 1.3. Dalam hal pembayaran atas harga TANAH DAN BANGUNAN yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA melebihi 10 % (sepuluh persen) maka PIHAK PERTAMA berhak untuk memotong sebesar 10 % (sepuluh persen) dari harga TANAH DAN BANGUNAN serta Pajak Pertambahan Nilai (PPN) dan sisanya wajib dikembalikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah PIHAK PERTAMA berhasil menjual TANAH DAN BANGUNAN tersebut kepada pihak lain.
  - 1.4. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa nilai penjualan TANAH DAN BANGUNAN, pada ayat 1.3. pasal ini setelah dikurangi dengan pemotongan 10 %

pembayaran PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA (jika ada) merupakan hak PIHAK PERTAMA sepenuhnya dan oleh karenanya PIHAK KEDUA membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan yang timbul karenanya.

2. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa sehubungan dengan pengosongan TANAH DAN BANGUNAN yang dimaksud pada ayat 1.1. pasal ini, para pihak melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1984 berikut perubahannya.

#### AKTA JUAL BELI

#### Pasal 15

1. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa para pihak akan melangsungkan dan menandatangani akta jual beli mengenai TANAH DAN BANGUNAN di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:
  - 1.1. BANGUNAN telah didirikan di atas TANAH dan telah siap untuk ditempati.
  - 1.2. PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh harga dan pengikatan TANAH DAN BANGUNAN sebagaimana disebut dalam pasal 2 di atas berikut Pajak Pertambahan Nilai (PPN), denda-denda dan biaya-biaya lainnya.
  - 1.3. Sertifikat HGB atas TANAH telah diperoleh dan tercatat atas nama PIHAK PERTAMA.
2. Pada saat melangsungkan jual beli TANAH DAN BANGUNAN di hadapan PPAT dan/atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, PIHAK KEDUA wajib membawa dan menyerahkan asli surat-surat berikut kuitansi-kuitansi mengenai pembayaran lain yang telah dikeluarkan oleh PIHAK PERTAMA. PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA sepakat satu sama lain bahwa biaya/honorarium PPAT yang timbul dalam pelaksanaan akta jual beli, biaya balik nama sertifikat, biaya/honorarium Notaris untuk pembuatan akta-akta lainnya, menjadi beban dan tanggungjawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.



Pasal 16

1. Jika terjadi perselisihan, perbedaan pendapat maupun sengketa yang timbul selubung/sebagai akibat dari pengikatan ini, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah.
2. Jika penyelesaian secara musyawarah tidak membawa hasil, maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan sengketa yang terjadi melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta, dimana PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA masing-masing akan menunjuk anggota BANI dan kedua anggota BANI tersebut akan menunjuk anggota BANI yang ketiga. Ketiga anggota BANI tersebut akan berunding satu sama lain untuk menentukan siapa diantara mereka yang akan menjadi Ketuanya. Para pihak sepakat satu sama lain bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh BANI merupakan keputusan yang final serta mengikat para pihak dan oleh karenanya para pihak tunduk dan berkewajiban untuk melaksanakan putusan BANI tersebut.
3. Semua biaya yang timbul selubung dengan pemeriksaan oleh BANI menjadi beban dan harus dibayar oleh para pihak untuk jumlah yang sama yaitu PIHAK PERTAMA sebesar 50 % (lima puluh persen) dan PIHAK KEDUA sebesar 50 % (lima puluh persen).

Pasal 17

Dalam hal terjadi perubahan, pengurangan dan atau penambahan atas Isi dari Pengikatan Jual Beli ini, maka para pihak akan merundingkannya secara musyawarah dan mufakat serta hasilnya akan dituangkan ke dalam suatu adendum yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari Pengikatan Jual Beli ini.

DOMISILI

Pasal 18

1. Setiap berita atau pemberitahuan kepada para pihak dalam Pengikatan Jual Beli ini disampaikan dengan surat secara pribadi (dengan suatu tanda penerimaan) surat tercatat, surat kawat atau telex dengan memakai alamat:

- PIHAK PERTAMA : PT.....
- PIHAK KEDUA : PT.....

2. Jika terjadi perubahan dari alamat yang tercantum dalam ayat 1 pasal ini, maka pihak yang mengubah alamatnya tersebut wajib untuk memberitahukan perubahan tersebut kepada pihak lainnya dalam 7 (tujuh) hari setelah perubahan ini terjadi atau dilakukan. Segala akibat yang timbul karena perubahan alamat yang tidak diberitahukan kepada pihak lainnya, sepenuhnya menjadi resiko dan tanggungan pihak yang merubah alamat yang bersangkutan.

Pasal 19

Mengenai perikatan ini dengan segala akibat dan pelaksanaannya para pihak memilih tempat kedudukan hukum yang tetap dan tidak berubah di Kantor Panitia pengadilan Negeri.

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA  
PT.....

(.....)

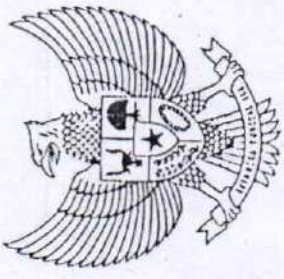
(.....)  
Direktur



5 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Pemerintahan di Daerah dan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, dianggap perlu untuk menetapkan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman di daerah tingkat II, dengan jalan memperjelas dan memerinci sebagian urusan pemerintahan dibidang perumahan yang telah diserahkan kepada daerah tingkat II;

- b. bahwa penyelenggaraan urusan perumahan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 dan Nomor 14 Tahun 1987 dinilai belum secara jelas dan rinci menampung permasalahan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang timbul pada saat ini dan dalam antisipasi masa mendatang perlu diwujudkan dan dikembangkan lebih lanjut kelembagaan yang khusus mengurus bidang perumahan dan permukiman yang meliputi tahap. Persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, pemeliharaan, penghapusan, dan pengembangan;
- c. bahwa untuk melaksanakan otonomi dibidang perumahan dan permukiman secara berdaya guna dan berhasil guna dalam rangka upaya meningkatkan penyelenggaraan pemerintahan, pemerintah daerah tingkat II melibatkan peran serta lintas sektoral dalam koordinasi dan keterpaduan program pembangunan perumahan dan permukiman;
- d. bahwa perlu hubungan dengan hal di atas, dipandang perlu menetapkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku ketua Badan kebijaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional tentang Pedoman Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan dan permukiman di Daerah;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah (lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 38, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3037);



**REPUBLIK INDONESIA**  
**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT**  
**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT SELAKU**  
**KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL**  
**NOMOR: 08/KPTS/BPKP4N/1996**

TENTANG

**PEDOMAN PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH**  
**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT SELAKU**  
**KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL,**

Menimbang : a. bahwa dalam rangka upaya mewujudkan otonomi yang bertitik berat pada Daerah Tingkat II, sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor



12. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Perubahan Sebagian Urusan Pemerintahan Kepada 26 (dua puluh enam) Daerah Tingkat II Percontohan (Lembaran Negara Tahun 1995 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3590);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing Yang Berkedudukan di Indonesia (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3644);
15. Keputusan Presiden Nomor 96/M Tahun 1993 tentang Pembentukan Kabinet Pembangunan VI;
16. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;
17. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, Nomor 09/KPTS/1992, tentang Hunian Berimbang, beserta Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua BKP4N Nomor 04/KPTS/BKP4N/1995 tentang Ketentuan Lebih Lanjut Surat Keputusan Bersama Tersebut;
18. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 1994 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Dinas Lingkup Pekerjaan Umum Daerah;

- Memperhatikan :
1. Surat Menteri Pekerjaan Umum Nomor HK. 01 03-Sj/530 tanggal 22 Mei 1995.
  2. Surat Menteri Sosial Nomor A/B-25/VI-95/MS tanggal 27 Juni 1995.
  3. Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 648/1941/PUOD tanggal 4 Juli 1995.

3. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perubahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23);
4. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan, dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 tentang Perubahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Tingkat ke I (Lembaran Negara Republik Indonesia tanggal 3 Pebruari 1958);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Perubahan Sebagian Urusan Pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3353);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 45 Tahun 1992 tentang Penyelenggaraan Otonomi Daerah Dengan Titik Berat Pada Daerah Tingkat II (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3487);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3573);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunan Rumah Oleh Bukan Pemilik (Lembaran Negara Tahun 1994 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3576);



## MEMUTUSKAN

Menetapkan : KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT SELAKU KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL TENTANG PEDOMAN PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN DI DAERAH.

### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

Bagian Pertama  
Pengertian

#### Pasal I

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan:

1. Menteri adalah Menteri Negara Perumahan Rakyat selaku Ketua Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional yang bertanggung jawab dalam koordinasi, integrasi dan sinkronisasi penetapan kebijaksanaan umum serta mengawasi dan mengendalikan pelaksanaannya secara terpadu di bidang perumahan dan permukiman.
2. Menteri yang terkait adalah menteri atau pimpinan lembaga pemerintah non departemen yang bertanggung jawab secara teknis unsur materi masing-masing yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman.
3. Pembinaan adalah upaya untuk meningkatkan kemampuan aparat Pemerintah, badan usaha, koperasi, masyarakat dan pranatanya yang bergerak di bidang perumahan dan permukiman yang mencakup pembinaan umum penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman, pembinaan teknis unsur materi masing-masing yang terkait dengan bidang perumahan dan permukiman serta pembinaan tata pemerintahan;

4. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
5. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
6. Utilitas umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
7. Kawasan Siap Bangun (KASIBA) adalah sebidang tanah yang fisiknya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dan permukiman skala besar yang terbagi dalam satu lingkungan siap bangun atau lebih yang pelaksanaannya dilakukan secara bertahap dengan lebih dahulu dilengkapi dengan jaringan primer dan sekunder prasarana lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II dan memenuhi persyaratan pembakuan pelayanan prasarana dan sarana lingkungan, khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruang lingkungannya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Lingkungan Siap Bangun (LISIBA) adalah sebidang tanah yang merupakan bagian dari kawasan siap bangun ataupun berdiri sendiri yang telah dipersiapkan dan dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan selain itu juga sesuai dengan persyaratan pembakuan tata lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan pelayanan lingkungan untuk membangun kaveling tanah matang; Konsolidasi tanah untuk permukiman adalah upaya penataan kembali penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah oleh masyarakat pemilik tanah melalui usaha bersama untuk membangun lingkungan siap bangun dan menyediakan kaveling tanah matang sesuai dengan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta rencana tata ruangnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
10. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
11. Rumah sederhana (RS) adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup>, yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe C yang berlaku, yang



rumah sangat sederhana, dan kaveling siap bangun.  
Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah rumah tidak bersusun dengan luas lantai bangunan maksimum 36 m<sup>2</sup> dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan WC, dan ruang serba guna dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> sekitar setengah dari biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk rumah sederhana.

12. Rumah menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C sampai dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> nya lebih kecil atau sama dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas dengan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang wilayah yang berlaku.
13. Rumah mewah adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang di strukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
14. Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukannya utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung kejalan umum.
15. Satuan Rumah Susun Sederhana adalah satuan rumah susun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 45 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas C yang berlaku.
16. Satuan Rumah Susun Menengah adalah satuan rumah susun dengan luas lantai 18 m<sup>2</sup> sampai 100 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung

bertingkat pemerintah kelas C sampai dengan harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku;

19. Satuan Rumah Susun Mewah adalah satuan rumah susun dengan biaya pembangunan per m<sup>2</sup> diatas harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan gedung bertingkat pemerintah kelas A yang berlaku dengan luas lantai bangunan lebih dari 100 m<sup>2</sup>;
20. Izin Lokasi (IL) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau kelompok masyarakat untuk memperoleh dan memanfaatkan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah penataan bangunan perumahan dan permukiman yang tepat sesuai dengan peraturan bangunan yang telah disahkan dan diberikan izin perencanaannya kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat dalam rangka memanfaatkan tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
22. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan untuk mendirikan bangunan rumah secara fisik berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 dan yang telah memperoleh izin perencanaannya.
23. Izin Membangun Prasarana (IMP) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman untuk menyiapkan dan memantangkan tanah secara fisik agar dapat dimanfaatkan untuk pembangunan rumahnya, pembangunan jalan dan saluran air hujan/limbah sesuai dengan ketentuan yang ada.
24. Izin Galian Bawah Tanah (IGBT) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan untuk melakukan galian bawah tanah yang akan digunakan untuk pembangunan utilitas perumahan dan permukiman yang telah memiliki IMB dan atau IMP.
25. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan yang telah selesai dibangun, bagi penggunaan non hunian sesuai dengan ketentuan teknis, ekologis dan administrasi yang ada.
26. Izin Layak Huni (ILH) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman atau masyarakat untuk menggunakan dan memanfaatkan bangunan yang telah selesai



- dibangun dengan sah untuk hunian yang telah memenuhi persyaratan layak teknis, ekologis dan administrasi.
27. Izin promosi (IPRO) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha pembangunan perumahan dan permukiman untuk menawarkan penjualan bakal produksinya berupa rumah hunian yang dibangun sesuai dengan ketentuan yang telah dimilikinya, seperti ILH, IPB, IMB, Izin Perencanaan dan Surat Peralihan Hak (SPH) atas tanahnya.
28. Izin Pemanfaatan Prasarana (JPP) adalah izin diberikan kepada badan usaha atau masyarakat untuk memanfaatkan prasarana yang belum atau sudah diserahkan kepada pemerintah daerah, sesuai dengan ketentuan teknis prasarana tersebut yang ditetapkan oleh instansi teknis.
29. Izin penghunian (IP) adalah izin yang diberikan kepada calon penghuni pemilik bangunan yang telah memiliki/ditengkapai dengan IPB/ILH.
30. Izin Penghunian Oleh Bukan Penghuni (IPBP) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha atau masyarakat untuk menggunakan/mengelola rumah hunian untuk ditempati oleh pihak lain atas dasar perjanjian sewa menyewa rumah atau bagian rumah, berdasarkan IP dan ILH yang dimilikinya.
31. Izin Menghapus Bangunan (IHB) adalah izin yang diberikan kepada badan usaha atau masyarakat untuk merobohkan dan menghapus bangunan rumah hunian sesuai dengan ketentuan yang ada.
32. Tanda Bukti Pemilikan Rumah adalah dokumen yang diterbitkan dalam rangka menjamin kepastian hak pemilik rumah yang terdiri/memuat salinan buku tanah dan surat ukur atas hak tanah, data perumahan dan gambar denah rumah.

**Bagian kedua  
Ruang Lingkup**

**Pasal 2**

Hal-hal yang diatur dalam Pedoman ini meliputi:

- a. Rincian kegiatan penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah tingkat II;
- b. Pembinaan, dan pengawasan.

**BAB II  
PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DAN PERMUKIMAN**

**Bagian pertama  
Rincian Kegiatan**

**Pasal 3**

Sebagian Urusan Pemerintahan di bidang perumahan yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah, sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 dan Nomor 14 Tahun 1987 sepanjang menyangkut perumahan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 4.C angka 5 dan 6 dirinci lebih lanjut sebagai pedoman penyelenggaraan pembangunan perumahan dan permukiman meliputi:

1. Penyusunan rencana induk pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman daerah (RIP4D), dengan memperhatikan kondisi dan kemampuan daerah serta dengan berpedoman pada kebijaksanaan dan strategi nasional dan daerah dibidang perumahan dan permukiman.
2. Penyusunan rencana dan program pembangunan dan pengembangan perumahan dan permukiman daerah tingkat II secara terpadu, terutama program pembangunan rumah sederhana, rumah sewa dan rumah susun bagi golongan masyarakat berpenghasilan menengah dan rendah.
3. Pendataan (informasi dan dokumentasi) terhadap rumah, tanah se-bagai alas rumah termasuk kelengkapan perumahan dan permukiman, serta pembuatan tanda bukti pemilikan rumah, termasuk bagian-bagian satuan rumah susun.
4. Penyelenggaraan koordinasi dan integrasi rencana dan kegiatan pembangunan perumahan dan permukiman.
5. Penantauan, pengawasan, penilaian dan pengendalian pembangunan perumahan dan permukiman, sejak tahap persiapan, perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan termasuk penulisan rumah-rumah dan pemilikan rumah dan rumah susun oleh orang asing, pemeliharaan, penghapusan dan pengembangan.
6. Penyelenggaraan upaya pemantauan lingkungan (UPL) dan upaya pengelolaan lingkungan (UKL) atau rencana pemantauan lingkungan (RPL) dan rencana pengelolaan lingkungan (RKL) dalam rangka



- terjadi akibat pembangunan perumahan dan permukiman.  
 7. Pemberian rekomendasi yang berhubungan dengan perumahan dan permukiman serta informasi yang berkaitan dengan pembangunan perumahan dan permukiman.  
 8. Pelayanan perizinan yang berhubungan dengan pembangunan perumahan dan permukiman yang meliputi:

- a. Perizinan pada tahap penyediaan tanah;
  1. izin lokasi
  2. rencana tata bangunan dan lingkungan/RTBL (izin perencanaan).
- b. Perizinan pada tahap pembangunan
  1. izin mendirikan bangunan (IMB)
  2. izin membangun prasarana (IMP)
  3. izin galian bawah tanah (IGBT)
  4. izin menghapus bangunan (IHB)
- c. Perizinan pada tahap pemanfaatan hasil pembangunan:
  1. izin penggunaan bangunan (IPB)
  2. izin layak huni (ILH)
  3. izin promosi (IPRO)
  4. izin pemanfaatan prasarana (IPP)
  5. izin penghunian (IP)
  6. izin penghunian oleh bukan penghuni (IPBP)

9. Penataan, pembangunan, pemeliharaan dan pengawasan untuk mencegah terjadinya kawasan hunian kumuh dan melakukan pemertajaaan lingkungan.

10. Koordinasi pengaturan dan penyelesaian sengketa hunian dan sewa menyewa perumahan untuk hunian, berdasar ketentuan yang ada.

11. Pengaturan dan pengelolaan proses penyerahan prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang dibangun oleh perusahaan pembangunan perumahan dan sekaligus membuat program pelaksanaan pemeliharannya.

12. Pembinaan terhadap:

- a. badan usaha pembangunan dan badan usaha jasa profesional bidang perumahan dan permukiman;
- b. penyelenggara pengelolaan kawasan siap bangun dan lingkungan siap bangun yang berdiri sendiri dengan menerapkan pola lingkungan hunian yang berimbang;
- c. peran serta masyarakat yang dilakukan secara perserorangan atau dalam bentuk usaha bersama antara lain dengan menetapkan

dan penyediaan rumah melalui koperasi.

13. Penyuluhan dan bimbingan kepada masyarakat untuk dapat mendukung program pembangunan perumahan dan permukiman terpadu yang meliputi antara lain:

- a. konsolidasi tanah permukiman oleh masyarakat pemilik tanah yang tidak berkeinginan melepas hak atas tanahnya.
- b. penggunaan bahan bangunan yang tepat guna dan berkualitas;
- c. rumah susun;
- d. pembangunan perumahan bertumpu pada kelompok masyarakat;
- e. rumah dan lingkungan yang sehat dan asri;
- f. pembinaan dan pengembangan industri bahan bangunan (industri kecil);
- g. pembinaan dan pengembangan pembiayaan secara bersama/kooperatif/arsian.
- h. perlindungan konsumen perumahan khususnya golongan berpenghasilan rendah.

#### Bagian Kedua

#### Organisasi pelaksanaan

#### Pasal 4

1. Pemerintah Daerah Tingkat II menyelenggarakan pembangunan perumahan dan permukiman sebagai urusan rumah tangganya berdasarkan ketentuan dalam keputusan ini.
2. Pemerintah Daerah Tingkat II, sesuai dengan kemampuan, keadaan dan kebutuhan, melakukan penyempurnaan tugas, fungsi dan peran lembaga otonomi daerah yang menyelenggarakan urusan perumahan dan permukiman.

#### BAB III

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Bagian Pertama

#### Pembinaan

#### Pasal 5

1. Pembinaan umum terhadap pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 keputusan ini dilakukan oleh Menteri;







PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH

Nomor : Reg.VI/C.Grs/ 0038 /PPR/RS.D.30-153/08/04

Pada hari ini Selasa tanggal Dua puluh empat bulan Agustus tahun dua ribu empat yang bertanda tangan dibawah ini :

I. N a m a : Daniel Iskandar. ST  
J a b a t a n : Manager Cabang Gresik  
PERUM PERUMNAS Regional VI

Berdasarkan Surat Kuasa General Manager Regional No:Reg.VI/400/02/01 tgl 26 Pebruari 2001 dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA .

II. N a m a : Anita Wuryansari  
Alamat Tempat tinggal : Banyu Legi RT. 2/RW. 01 Dawar Mojokerto  
Nomor KTP/ NIP / NRP : 760215550322  
Pekerjaan : SWASTA

Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama sendiri yang untuk selanjutnya disebut PIHAK KEDUA .

Dengan ini kedua belah pihak sepakat untuk mengadakan perjanjian pemesanan rumah sebanyak 1 ( satu ) unit berikut penyerahan penggunaan tanahnya dengan ketentuan - ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1  
KETENTUAN UMUM

- (1) Perjanjian Pemesanan Rumah ini untuk sebanyak 1 ( satu ) Unit yang selanjutnya disingkat Perjanjian, adalah Perjanjian yang mendahului Perjanjian Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanahnya.
- (2) Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian ini, maka selama jangka waktu Perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 3, kedudukan PIHAK KEDUA adalah sebagai Calon Pembeli.
- (3) PIHAK PERTAMA akan menjual kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menyatakan sanggup akan membeli 1 (satu) Unit Rumah milik PIHAK PERTAMA, untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal PIHAK KEDUA.
- (4) Apabila PIHAK KEDUA dinyatakan oleh PIHAK PERTAMA bersama - sama dengan Bank Tabungan Negara ( BTN )/ Non BTN telah memenuhi persyaratan untuk dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara ( KPR-BTN / KPR Non BTN ) maka PIHAK KEDUA wajib mengadakan / Menandatangani Perjanjian Jual Beli dan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada waktu yang akan ditetapkan kemudian oleh Bank Tabungan Negara / Non BTN.

Pasal 2  
KEADAAN DAN LETAK RUMAH

Keadaan dan letak rumah serta data-data sebagaimana dimaksud dalam perjanjian ini adalah sebagai berikut :



- 2 -

L o k a s i	: Cabang Gresik Lok. Driyorejo
T y p e	: D.30/153 Paket C
Luas Tanah Standart	: 153.00 M2
Perkiraan Kelebihan Luas Tanah (KLT)	: M2
Nomor Daftar Rumah	: 12H/C - 32

isian Nomor Daftar Rumah (NDR) disesuaikan dengan bunyi pasal 5 Perjanjian ini.

### Pasal 3 JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Waktu berlakunya Perjanjian ini adalah sejak ditanda tangannya Surat Perjanjian Penandatanganan Rumah sampai saat ini penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian KPR / KPR Non BTN dengan suku bunga 19.5% atau bunga pasar

### Pasal 4 UANG PEMESANAN RUMAH DAN CARA PEMBAYARAN

Besarnya Uang Pemesanan Rumah dan Tanah adalah sebesar Harga Jual Rumah dan Tanah dikalikan 1/3 uang muka minimum yang ditetapkan oleh BTN / Non BTN yang harus di bayar atau Rp. 58,500,000.00 x 1/3 Rp.19,500,000  
Pembayaran angsuran pertama pada saat penandatanganan perjanjian ini minimal 60% ( Enam puluh persen ) dari uang Pemesanan Rumah dan Tanah tersebut diatas atau sebesar Rp 19,500,000.00 x 60 % = Rp. 11,700,000 dengan memperhitungkan besarnya Uang Tanda Jadi yang sudah diserahkan apabila ada. Sisanya dapat diangsur selama jangka waktu tersebut dalam pasal 3 Perjanjian ini. Besar dan waktu pembayaran angsuran selanjutnya diatur sendiri oleh PIHAK KEDUA, dengan catatan sisa angsuran harus sudah dilunasi pada saat terpenuhinya persyaratan untuk pelaksanaan KPR - BTN / KPR Non BTN.  
Apabila terdapat kelebihan Luas Tanah (KLT) maka besarnya nilai Kelebihan Luas Tanah yang harus dibayar tersebut harus sudah dilunasi pada waktu penandatanganan perjanjian Jual Beli dan Perjanjian Kredit.

### Pasal 5 PEMILIHAN LOKASI

Apabila PIHAK KEDUA telah membayar minimum 60% (enam puluh persen) dari Uang Pemesanan tersebut dalam pasal 4 ayat (1) Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dapat memilih Kapling yang dipesan, sesuai tahapan pembangunan yang ditetapkan PIHAK PERTAMA.

### Pasal 6 PERPINDAHAN LOKASI

Apabila karena sesuatu hal ( pindah tugas dan lain - lain ) calon pembeli diberi kesempatan untuk pindah lokasi pada Unit / Cabang PERUM PERUMNAS yang lain, uang Pemesanan rumah yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA tetap dapat diperhitungkan sebagai uang pemesanan rumah pada lokasi yang baru, sepanjang ada pembangunan rumah PERUM PERUMNAS di Unit / Cabang yang diinginkan.  
Apabila dilokasi baru tidak ada pembangunan rumah / tersedia rumah PERUM PERUMNAS maka dianggap mengundurkan diri.



- 3 -

## Pasal 7

## BERAKHIR DAN BATALNYA PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH

Perjanjian ini dinyatakan berakhir dan batal apabila :

Berakhirnya jangka waktu Perjanjian ini.

PIHAK KEDUA meninggal dunia dan tidak ada ahli waris yang berminat melanjutkan Perjanjian ini, dalam hal ini seluruh angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada ahli waris yang sah.

PIHAK KEDUA secara sepihak menyatakan mengundurkan diri atau tidak dapat / tidak mau meneruskan Perjanjian ini sebelum berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 Perjanjian ini tetapi belum melewati proses Perjanjian Jual Beli dan Akad KPR. Dalam hal ini seluruh angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada PIHAK KEDUA, setelah dikurangi denda sesuai pasal 8 perjanjian ini.

PIHAK KEDUA, tidak memenuhi persyaratan untuk mendapatkan rumah melalui fasilitas KPR BTN / KPR Non BTN maka permohonannya dinyatakan batal.

Dalam hal ini seluruh angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

PIHAK KEDUA tidak hadir setelah diadakan pemanggilan sebanyak 3 ( tiga ) kali berturut-turut dalam jangka waktu yang wajar untuk proses Jual Beli dan akad KPR.

## Pasal 8

## SANKSI

PIHAK KEDUA dikenakan sanksi pembatalan sebagai calon pembeli dan dikenakan denda :

Sebesar 25% (dua puluh lima persen) untuk pemesan rumah Type 45 ke bawah.

Sebesar 50% (lima puluh persen) untuk pemesan rumah :

- Type 45 & Type 30 Luas 153 (Khusus type dengan spec paket C, BTN.)
- Type 54 keatas.

dari jumlah angsuran uang muka yang telah dibayarkan, minimum sama dengan angsuran pertama apabila perjanjian batal sesuai dengan pasal 7 ayat (3) dan ayat (5).

## Pasal 9

## BIAYA - BIAYA

Biaya meterai dan biaya - biaya lainnya apabila diperlukan untuk Surat Perjanjian ini menanggung beban sepenuhnya PIHAK KEDUA.

## Pasal 10

## LAIN - LAIN

Apabila PIHAK KEDUA telah memenuhi ketentuan - ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini secara baik, serta memenuhi syarat - syarat yang ditentukan untuk membeli rumah PIHAK PERTAMA dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara BTN (KPR-BTN) / KPR Non BTN, maka PIHAK KEDUA berhak untuk melaksanakan Akad Jual Beli Rumah dan Penyerahan Penggunaan Tanah.

PIHAK KEDUA wajib memenuhi ketentuan-ketentuan tentang Penghunian Rumah yang akan diatur kemudian hari.

PIHAK KEDUA baru dapat menempati rumah yang dipesan setelah melaksanakan Perjanjian Jual Beli dan Akad Kredit ( KPR-BTN / KPR Non BTN ).



- 4 -

Pasal 11  
D O M I S I L I

Kedua belah pihak dalam Perjanjian ini telah sepakat untuk memilih tempat kedudukan umum (domisili) di wilayah kekuasaan Pengadilan Negeri Gresik.

Pasal 12  
KEADAAN MEMAKSA ( FORCE MAYEUR )

Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (Force Mayeur) di dalam Perjanjian ini adalah hal-hal atau kejadian-kejadian yang terjadi diluar dugaan/kemampuan para pihak dan menurut peraturan perundang - undangan yang berlaku serta perhitungan yang layak berada diluar kemampuan / kekuasaan para pihak dan tidak merupakan kesalahan dan atau kelalaian yang menjadi tanggung jawab para pihak yang mengadakan Perjanjian ini yang secara langsung maupun tidak langsung menimpa atau berakibat pada obyek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian ini. Apabila selama berlangsungnya perjanjian ini terjadi keadaan memaksa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka seketika perjanjian ini demi hukum menjadi batal tanpa adanya tuntutan dalam bentuk apapun dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian ini, termasuk ganti rugi maupun tuntutan-tuntutan lainnya.

Pasal 13  
PERSELISIHAN

Bila dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perselisihan dan atau perbedaan pendapat maka kedua belah pihak setuju untuk diselesaikan dengan musyawarah. Bila dengan musyawarah tidak tercapai hasil, maka kedua belah pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Badan Peradilan setempat.

Pasal 14  
P E N U T U P

Atas perjanjian ini berlaku pula Surat Tanda Jadi serta semua pernyataan-pernyataan dan keterangan - keterangan yang disampaikan PIHAK KEDUA dalam mengajukan permohonan pembelian rumah PIHAK PERTAMA yang merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. Perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dari pihak mana pun dan setelah dibaca serta dipahami maksudnya kemudian ditanda tangani oleh masing-masing pihak dalam rangkap 2 ( dua ) yang keduanya dibubuhi meterai secukupnya yang masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama. Apabila masih terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam Perjanjian ini, kedua belah pihak telah sepakat, mengenai hal ini akan diatur kemudian secara tersendiri.



Daniel Iskandar. ST *SI*



( Anita Wuryansari  
Raditya Wicaksana )



NOMOR : KW / A 008276

# KWITANSI

Belah terima dari : Bambang Kuncoro  
Nomor Daftar Rumah : 110/BL.10 Type Rumah Tulip 29/77  
Alamat : Jl. Jati anak 57 A  
Surabaya

SEJUMLAH Rp. = Empat Ribu Lima Ratus Ribu Rupiah =

Detail Pembayaran :

1. Uang muka Sumrah	Rp.	<u>4.500.000,-</u>
2.	Rp.	
3.	Rp.	
4.	Rp.	
	Rp.	<u>4.500.000,-</u>

Jumlah Rp. 4.500.000,-

Stamp: **PENSAHAAN UMUM**  
**CABANG**  
**GRESIK**  
Date: 22 Juni 2004  
Signature: [Signature]  
Name: TRI APRIATI  
Title: Kasir / Kolektor



PERUM PERUMNAS REGIONAL : VI CABANG : DRIYOREJO NO. KARTU :	KARTU PEMBAYARAN PIUTANG UANG MUKA / KLT DLL. TAHUN : 2004 (KPA. 1)	F O T O
--	---	---------

>Nama PEMBELI : <u>Campong K</u> NO. DAFTAR RUMAH : <u>117/3L. 10</u> A L A N : TYP E RUMAH : <u>TULIP 21/77</u>	. JUMLAH YANG HARUS DIBAYAR : UANG MUKA : Rp. BIAYA-BIAYA : Rp. KEL. TANAH : @ Rp. J U M L A H : RP.	
---	--	--

D U R A I A N	TANGGAL	NOMOR KWITANSI	P E M B A Y A R A N		S A L D O	P A R A F
			U A N G M U K A	K L T		
U19	22-08-104	008276	4.800.000			<i>(Signature)</i>

- catatan:
1. KARTU INI TIDAK BOLEH HILANG.
  2. KARTU INI HARAP DIBAWA PADA SAAT PEMBAYARAN.
  3. KARTU INI BUKAN MERUPAKAN TANDA TERIMA PEMBAYARAN.



## MAHKAMAH AGUNG R.I.

## P U T U S A N

Nomor : 2186 K/Pdt/1999

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

## M A H K A M A H A G U N G

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

TJU ELINA CHRISTINA, Komplek Kuantan Jaya, Blok C No. 16 Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : M. Sholeh Amin, SH dan Rahmat Zaini, SH keduanya Advokat/Pengacara pada Law Office "Sholeh, Adnan & Associates" beralamat di Jl. Jend. Sudirman No.14 A Bogor, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 1999; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding ;

melawan :

1. PT. JONDUL JAYA SAKTI PUSAT, Cq. PT. JONDUL JAYA SAKTI PEKANBARU, Jalan Teuku Umar No.83 Pekanbaru;
2. TAJIB RAHARJO, SH, NOTARIS & PPAT PEKANBARU, Jalan Jenderal Sudirman Pekanbaru;
3. PEMERINTAH RI, Cq KEPALA BPN PUSAT Cq. KANWIL BPN TK.I PROPINSI RIAU, Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN KODYA PEKANBARU, Jalan Pepaya Pekanbaru;
4. PEMERINTAH RI, Cq. DEPDAgRI, Cq. PEMDA TK.I PROPINSI RIAU, Cq. KEPALA DINAS PEKERJAAN UMUM PEMDA TK.I PROPINSI RIAU, Cq. Pekanbaru;
5. PEMERINTAH RI, Cq. DEPDAgRI, Cq. PEMDA TK.I PROPINSI RIAU, Cq. WALKOTAMADYA PEMDA TK.II PEKANBARU, Jalan Jenderal Sugirman Pekanbaru;
6. PEMERINTAH RI, Cq. DEPDAgRI, Cq. PEMDA TK.I PROPINSI RIAU, Cq. PEMDA TK.II PEKANBARU, Cq. KEPALA DINAS TATA KOTA PEMDA TK.II PEKANBARU, Jl. Ceut Nyak Din Pekanbaru;
7. PEMERINTAH RI, Cq. DEPDAgRI, Cq. PEMDA TK.I PROPINSI RIAU, Cq. PEMDA PEKANBARU, Jalan Dagang Pekanbaru;
8. PT. BTN (PERSERO) PUSAT, Cq. PT. BTN (PERSERO) CABANG PEKANBARU, Jalan Sudirman Pekanbaru;
9. PEMERINTAH RI, Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT, Cq. q KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL TK.I PROPINSI RIAU, Jalan Pepaya Pekanbaru;
10. PEMERINTAH RI, Cq. MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT RI, Jalan Jenderal Sudirman;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat, Para Terbanding - Pembanding Para Turut Terbanding :

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekurang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat; sekarang para Termohon Kasasi sebagai Tergugat asli di muka persidangan Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa Penggugat asli telah melakukan perjanjian jual beli dengan Tergugat asli berupa sebidang tanah berdasarkan Akta Jual Beli No.570.77/Limapuluh/1993, luas 178 M2 yang letak, batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan, dan terhadap tanah terperkara tersebut telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan oleh Tergugat asli III No.236 atas nama Penggugat asli tanggal 1 Juli 1993 dengan luas 176 M2 letak dan batas sebagaimana tersebut dalam surat gugatan;

Bahwa pembangunan rumah terperkara hak Penggugat asli yang dibangun Tergugat asli I berlokasi di pinggir sungai Sail, maka untuk keperluan penghijauan, jalan dan kelestarian lingkungan harus dicanangkan Tergugat asli I sepanjang 12,5 M dari pinggir sungai (sungai Sail), ketentuan dan aturan (hukum) tersebut diperbetas Tergugat asli IV dalam suratnya yang ditujukan kepada Tergugat asli V tanggal 26 Desember 1991 dan tembusannya disampaikan kepada Dir. Sungai, Dityen Pengairan di Jakarta, Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Riau Kakanwil BPN TK.I (Tergugat asli IX, Propinsi Riau dan Tergugat asli I (bukti P.3);

Bahwa Tergugat asli V telah menerbitkan Surat Keputusan No.104/WK/IB/DPU-K/1992 tanggal 16 Juli 1992, tentang pemberian ijin untuk mendirikan bangunan rumah tinggal (salah satu bangunan adalah rumah terperkara hak Penggugat asli, tipe 70 sejumlah 715 unit (ijin yang bersifat kolektif), dan diketahui Tergugat asli VII, dan sebelumnya direkomendasi dan atau disetujui Tergugat asli VI untuk dan atas nama Tergugat asli I (bukti P.1); dan juga Tergugat asli VII telah menerbitkan surat keterangan No.956/DPU-K/1992 tanggal 17 Juli 1992 tentang surat keterangan sebagai pengganti sementara dikeluarkannya kutipan asli ijin mendirikan bangunan untuk pembangunan rumah tipe 70/salah satu bangunan adalah rumah terperkara hak Penggugat asli sejumlah 715 unit untuk dan atas nama Tergugat asli I (bukti P.5);

Bahwa Penggugat asli melakukan pengurusan ijin mendirikan bangunan (IMB) atas tanah terperkara berikut bangunan rumah diatasnya untuk dan atas nama Penggugat asli sebagai pemisahan/pemecahan dari IMB No.104/WK/IB/DPU-K/1992 yang diterbitkan Tergugat asli V tanggal 16 Juli 1992 (atas nama Tergugat asli I) ditolak oleh Tergugat asli VI dan VII dengan dasar bahwa rumah terletak di Komplek Kuantan Jaya Blok C No.16 atas nama Penggugat asli tidak dapat diterbitkan ijin mendirikan bangunan (IMB) nya, karena tanah berikut bangunan rumah tersebut berada dan atas terletak dalam batas sepadan sungai (sungai Sail) yang menurut keentuannya harus dicanangkan sepanjang 12,5 M oleh Tergugat asli I dari pinggir sungai Sail untuk kepentingan penghijauan, jalan dan kelestarian lingkungan dan alasan tersebut dipertegas melalui surat Camat Limapuluh No.89/640/1996 tanggal 8 Mei 1996 yang ditujukan kepada Penggugat asli dan tembusannya ditujukan kepada Tergugat asli I, V, VI, VII (bukti P.6);



Bahwa Tergugat asli I sebagai Developer yang membangun perumahan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asli, karena telah menjual tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang menurut ketentuan hukum tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan dilokasi tanah perkara tersebut, tidak berada pada/terkena jalur hijau larangan membangun perumahan, maka Tergugat asli IV menerbitkan "Surat Pemberitahuan harus bongkar terhadap rumah Blok C No.16 atas nama Penggugat asli" perihal sepadan sungai Sail di lokasi Perumahan PT. Jodul Jaya Sakti No.591/Air/08.97 yang ditujukan kepada Tergugat asli I, Februari 1996 dan tembusannya disampaikan kepada Tergugat asli V Kepala Sub Dinas Cipta Karya DPUP Dati I Riau Tergugat asli VI dan VII (bukti P.8);

Bahwa luas tanah yang dijual Tergugat asli I kepada Penggugat asli berdasarkan Akta Jual Beli yang diterbitkan Tergugat asli II No.570/77/Limapuluh/1993 tanggal 27 Mei 1993 dan sertifikat hak guna bangunan diterbitkan Tergugat asli III No.236 tanggal 1 Juli 1993 atas nama Penggugat asli adalah 176 M<sup>2</sup> (11 M x 16 M);

Bahwa jika luas tanah Penggugat asli dihubungkan dengan bukti P.4, P.6, P.7 dan P.8 tentang batas sepadan sungai yang harus dicanangkan Tergugat asli I sepanjang 12,5 M dari pinggir sungai Sail yang diperuntukkan penghijauan, jalan dan kelestarian lingkungan, maka tanah berikut bangunan rumah Penggugat asli yang terkena jalur hijau tidak boleh membangun adalah 8,5 M x 16 M dengan perincian :

- Tanah kosong yang terkena adalah 4 M x 16 M;
- Tanah berikut bangunan rumah yang terletak adalah 4,5 M x 16 M;

sehingga tanah berikut bangunan rumah Penggugat asli yang tersisa dari jalur hijau adalah 2,5 x 16 M, sedangkan dihubungkan lagi dengan bukti P.3, P.6, P.7 dan P.8 tanah berikut rumah Penggugat asli yang terkena jalur hijau tidak boleh membangun adalah 4,5 M x 16 M sehingga tanah berikut bangunan rumah adalah 2,5 M x 16 M, dengan demikian bahwa perbuatan Tergugat asli I telah menjual sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya kepada Penggugat asli dengan cara melawan hukum dan telah merugikan Penggugat asli sebagai pembeli yang mempunyai itikad baik kepada Tergugat asli I;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, telah terbukti menurut hukum Akta Jual Beli tanah perkara antara Penggugat asli dengan Tergugat asli I yang diterbitkan Tergugat asli II No.570/77/Limapuluh/1993 tanggal 27 Mei 1993 adalah batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya, karena sejak semula obyek jual beli telah menyalahi ketentuan bangunan rumah di atasnya yang merupakan

Bahwa adanya bukti P.3 menurut hukum, bahwa Tergugat asli III tidak menerbitkan sertifikat hak guna bangunan No.236 tanggal 1 Juli 1993 dan tanggal 9 semestinya menurut hukum tidak menyetujui dan atau merekomendasi untuk diterbitkannya SHGB No.104/WK/IB/DPUK/1992 tanggal 16 Juli 1992 (bukti P.4) diketahui Tergugat asli VII dan menurut hukum Tergugat asli VII menolak dan tidak menerbitkan surat keterangan No.956/DPU-K/1992 tanggal 16 Juli 1992 (bukti P.5) dan menurut hukum Tergugat asli VII tidak dan atau menolak menyetujui dan atas merekomendasi untuk diterbitkan surat

bukti P.4 dan P.5, seharusnya Tergugat asli V, VI dan VII sejak semula telah mengetahui adanya batas sepadan sungai yang menurut ketentuan hukumnya harus dicanangkan sepanjang 12,5 M dari pinggir (sungai Sail) untuk kepentingan penghijauan, jalan dan kelestarian lingkungan yang merupakan jalur hijau yang terkena larangan membangun, dengan demikian menurut hukum perbuatan Tergugat asli V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat asli;

Bahwa akibat perbuatan Tergugat asli I kepada Penggugat asli sehingga Penggugat asli mengalami kerugian materiil dan moril yaitu sebagai berikut :

#### 1. Kerugian materiil :

- Pembayaran uang muka Rp. 8.750.000,-
- Perbaikan bangunan rumah sejumlah Rp. 3.000.000,-
- Bor air sumur Rp. 2.500.000,-
- Pemasangan telepon Rp. 600.000,-
- Pemasangan anti maling Rp. 1.000.000,-
- Angsuran 36 kali Rp. 14.400.000,-
- Pembuatan gudang loteng Rp. 2.750.000,-
- Renovasi kamar mandi, dapur dll. untuk belonjong Rp. 7.500.000,-
- Penimbunan, pembuatan pagar rumah Rp. 12.000.000,-
- PBB tiga tahun Rp. 90.000,-
- Pengurusan perkara Rp. 15.000.000,-
- Jumlah Rp. 67.550.000,-

#### 2. Kerugian moril :

- Perasaan tidak senang Rp. 500.000.000,-
- Kehilangan ketenteraman untuk mencari nafkah Rp. 500.000.000,-
- Jumlah Rp. 1.000.000.000,-

Bahwa untuk menjamin terlaksananya putusan pengadilan dikemudian hari dalam hal ganti kerugian yang harus dibayar lunas Tergugat asli I kepada Penggugat asli dalam Penggugat asli mohon kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan hak Tergugat asli I berupa tanah berikut seluruh bangunan rumah di atasnya yang berada di Blok K terletak di Perumahan Komplek Desa/Kelurahan Sekip, Kecamatan Limapuluh, Kodya Pekanbaru yang berada di Blok K Desa/Kelurahan Sekip, Kecamatan Limapuluh Kodya Pekanbaru;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar memberikan putusan sebagai berikut :

#### 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

#### 2. Menyatakan sita jaminan terhadap hak Tergugat I, berupa tanah berikut seluruh bangunan rumah di atasnya yang ada di Blok K terletak di Perumahan Komplek Kuantan Jaya Desa Kelurahan Sekip, Kecamatan Limapuluh, Kodya Pekanbaru adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya ;

3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada



Pengugat, karena telah menjual tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terkena adanya larangan mendirikan bangunan karena berada pada jalur hijau yang harus dicanangkan Tergugat I untuk kepentingan penghijauan, jalan dan kelestarian lingkungan;

4. Menyatakan perbuatan jual beli tanah, luas ± 176 M2 berikut bangunan rumah di atasnya terletak di Komplek Perumahan Kuantan Jaya, Blok C No.16 Desa/ Kelurahan Sekip Kecamatan Limapuluh Daerah Tingkat II Kotamadya Pekanbaru yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat, dan Akta Jual Beli No.570/77/ Limapuluh/1993 diterbitkan Tergugat II tanggal 27 Mei 1993 (bukti P-1) adalah batal dan atau tidak mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.236, luas tanah ± 176 M2 berikut bangunan di atasnya atas nama Penggugat sebagai pemegang hak tanggal 1 Juli 1993 diterbitkan Tergugat III (bukti P-2) tidak mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya ;
6. Menyatakan ketentuan batas sempadan sungai yang harus dicanangkan Tergugat I sepanjang 12,5 M2 dari pinggir sungai Sail, sebagaimana dipertegas Tergugat IV dalam suratnya yang ditujukan kepada Tergugat V tanggal 26 Desember 1991 (bukti P-3) adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan mengikat secara hukum berikut segala akibat hukumnya ;
7. Menghukum Tergugat I dan para Tergugat lainnya (Tergugat II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X untuk mematuhi dan atau tunduk serta terikat dengan ketentuan daerah batas sempadan sungai yang harus dicanangkan sepanjang 12,5 dari pinggir sungai Sail untuk kepentingan penghijauan jalan dan kelestarian lingkungan;
8. Menyatakan Surat Keputusan No.104/WK/IB/DPU-K/1992 diterbitkan Tergugat V tanggal 16 Juli 1992 sebelumnya telah direkomendasi dan atau disetujui Tergugat VI dan diketahui Tergugat VII serta surat Keterangan No.958/DPU-K/1992 tanggal 16 Juli 1992 yang diterbitkan Tergugat VII (bukti P-4) dan (bukti P-5) tidak mempunyai kekuatan hukum berikut segala akibat hukumnya. Karena proses penerbitan kedua surat tersebut sejak semula telah keliru menurut hukum;
9. Menyatakan Tergugat V, VI dan VII telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat;
10. Menyatakan Surat Camat Limapuluh No.88/640/96 yang ditujukan pada Tergugat I tanggal 9 Mei 1996 (bukti P-7) dan kepada Penggugat tanggal 8 Mei 1996 (bukti P-6) pada intinya menyebutkan bahwa "Saudara Kepala Dinas Tata Kota menjelaskan bahwa rumah Blok C No.16 atas nama Sdri. Tju Elina Christina tersebut tidak diterbitkan izin IMB nya, karena berada di pinggir sungai Sail dan masih berada dalam batas sempadan sungai. Dengan demikian masih menjadi tanggungjawab Developer PT. Jondul Jaya Sakti" (bukti P-7), adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;
11. Menyatakan Surat Tergugat IV yang ditujukan kepada Tergugat I No.591/Air/08.97 a tanggal Februari 1996 (bukti P-8) pada intinya point No.3 (tiga) menyebutkan "Untuk Kapling C 16 (maksudnya rumah hak Penggugat) yang telah dibangun rumahnya terkena rencana untuk alur sungai dalam daerah sempadan sungai, sehingga harus dibongkar/dikongkan" adalah sah dan berharga serta mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;

12. Menyatakan Surat Keterangan, 22 Oktober 1993 (bukti P-9) adalah batal dan atau tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum berikut segala akibat hukumnya;

13. Menyatakan Tergugat X turut bertanggungjawab atas perbuatan Tergugat I, karena Tergugat X tidak melakukan teguran dan atau sanksi hukum dan atau administrasi kepada Tergugat I ;

14. Menyatakan Tergugat X telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat ;

15. Menyatakan Tergugat I bertanggungjawab untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sejumlah Rp.1.067.590.000,- (satu milyar enam puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah) dan menghukumnya untuk membayar seluruh kerugian tersebut kepada Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

a. Pembayaran uang muka	Rp. 8.750.000,-
b. Perbaikan bangunan rumah sejumlah	Rp. 3.000.000,-
c. Bor air sumur	Rp. 2.50.000,-
d. Pemasangan telepon	Rp. 600.000,-
e. Pemasangan anti maling	Rp. 1.000.000,-
f. Angsuran 36 kali	Rp. 14.400.000,-
g. Pembuatan gudang loteng	Rp. 2.750.000,-
h. Renovasi kamar mandi, dapur dll.	Rp. 7.500.000,-
i. Penimbunan, pembuatan pagar	Rp. 12.000.000,-
j. PBB tiga tahun	Rp. 90.000,-
k. Pengurusan perkara	Rp. 15.000.000,-
Jumlah	Rp. 67.590.000,-

(enam puluh tujuh juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah) ;  
Sedangkan ganti kerugian moril, meliputi :

- a. Perasaan tidak menyenangkan karena Penggugat telah membeli tanah berikut bangunan rumah diatas dari Tergugat I yang ternyata bermasalah. Dan kenyataannya akan dibongkar oleh aparat Pemerintah terkait, karena berada dalam jalur hijau yang terkena larangan membangun rumah. Maka kerugian moril sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
- b. Kehilangan konsentrasi untuk mencari nafkah, karena terganggu adanya pemberitahuan Pemerintah akan melakukan pembongkaran paksa terhadap rumah Penggugat. Dan hal tersebut, membuat perasaan tidak menyenangkan Penggugat. Maka kerugian moril sejumlah Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) dan atau jumlah kerugian yang layak menurut hukum; Jumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

16. Menyatakan semua pembayaran pembelian tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang telah dilakukan dan atau yang akan dilakukan Penggugat kepada Tergugat I, baik yang langsung diterima oleh Tergugat I maupun melalui Tergugat



VIII, dan semua perjanjian dan atau pembayaran angsuran tersebut antara Penggugat dengan Tergugat I dan atau Tergugat VIII, sepanjang menyangkut dengan tanah perkara, adalah batal dan atau tidak sah dan atau tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum berikut segala akibat hukumnya ;

17. Menghukum para Tergugat (Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VIII, IX dan X) untuk mematuhi putusan ini;
18. Menghukum para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

Subsidiar :

Ex-Aequo Et Bono, jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Eksepsi Tergugat asli II :

Bahwa akte jual beli No.570 tanggal 27 Mei 1993 dibuat atas kehendak dan keinginan penghadap waktu itu yaitu Tergugat asli I dan Penggugat asli, dimana penghadap Tergugat asli I terlebih dahulu memperlihatkan tentang alas haknya atas sebidang tanah berikut IMB kolektif yaitu sebanyak 715 unit rumah type 70;

Bahwa atas dasar keterangan dan penjelasan tersebut Tergugat membuatkan akte jual beli No.570 tersebut, disamping memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan hak atas tanah yaitu Undang-undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai ketentuan yang mengatur bukti sah kepemilikan tanah sebagai jaminan kepastian hukum yang bersifat umum dan terbuka (azas publisitas), berdasarkan ketentuan Undang-undang dan Peraturan Pelaksananya, maka obyek sengketa adalah sah milik Tergugat asli I, dan Tergugat asli II tidak melihat keraguan dalam hal ini, karenanya tindakan hukum Tergugat asli II adalah telah menurut hukum dan harus dilindungi;

Eksepsi Tergugat asli III, IV, VIII dan IX :

Bahwa obyek perkara ini adalah mengenai jual beli rumah berikut tanah antara Penggugat dengan Tergugat I, sedangkan para Tergugat III, IV, VIII dan IX ini merasa tidak terlibat dalam masalah jual beli dimaksud dan untuk itu para Tergugat ini mengatakan gugatan adalah salah alamat dan oleh sebab itu mohon supaya Majelis akan mengeluarkan para Tergugat ini sebagai Tergugat dalam perkara ini ;

Eksepsi Tergugat asli V, VI dan VII :

Bahwa Penggugat asli telah keliru dalam mengajukan gugatan ini karena kewenangan mengadili perkara ini, bukanlah berada pada Pengadilan Negeri Pekanbaru, melainkan berada pada Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai dengan Undang-undang No.5 Tahun 1986;

Bahwa selanjutnya oleh Tergugat asli IV dan VIII telah mengajukan gugatan rekompensi, yang pada pokoknya atas dalil-dalil :

Tergugat asli IV :

Bahwa dengan adanya gugatan Penggugat dalam Kompensi, Tergugat IV dalam kompensi/Penggugat dalam rekompensi telah dirugikan antara lain : nama baik, waktu, tenaga dan finansial ;

1. Perusakan/Pencemaran nama baik :  
Bahwa untuk pencemaran nama baik, a. Penggugat rekompensi/Tergugat IV kompensi menuntut ganti rugi dalam bentuk uang yang ditaksir berjumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang harus dibayar Tergugat rekompensi/Penggugat kompensi kepada Penggugat rekompensi/Tergugat IV kompensi secara seketika dan sekaligus;
2. Kerugian waktu, tenaga dan finansial :

Tergugat IV harus mengeluarkan biaya mulai dari gugatan ini diajukan sampai perkara ini mendapat kekuatan hukum yang pasti yang ditaksir berjumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga berjumlah Rp.2.500.000,- + Rp.2.500.000,- = Rp.152.500.000,- (seratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat rekompensi/Tergugat asli IV menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekompensi untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Tergugat rekompensi untuk membayar ganti rugi dalam hal pencemaran nama baik sebesar Rp.150.000.000,- (Seratus lima puluh juta rupiah) ditambah untuk ganti rugi waktu, tenaga dan finansial ditaksir sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) sehingga ditaksir sebesar Rp.152.500.000,- (seratus lima puluh dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

3. Menghukum Tergugat rekompensi untuk membayar uang paksa Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah) perhari atas kelalaian untuk membayar ganti rugi tersebut sampai keputusan ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti ;

Tergugat asli VIII :

Bahwa antara Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian kredit No.28142.C.000.21.F tanggal 2 Juni 1993 dengan nilai kredit Rp.21.000.000,- (dua puluh satu juta rupiah) angsuran perbulan Rp.403.330,- (empat ratus tiga ribu tiga ratus tiga puluh rupiah) suku bunga 19% jangka waktu 10 tahun dilegalisasi oleh Notaris Tajib Rahardjo, SH, berikut pengakuan hutang dan kuasa menjual No. tanggal 2 Juni 1993 sesuai dengan aturan yang berlaku dan memenuhi pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian ;

Bahwa pelaksanaan Tergugat telah melakukan wanprestasi yaitu tidak membayar angsuran bulannya sampai saat ini hingga yang bersangkutan tidak tunduk kepada pasal 3 perjanjian kredit No.28142.C.000.21.F tanggal 2 Juni 1993 dan hal tersebut menimbulkan kerugian Lagi Penggugat ;

Bahwa nilai tunggakan angsuran perbulan Tergugat sampai dengan bulan Maret



1997 telah mencapai Rp.4.340.590,- dan denda tunggakan Rp.307.780,- jumlah Rp.4.648.370,- yang harus diselesaikan/dibayarkan kepada Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat rekonsensi/Tergugat asli VIII menuntut kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah No. 28142.C.000.21.F tanggal 2 Juni 1993 dilegalisasi oleh Notaris Tajib Rahardjo, SH antara Penggugat dengan Tergugat ;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh tunggakan hutangnya kepada Penggugat sebesar Rp.6.648.370,- (enam juta enam ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah);
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk kembali mengangsur kewajibannya kepada Penggugat secara teratur setiap bulan sebelum tanggal 10 sampai dengan kredit lunas;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Subsidair ;  
Ex Aequo Et Bono ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 15 September 1997 No.09/PDT/G/1997/PN.PBR, yang amarnya berbunyi sebagai berikut ;

TENTANG EKSEPSI :

Menyatakan menolak eksepsi dari Tergugat III, IV, V, VI, VIII, dan IX ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan luas sempadan sungai sebagaimana yang diutarakan oleh Tergugat IV dengan suratnya tanggal 26 Desember 1991 (P-3) kepada Tergugat V adalah sah menurut hukum karena sesuai dan dalam batas yang ditentukan dalam pasal 16 KEPRES RI No.32 tahun 1990;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat I mendirikan rumah perkara No.C.16 adalah di atas bagian tanah sempadan sungai yang dicanangkan untuk jalur hijau, hal mana merupakan cacat tersembunyi dalam melakukan perbuatan pembuatan hukum jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas rumah dan tanah perkara ;
4. Menyatakan batal perjanjian jual beli rumah Blok C No.16 yang terletak di Komplek Perumahan Kuantan Jaya, Kelurahan Sekip Kecamatan Lima Puluh Daerah TK. II Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli No.57077/ Lima Puluh/1993 yang diperbuat dihadapan Tergugat II antara Tergugat I dengan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat III untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.236 dengan luas tanah 176 M2 atas nama Penggugat ;

6. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang kepada Penggugat sebesar Rp.29.420.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;
7. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp.967.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah);
8. Untuk adiknya sesuai dengan tuntutan Subsidair, menghukum pula supaya Penggugat mengembalikan rumah C. No.16 tersebut kepada Tergugat I dengan membawa segala haknya atau hak milik orang lain yang ada di atasnya, dengan Tergugat I dapat menguasainya dengan bebas, setelah Tergugat I dapat menguasainya dengan bebas, setelah Tergugat I membayar sejumlah uang sebanyak Rp.29.420.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;
9. Menolak tuntutan Penggugat yang lain dan selebihnya ;

TENTANG GUGATAN REKONPENSİ DARI TERGUGAT VIII :

1. Mengabulkan gugatan rekonsensi dari Penggugat rekonsensi/Tergugat VIII konpensi;
2. Menyatakan sah perjanjian kredit antara Penggugat rekonsensi/dengan Tergugat VIII konpensi dengan Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi atas rumah Blok C No.16, sampai dinyatakan batalnya perjanjian jual beli rumah C. No.16 dimaksud antara Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi dan Tergugat I konpensi ;
3. Menghukum :
  - a. Tergugat I konpensi untuk membayar angsuran tunggakan pokok atas rumah No.C.16 kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat VIII konpensi;
  - b. Tergugat rekonsensi/Penggugat konpensi untuk membayar angsuran tunggakan bunga dan denda atas rumah C. No.16 dimaksud kepada Penggugat rekonsensi/Tergugat VIII konpensi;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum para Tergugat konpensi kecuali Tergugat VIII konpensi/Penggugat rekonsensi secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara yang sampai hari ini berjumlah Rp.967.000,- (sembilan ratus enam puluh tujuh ribu rupiah) ;
- Putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat dan Tergugat I telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Riau, dengan putusannya tanggal 22 Juni 1998 No.40/PDT/G/1998/PTR, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding dan Tergugat I/Pembanding ;

DALAM KONPENSİ :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 September 1997 Nomor : 09/Pdt.G/1997/PN.PBR ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 September 1997 Nomor : 09/Pdt.G/1997/PN.PBR, dan dengan :



## MENGADILI SENDIRI :

Menyatakan menolak gugatan Penggugat kompensasi untuk seluruhnya;

## DALAM REKONPENSII :

- I. Mengenai gugatan rekompensi/Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi IV; Menyatakan gugatan Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi IV tidak dapat diterima;
- II. Mengenai gugatan rekompensi/Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi VIII; Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 September 1997 Nomor : 09/Pdt.G/1997/PN.PBR;

## MENGADILI SENDIRI :

Mengabulkan gugatan Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi VIII untuk sebagian;

Menyatakan sah perjanjian kredit Pemilikan Rumah Nomor : 28142.C.00021 tanggal 02 Juni 1993;

Menghukum Tergugat rekompensi/Penggugat kompensasi untuk membayar seluruh tunggakan hutangnya kepada Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi VIII sebesar Rp.6.648.370,- (enam juta enam ratus empat puluh delapan ribu tiga ratus tujuh puluh rupiah) ;

Menolak gugatan Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi VIII untuk selebihnya;

## DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSII :

Menghukum Penggugat kompensasi/Tergugat rekompensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.40.000,- (empat puluh ribu rupiah) ;

Bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 18 Juli 1998, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding berdasarkan surat kuasa khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 1998 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Juli 1998 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.09/PDT/G/1997/PN.PBR, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Agustus 1998 ;

Bahwa setelah itu oleh para Tergugat/Terbanding/Pembanding/Turut Terbanding yang pada tanggal 6 Agustus 1998 telah diberitahukan tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding/Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 9 September 1998;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi

dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa antara pertimbangan hukum dan amar putusan tersebut diatas saling bertentangan, dimana dalam pertimbangan hukum disebutkan bahwa judex facti Pengadilan Tinggi menguatkan putusan eksepsi Pengadilan Tingkat Pertama, sedangkan dalam amar putusan menguatkan dalam konpensi; Menurut doktrin hukum acara perdata telah digariskan bahwa hakim dalam membuat putusan atas suatu kasus gugatan perdata, maka dalam putusannya tersebut, antara pertimbangan hukum dengan amar putusannya haruslah selaras dan bersesuaian serta saling mendukung, dan tidak boleh saling bertentangan sama lain (vide majalah hukum varia peradilan No.135, Desember 1996, hal 44);
2. Bahwa Pengadilan Tinggi tidak mempertimbangkan isi materi perkara yang sangat prinsipel dan sangat penting misalnya tentang bukti P.3, P.7 dan P.8; Bahwa Pemohon Kasasi telah mengurus ijin mendirikan bangunan (IMB) ke instansi terkait untuk dan atas nama Pemohon Kasasi, sebagai pemisahan/pecahan dari ijin mendirikan bangunan (IMB) No.104/3/C/WK/IB/DPU-K/1992 akan tetapi permohonan dimaksud ditolak oleh Termohon Kasasi V dan VI, padahal dimaksud didasarkan atas pertimbangan bahwa obyek perkara berartha atau terletak dalam batas sepadan sungai (sungai Sail), dan juga mengenai surat perintah bongkar terhadap rumah Blok C No.16, atas nama Penggugat asal/ Pemohon Kasasi sama sekali tidak dipertimbangkan oleh judex facti Pengadilan Tinggi Riau adalah sangat keliru dan tidak berdasar sama sekali; Bahwa Termohon Kasasi I telah diketahui sebelum diadakan transaksi jual beli dengan Pemohon Kasasi, bahwa tanah perkara adalah bermasalah, karena lokasi bangunan tanah perkara dibangun Termohon Kasasi, tanah yang menurut hukum tidak diperkenankan untuk mendirikan bangunan rumah, karena berada pada jalur hijau yang harus dicacangkan untuk penghijauan jalan dan pelestarian lingkungan (vide bukti P.7);
3. Bahwa perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi I yang dibuat dihadapan Termohon Kasasi II atas rumah dan tanah perkara mengandung cacat terselubung, sebab obyek sengketa merupakan lokasi yang tidak boleh dibangun, karena berada pada jalur hijau yang harus dicacangkan untuk penghijauan jalan dan pelestarian lingkungan; Bahwa judex facti seharusnya memberikan penilaian secara hukum terhadap obyek sengketa, bahwa Peohon Kasasi/Penggugat dalam konpensi/Pembanding obyek mendapatkan jaminan dari Termohon Kasasi I/Tergugat I konpensi/Terbanding I, perihal : keberadaan obyek jual beli (sengketa) dari adanya cacat terselubung (vrij waring waranty) yaitu sebagai berikut :
  - a. Surat dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Tk.I Riau No.615/Air/4025 tertanggal 26 Desember 1991, perihal : Advice Tehnis terhadap lokasi pembangunan tanah untuk PT. Jondul Jaya Sakti yang ditunjukkan kepada Walikota Madya; Kepala Daerah Tk.II Pekanbaru (Termohon Kasasi VI), yang pada pokoknya isi surat tersebut adalah untuk keperluan pembangunan perumahan KPR BTN yang terletak di sepanjang sungai Sail tersebut, total lebar sungai, jalan dan penghijauan yang harus dibebaskan adalah 51 M2 dengan perincian 12,5 M2 + 26 M2 + 12,5 M2 (vide bukti P.3) ;



- b. Surat dari Camat No.08/640-1c1/1996, perihal: pengaduan kerusakan rumah a.n. Ny. Tju Elina Christina akibat pelebaran sungai Sail yang ditujukan kepada pimpinan PT. Jondul Jaya Sakti Jl. Teuku Umar di Pekanbaru, pada pokoknya isi surat tersebut adalah bahwa rumah Blok C 17 a.n. Saudarai Tju Elina Christina tersebut tidak diterbitkan IMB nya karena berada di pinggir sungai Sail dan masih berada dalam batas sepadan sungai dengan demikian masih tanggung jawab developer PT. Jondul Jaya Sakti;
- c. Surat dari Dinas Pekerjaan Umum (DPU) Propinsi Dati II Riau No.591/Air/08.97.a. Februari 1996, perihal: Ketegasan sepadan sungai Sail di lokasi perumahan PT. Jondul Jaya Sakti yang ditujukan kepada Termohon Kasasi I pada pokoknya isi surat tersebut yang direncanakan untuk alur sungai dalam daerah sepadan sungai sehingga harus dibongkar/dikosongkan;
- Maka judex facti: Pengadilan Tinggi Riau telah salah dan keliru memberikan penilaian hukum atas bukti P1 dimana dalam pertimbangannya pada halaman 10 atinea 1 putusan, menyebutkan bahwa perjanjian jual beli antara Penggugat kompensasi dengan Tergugat kompensasi I atas tanah sengketa Blok C Kavling 15 beserta bangunan rumah di atasnya adalah sah menurut hukum dan tidak mempunyai cacat hukum;
- Dengan demikian peralihan hak jual beli tersebut mengandung cacat tersembunyi, maka perjanjian jual beli dimaksud tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum;
4. Bahwa judex facti tidak cermat dan salah dalam menerapkan hukum sehingga dalam putusan rekompensi menyatakan bahwa gugatan Penggugat rekompensi VIII dibatalkan;
- Bahwa judex facti menyatakan bahwa jual beli antara Penggugat rekompensi dan Tergugat kompensasi I atas tanah sengketa Blok C No.16 beserta rumah yang ada di atasnya dinyatakan sah padahal jelas-jelas terjadi cacat tersembunyi terhadap obyek sengketa yang secara tertutup, dan dengan tidak transparan tidak disampaikan dan atau sengaja tidak diberitahukan kepada Penggugat kompensasi I bahwa cacat tersembunyi tersebut bahwa terhadap obyek sengketa yang cacat tersembunyi sebagaimana yang diuraikan dalam rekompensi diatas yang cacat dinyatakan batal karena tidak memenuhi unsur atau persyaratan sah nya perjanjian yang diwajibkan atau mengharuskan kepada penjual memberikan garansi atau kenikmatan atau ketentraman objek jual beli dari cacat yang tersembunyi (warranty);
- Karena perjanjian terhadap obyek sengketa batal maka perjanjian perkreditan rumah atau KPR antara Bank Tabungan Negara (Penggugat rekompensi/Tergugat kompensasi VIII) dengan Tergugat rekompensi/Penggugat kompensasi yang menjadikan obyek sengketa sebagai jaminan harus juga dinyatakan batal dan atau setidaknya tidaknya mempunyai kekuatan hukum;
- Menimbang ;
- Mengenei keberatan kasasi ad. 1 s/d 4 :
- Bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, Judex facti telah salah menerapkan hukum pembuktian, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa oleh karena dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat asal dipersidangan, dalil-dalil gugatannya telah terbukti yaitu bahwa Tergugat asal I telah menjual tanah dan rumah yang mengandung cacat tersembunyi kepada Penggugat asal, cacat tersembunyi tersebut antara lain dibangun diatas tanah jalur hijau, melanggar sempadan yang telah ditentukan. Dengan adanya cacat tersembunyi yang sudah pasti diketahui oleh Tergugat asal I (PT. Jondul Jaya Sakti) sebagai developer, namun dijualnya juga rumah dan tanah tersebut kepada Penggugat asal, maka Tergugat asal I telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Peggugat asal, oleh karena itu maka jual beli rumah sengketa harus dibatalkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : TJU ELINA CHRISTINA, dan membatalkan putusan Judex disebutkan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dikabulkan, dan para Termohon Kasasi sebagai pihak yang kalah, maka para Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No.14 tahun 1970 dan Undang-undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

#### MENGADILI :

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : TJU ELINA CHRISTINA tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Riau tanggal 22 Juni 1998 No.40/PDT/1998/PTR, yo putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 15 September 1997 No.09/POT/G/1997/PN.PBR.;

#### DAN MENGADILI SENDIRI :

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;

Menyatakan luas sempadan sungai sebagaimana yang diutarakan oleh Tergugat IV dengan suratnya tanggal 26 Desember 1991 (P-3) kepada Tergugat V adalah sah menurut hukum karena sesuai dan dalam batas yang ditentukan dalam pasal 16 KEPRES RI No.32 tahun 1990;

Menyatakan perbuatan Tergugat I mendirikan rumah perkara No.C.16 adalah bagian tanah sempadan sungai yang dicanangkan untuk jalur hijau, hal mana merupakan cacat tersembunyi dalam melakukan perbuatan hukum jual beli antara Tergugat I dengan Penggugat atas rumah dan tanah perkara ;

Menyatakan batal perjanjian jual beli rumah Blok C No.16 yang terletak di Komplek Perumahan Kuantan Jaya, Kelurahan Sekip Kecamatan Lima Puluh Daerah TK. II Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana tersebut dalam Akte Jual Beli No.570/77 Lima Puluh/1993 yang diperbuat dihadapan Tergugat II antara Tergugat I dengan Penggugat ;



## PUTUSAN BADAN PERADILAN

Menghukum Tergugat III untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.236 dengan luas tanah 176 M2 atas nama Penggugat ;  
 Menghukum Tergugat I untuk membayar uang kepada Penggugat sebesar Rp.29.420.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) ;  
 Untuk adilnya sesuai dengan tuntutan Subsida, menghukum pula supaya Penggugat mengembalikan rumah C. No.16 tersebut kepada Tergugat I dengan membawa segala haknya atau hak milik orang lain yang ada di atasnya, sehingga Tergugat I dapat menguasainya dengan bebas, setelah Tergugat I dapat menguasainya dengan bebas, setelah Tergugat I membayar uang sejumlah Rp.29.420.000,- (dua puluh sembilan juta empat ratus dua puluh ribu rupiah) kepada Penggugat ;  
 Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

## DALAM REKONSPEKSI :

Mencari gugatan Penggugat rekonspeksi untuk seluruhnya ;

## DALAM KOMPENSI DAN REKONSPEKSI :

Menghukum para Termohon Kasasi/Penggugat rekonspeksi/Tergugat kompenisi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, dan dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 2 Januari 2003, oleh Drs. H. Taufiq, SH, MH Wakil Ketua yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H. Sunardi Padang, SH dan H. Achmad Syamsuddin, SH, sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H. Sunardi Padang, SH dan H. Achmad Syamsuddin, SH sebagai Hakim-Hakim Anggota, serta Drs. H. Endang Ali Ma'sum Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd./H. Sunardi Padang, SH

ttd./H. Achmad Syamsuddin, SH

Ketua :

ttd./Drs. H. Taufiq, SH, MH

Panitera Pengganti :

ttd./Drs. H. Endang Ali Ma'sum

Biaya-biaya :

- |                        |              |
|------------------------|--------------|
| 1. Meterai             | Rp. 6.000,-  |
| 2. Redaksi             | Rp. 1.000,-  |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. 43.000,- |
| Jumlah                 | Rp. 50.000,- |

Untuk Salinan

Mahkamah Agung R.I.

Direktur Perdana

Andar Purba, SH

NIP. 040.015.551

Salinan putusan ini diberikan kepada Varia Peradilan, dilarang foto copy tanpa izin redaksi.

## PENGADILAN NIAGA :

## DIR.JEN HAKI HAPUSKAN MEREK PELUMAS TERDAFTAR "UNITED"

## KASUS POSISI :

- NV. SUMATRA TOBACCO TRADING COY, berkedudukan di Pematang Siantar, adalah pemilik merek Dagang "UNITED" berdasar atas Sertifikat Merek No.204585, tanggal 3 Mei 1986 yang kemudian diperpanjang dengan Sertifikat No.370.732 tanggal 10 Oktober 1996.
- Merek Dagang "UNITED" tersebut untuk melindungi barang berupa pelumas - minyak dan lemak untuk Industri dan makanan - bahan bakar - minyak sari untuk motor, bahan penerangan dan lilin.
- Dir.Jen HAKI cq Direktorat Merek Departemen Kehakiman & HAM RI, pada tanggal 15 Februari 2002 menerbitkan S.K. No. H4.HC.UM.02.02.12.120/2002, yang isinya : Direktorat Merek menghapuskan pendaftaran "Merek UNITED" No.370732 tanggal 10 Oktober 1996, miliknya pemegang Merek : NV. SUMATRA TOBACCO TRADING COY, dengan alasan : bahwa merek UNITED ini tidak dipakai selama 3 tahun berturut-turut sejak tanggal pendaftarannya ....dst.... sebagai landasan hukumnya penghapusan merek tersebut adalah pasal 61 (2) sub "a" UU No.15/2001.
- Pemilik Merek "UNITED", NV. SUMATRA TOBACCO protes dan tidak menerima tindakan hukum Direktorat Merek, yang menghapuskan merek miliknya tersebut.
- Menurut NV. SUMATRA TOBACCO, setelah ditelusuri ternyata penghapusan merek "UNITED" oleh Dit. Merek Dep. Kehakiman tersebut bukan atas prakarsa sendiri, melainkan adanya pelaporan dari "pihak ketiga" yaitu "UNITED OIL COMPANY" PTE.LTD Singapore untuk kepentingan mitra dagangnya di Jakarta, PT. ARTHA EMINDO PERTIWI, yang ingin mendaftarkan Merek "UNITED OIL" pada Direktorat Merek.
- Oleh karena adanya "unsur pihak ketiga" ini, maka "dasar hukum"