

**SKRIPSI**

**ASPEK PENYELESAIAN SENGKETA  
ANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK BANK  
SELAKU PIHAK PEMBERI KREDIT  
DALAM KEPEMILIKAN RUMAH  
DI PERUMAHAN PONDOK MUTIARA, SIDOARJO**



Oleh :

**FABRINA LESTARINING WULAN**  
NIM 039814663

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2002**

**ASPEK PENYELESAIAN SENGKETA  
ANTARA DEBITUR DENGAN PIHAK BANK  
SELAKU PIHAK PEMBERI KREDIT  
DALAM KEPEMILIKAN RUMAH  
DI PERUMAHAN PONDOK MUTIARA, SIDOARJO**

**SKRIPSI**

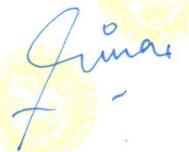
**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN  
DALAM MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

**Dosen Pembimbing**



**Bambang Sugeng Ariyadi S., S.H., M.Hm**  
NIP 132049476

**Penyusun**



**Fabrina Lestaring Wulan**  
NIM 039814651

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2002**



Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

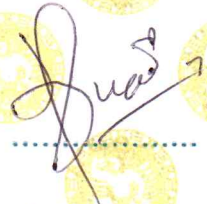
Pada hari Senin, tanggal 1 Juli 2002

**Panitia Penguji Skripsi:**

**Ketua : Dr. H. Abdoel Rasjid, S.H., LL.M.**



**Anggota 1. Bambang Soegeng Ariyadi S., S.H., M.H.**



**2. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.**





Cinta .....

Baru dapat dikatakan Cinta,  
bila kita sudah merasakan pahitnya,  
tapi tetap saja mencintainya .....



## KATA PENGANTAR

### Bismillahirrahmaanirrahiim

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Syukur Alhamdulillah kepada Allah S.W.T., yang telah memberikan kuasa-Nya, rahmat dan hidayah, sehingga penulis dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi ini dengan baik dan tepat waktu untuk melengkapi salah satu syarat untuk mencapai gelar kesarjanaan dalam ilmu hukum pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Penulisan skripsi ini tidak mungkin terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak yang bersedia meluangkan waktu serta memberikan bantuan moril dan materiil selama penyusunan hingga selesainya skripsi ini.

Untuk segala bantuan tersebut, maka penulis dengan kerendahan hati berkenan menyampaikan rasa hormat, terima kasih yang tulus serta penghargaan yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Bambang Sugeng Ariyadi S., S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing dan Penguji, yang selama ini telah bersedia meluangkan waktunya membantu dengan penuh kesabaran, memberikan bimbingan dan petunjuk serta dorongan sehingga selesainya skripsi ini.

2. Bapak Dr. H. Abdul Rasjid, S.H., L.L.M., selaku Ketua Tim Dosen Penguji, juga kepada Bapak Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji, yang telah meluangkan waktunya untuk menguji, memberikan petunjuk, koreksi serta kritik yang berharga bagi penyempurnaan skripsi ini.
3. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, yang telah memberikan pendidikan dan pembekalan ilmu selama penulis berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Airlangga.

Dalam kesempatan ini pula, penulis ucapkan banyak terima kasih kepada:

1. (Alm.) Mama, Prasetyo Astuti, yang mewarnaiku dengan arti sebuah kesabaran dan ketabahan yang tak putus-putusnya. Karenamu aku dapat menyelesaikan amanah ini, Ma !
2. Papa, Djoko Mursinto, yang memahatku dengan sikap keras sehingga aku mampu sedikit belajar menjadi seseorang. Aku bangga menjadi anakmu, Pa !
3. Adikku, Demmy, yang lagi kuliah di Yogya, Be Success, ya ?
4. Fessy dan Nina, aku bahagia punya sahabat seperti kalian.
5. Ulay, makasih buat "cinta" yang indah ini.
6. Ayu dan mamanya, jadi sodaraan kan, yu ?



7. Preilly, Melanie dan Sarie, makasih buat semua kebersamaan kita yang amat menyenangkan selama ini.
8. Tyas, Ima dan mas Acong, thanks ya udah mau jadi tempat curhatku.
9. Pria-pria yang pernah memujaku, Alwan, Angga, Boy, Wahyu, Farid, Anto, karena kalian hidupku jadi lebih berwarna.
10. Robby, makasih buat semua pengkhianatanmu. Ternyata tanpamu ..... langit masih biru .....
11. Bagus, thanks Cappucino, coklat and Tim Tamnya, ya ? I like it.
12. Teman-teman "kecilku", Harti, Musa, Pandu dan Aang.
13. Arifin, Hanafi, lir, Ken plus Mail (suamiku), suwun poooll !
14. Arif, makasih buat "Budinya".
15. Gamanto, cintaku bertepuk sebelah tangan.
16. Menik, Rully helena, Endah, Desy.
17. Kucing-kucingku yang lucu, Gendut dan Caplin.
18. Mas Indo, buat pinjaman skripsi, makasih banyak ya ?
19. Tito "irung", my baby !
20. Pihak-pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu. Semoga Allah S.W.T. membalas segala kebaikan yang telah diberikan. Amien.

Dengan kesadaran sepenuhnya, skripsi ini masih jauh dari sempurna, maka kritik dan saran dari semua pihak sangat diharapkan demi

penyempurnaan skripsi ini, sehingga pada akhirnya dapat bermanfaat bagi kita semua.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Surabaya, 5 Juli 2002

Penulis,

**Fabrina Lestaring Wulan**



### **ABSTRAK**

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Pembangunan Nasional secara keseluruhan yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan bangsa Indonesia. Selain itu pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan amanat nasional dari Garis-garis Besar Haluan Negara untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, baik materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pada dasarnya pembangunan dilaksanakan secara bersama-sama oleh masyarakat dan pemerintah secara terencana, terpadu dan bertahap secara berkelanjutan, di mana masyarakat sebagai pelaku utama, sedang pemerintah wajib mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang mendukung. Pembangunan perumahan dan permukiman sendiri merupakan unsur penting dalam pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas dalam bidang kependudukan serta berkaitan erat dengan pembangunan bidang ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
LEMBAR PERSETUJUAN .....	ii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iii
MOTTO .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	ix
<b>BAB I    Pendahuluan</b> .....	1
1.1. Latar Belakang dan Rumusannya .....	1
1.2. Penjelasan Judul .....	7
1.3. Alasan Pemilihan Judul .....	8
1.4. Tujuan Penulisan Skripsi .....	9
1.5. Metodologi .....	9
1.5.1. Pendekatan Masalah .....	9
1.5.2. Bahan Hukum .....	9
1.5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum .....	10
1.5.4. Analisa dari Bahan Hukum .....	10
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika .....	11
<b>BAB II    Perlindungan Hukum yang Diberikan Kepada Debitur/User           Dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah dengan BTN</b> ....	12
2.1. Subyek Hukum yang Terkait di dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	12
2.2. Hubungan Hukum yang terjadi antar User/Debitur dalam Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah .....	14
2.3. Hak dan Kewajiban dalam Perjanjian KPR BTN yang harus dipenuhi oleh BTN sebagai Kreditur dan User sebagai Debitur .....	17
2.4. Pembagian Wilayah Pemberian Kredit dan Ketentuan- ketentuan untuk Mendapatkan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah .....	21



<b>BAB III</b>	<b>Upaya Penyelesaian Sengketa yang dapat Dilakukan oleh Debitur/User Apabila BTN Melakukan Perbuatan Wanprestatie .....</b>	<b>24</b>
	3.1. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga di luar Pengadilan (non-Litigasi) .....	24
	3.2. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Pengadilan (Litigasi) .....	35
	3.3. Proses Penyelesaian Sengketa Melalui Lembaga Asuransi ...	37
<b>BAB IV</b>	<b>Penutup .....</b>	<b>40</b>
	4.1. Kesimpulan .....	40
	4.2. Saran .....	40
	DAFTAR PUSTAKA .....	42
	LAMPIRAN	

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. PERMASALAHAN: LATAR BELAKANG DAN RUMUSANNYA**

Pembangunan perumahan dan permukiman merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Pembangunan Nasional secara keseluruhan yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat dan bangsa Indonesia. Selain itu pembangunan yang dilaksanakan oleh pemerintah merupakan amanat nasional dari Garis-garis Besar Haluan Negara untuk mewujudkan suatu masyarakat yang adil dan makmur, baik materiil dan spirituil berdasarkan Pancasila dan UUD 1945. Pada dasarnya pembangunan dilaksanakan secara bersama-sama oleh masyarakat dan pemerintah secara terencana, terpadu dan bertahap secara berkelanjutan, di mana masyarakat sebagai pelaku utama, sedang pemerintah wajib mengarahkan, membimbing serta menciptakan suasana yang mendukung. Pembangunan perumahan dan permukiman sendiri merupakan unsur penting dalam pengembangan wilayah yang menyangkut aspek-aspek yang luas dalam bidang kependudukan serta berkaitan erat dengan pembangunan bidang ekonomi dan kehidupan sosial dalam rangka pemantapan ketahanan nasional. Oleh karena itu pembangunan perumahan dan permukiman harus memenuhi unsur-unsur dalam



kebutuhan masyarakat akan tempat tinggal, baik dalam jumlah maupun kualitas yang ada dalam lingkungan yang dapat memberikan rasa aman, damai, tenteram, nyaman dan sejahtera.

Bisnis real estat di Indonesia mengalami pertumbuhan yang sangat pesat dalam beberapa tahun terakhir ini. Bahkan ada yang dibangun dengan konsep yang lebih modern. Kemajuan ini sekaligus menunjukkan bahwa ruang lingkup bisnis real estat ternyata sangat bermacam-macam.

Namun kebijakan pemerintah dalam rangka upaya pemenuhan kebutuhan akan rumah seringkali dihadapkan pada berbagai masalah pembangunan perumahan itu sendiri, terutama di kota besar, yaitu tingkat pertumbuhan penduduk yang semakin tinggi. Dengan kondisi penduduk yang sangat padat, sedangkan jumlah tanah yang ada tidak mengalami perubahan dan bersifat tetap menyebabkan harga tanah menjadi mahal yang mengakibatkan harga rumah pun menjadi mahal. Bila keadaan menjadi terus-menerus seperti ini, maka sudah dapat dipastikan bahwa hal itu dapat menimbulkan masalah atau hambatan bagi orang yang mempunyai penghasilan rendah untuk dapat memiliki rumah yang layak dan sehat. Apalagi dalam 5 tahun terakhir ini, percepatan penyaluran kredit dianggap terlalu besar<sup>1</sup>. Hal ini

---

<sup>1</sup> Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Real Estate Indonesia 1992-1995, Era Baru Bisnis Realestate, DPP REI, 1995, h. 6.

diperkirakan karena adanya dampak optimisme terhadap keluarnya sejumlah kebijaksanaan di bidang moneter, investasi dan longgarnya izin yang diberikan oleh pemerintah pada pengusaha. Sebagian besar pembiayaan pada sektor realestate di Indonesia sampai saat ini masih terlalu mengandalkan dukungan dana dari pihak perbankan. Kredit yang biasanya diberikan pada sektor realestat terbagi ke dalam jenis kredit konstruksi, yaitu kredit yang diberikan oleh pihak bank pada pengembang. Selain itu kredit yang biasanya diberikan oleh pihak bank pada konsumen atau pembeli rumah, atau dalam hal ini biasa disebut user, adalah kredit pemilikan rumah. Dalam bahasan ini kredit pemilikan rumah diberikan oleh Bank Tabungan Negara.

Pola pembiayaan realestat yang terlalu bergantung pada sumber dana perbankan memiliki beberapa resiko, antara lain resiko tingkat suku bunga yang berfluktuatif. Saat suku bunga bank rendah, bisnis reatestate cerah, tetapi sebaliknya, bila bunga bank tinggi, bisnis realestat cenderung lesu. Sebenarnya dalam kontrak antara pihak bank dengan user dalam pengajuan kredit pemilikan rumah telah tertulis kesepakatan bahwa suku bunga yang ditetapkan flat (tetap). Jadi walaupun pada saat itu suku bunga sedang tidak stabil, seharusnya dengan adanya kontrak tersebut user tidak menanggung beban dari suku bunga yang fluktuatif. Tetapi dalam prakteknya, ternyata tidak



seperti itu. Pada pasal 1338 BW disebutkan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan adanya ketetapan seperti yang tertulis dalam pasal 1338 BW tersebut, seharusnya, baik pihak bank maupun pihak user tidak dapat seenaknya mempermainkan isi perjanjian tersebut. Tetapi di sini yang saya lihat, yang paling banyak dirugikan adalah pihak user. Kerugiannya adalah pada permainan suku bunga oleh pihak bank dan hal itu tidak dapat dipertanggungjawabkan oleh pihak bank, dengan alasan keadaan moneter yang tidak stabil. Strategi seperti yang diterapkan pihak bank tersebut, dalam hal ini misalnya seperti apa yang pernah dilakukan Bank Tabungan Negara selaku pihak pemberi kredit, sebenarnya dapat menghambat usaha penetrasi pasar yang merupakan salah satu usaha dari bank untuk meningkatkan jumlah nasabah, tetapi kadang-kadang strategi tersebut tetap ditempuh oleh BTN terhadap para user, yang dalam hal ini dapat juga disebut sebagai nasabahnya. Karena tidak ada pilihan lagi bagi para user yang membutuhkan rumah sebagai tempat tinggal, sedangkan *developer* penyedia rumah tinggal tersebut menyerahkan urusan pembayaran, baik secara kredit maupun *cash* lewat Bank Tabungan Negara. Pada akhirnya, mau tidak mau para user harus menuruti aturan yang dibuat

oleh pihak bank, walaupun bertentangan dengan isi kontrak antara kedua belah pihak, dan hal ini jelas merugikan pihak user.

Dalam melakukan penilaian atas kredit yang diajukan, bank mengenal istilah *collateral* atau jaminan yang merupakan faktor penting yang harus dimiliki oleh calon debitur yang harus dinilai dalam proses pemberian kredit<sup>2</sup>. Jaminan atas kredit biasanya dapat berupa jaminan yang berwujud benda (jaminan kebendaan) dan jaminan perorangan. Jaminan ini diperlukan bila dalam masa mengangsur pihak user *wanprestatie* atau tidak dapat melunasi hutang yang harus dibayar kepada pihak bank, maka pihak bank dapat melakukan sita atas jaminan tersebut dan juga berhak memindahtangankan hak miliknya atas barang jaminan tersebut pada orang lain. Jaminan yang berwujud benda, misalnya hak kepemilikan rumah yang sedang dalam masa angsuran pihak user tersebut. Jadi pada saat pihak user menandatangani akta di depan notaris disaksikan pihak *developer* dan pihak bank, yang akan diterima adalah hak pakai dari rumah tersebut, sedangkan hak kepemilikan rumah belum dapat dimiliki oleh user, tetapi masih dijadikan jaminan pemberian kredit, dalam hal ini pada Bank Tabungan Negara. Jaminan perorangan adalah jaminan yang berupa *goodwill* atau berdasarkan kepercayaan saja dari BTN terhadap

---

<sup>2</sup> Muchdarsyah Sinungan, Manajemen Dana Bank, Cetakan II, Bumi Aksara, Jakarta, 1992, hal. 244.

user, misal user berstatus sebagai PNS tetapi jaminan ini jarang sekali dipakai, mengingat resiko yang harus ditanggung BTN bila pihak user *wanprestatie* sangatlah besar.

Dalam perjanjian tersebut bila pihak BTN menghendaki adanya jaminan dari user atau debitur, tetapi tidak demikian dengan pihak kreditor. Para debitur tidak mendapatkan jaminan apapun dari BTN, misalnya saja bila suku bunga naik (seperti kasus yang akan saya tampilkan di sini, antara Bapak Djoko Mursinto dengan BTN selaku pemberi Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Pondok Mutiara, Sidoarjo) mereka tetap harus membayar bunga bank sesuai dengan asumsi bunga yang berlaku saat itu, bahkan asumsi bunga saat kontrak ditandatangani. Ini yang banyak dipermasalahkan tetapi para debitur tidak tahu ke mana akan membawa masalah ini.

Keberadaan Undang-undang Perlindungan Konsumen belum menyentuh seluruh aspek permasalahan di masyarakat. Undang-undang tersebut hanya mengulas masalah adanya jaminan kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen<sup>3</sup>. Tetapi pada kenyataannya jaminan yang diharapkan tidak terwujud. Kalaupun ada solusi untuk penyelesaian sengketa seringkali hasil yang didapatkan tidak sesuai seperti yang diharapkan oleh konsumen.

---

<sup>3</sup> Penjelasan Umum Undang-undang No. 8/1999 tentang Perlindungan Konsumen.



Dalam pembahasan skripsi ini merupakan suatu kajian tentang pentingnya kesadaran dalam pemberian perlindungan hukum bagi debitur (user) dalam pelaksanaan perjanjian dengan BTN, karena dalam prakteknya kepentingan debitur (user) sering dikesampingkan oleh pihak BTN.

Berdasarkan uraian dan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang akan saya kemukakan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan BTN ?
2. Bagaimanakah upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh user/debitur apabila BTN melakukan perbuatan *wanprestatie* ?

## 1.2. PENJELASAN JUDUL

Untuk mencegah meluasnya ruang lingkup pembahasan dan untuk memperjelas apa yang menjadi pokok pembahasan dalam penyusunan skripsi ini, maka saya memandang perlu untuk memberikan penjelasan judul skripsi ini, yaitu "**Aspek Penyelesaian Sengketa Antara User dengan Pihak Bank Selaku Pihak Pemberi Kredit Dalam Kepemilikan Rumah di Perumahan Pondok Mutiara, Sidoarjo**".

Aspek menurut kamus modern Bahasa Indonesia<sup>4</sup>, yaitu letak, segi sudut pandang. Kemudian bila digabungkan dengan penyelesaian sengketa dapat berarti sudut pandang dari suatu usaha penyelesaian sengketa, dalam hal ini antara user sebagai debitur atau pengguna fasilitas kredit dengan pihak Bank Tabungan Negara selaku debitur atau pemberi kredit dalam kepemilikan rumah di perumahan Pondok Mutiara yang berlokasi di Kabupaten Sidoarjo.

### 1.3. ALASAN PEMILIHAN JUDUL

Judul ini dipilih dengan maksud agar apa yang selama ini terjadi di masyarakat selaku pihak yang memanfaatkan kredit, memiliki suatu penyelesaian dan kepastian dalam pembayaran kredit. Jadi sangat diharapkan adanya suatu penyelesaian sengketa, baik di dalam maupun di luar peradilan sehingga masyarakat merasa mendapat suatu jaminan kepastian hukum. Karena selama ini yang ada hanyalah masyarakat yang pasrah menghadapi aturan yang dibuat oleh BTN, meskipun hal itu sebenarnya tidak sesuai dengan isi kontrak.

---

<sup>4</sup> M. Dahlan Al Barry, Kamus Modern Bahasa Indonesia, Arkola, Cetakan II, Surabaya, tahun 1998, hal. 44

#### 1.4. TUJUAN PENULISAN SKRIPSI

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu tujuan saya untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, sedangkan tujuan kedua adalah turut serta memberikan sumbangan pemikiran dan pengetahuan di kalangan masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya yang dapat digunakan sebagai alternatif pemecahan masalah yang timbul sehubungan dengan prosedur pemberian fasilitas kredit oleh bank kepada masyarakat yang membutuhkan rumah.

#### 1.5. METODOLOGI

##### 1.5.1. Pendekatan Masalah

Skripsi ini menggunakan pendekatan yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan dengan menelaah peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan guna membahas permasalahan yang ada secara deskriptik analitik.

##### 1.5.2. Bahan Hukum

- a. Primer, yaitu: peraturan perundang-undangan di bidang hukum yang terutama yang berhubungan dengan perlindungan konsumen dan perbankan, baik berupa



undang-undang maupun putusan peradilan yang berhubungan dengan permasalahan di atas.

- b. Sekunder, yaitu: buku-buku, artikel, kamus, memo hukum yang berhubungan dengan kredit pemilikan rumah. Selain itu kontrak atau perjanjian yang dipakai antara user dengan BTN.

#### 1.5.3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan sekunder secara kritis untuk selanjutnya melalui klasifikasi secara logis sistematis sesuai dengan tema yang terumus dan tujuan dari penulisan skripsi ini.

#### 1.5.4. Analisa Dari Bahan Hukum

Dalam menganalisa data guna membahas skripsi ini, metode yang digunakan adalah secara kuantitatif, yaitu dari suatu data yang diperoleh diuraikan secara sistematis guna memperoleh suatu kesimpulan atau rangkaian pokok dari pembahasan skripsi.

## 1.6. Pertanggungjawaban Sistematika

Skripsi ini diawali dengan Bab I yang berisi permasalahan yang akan dibahas, penjelasan judul, alasan pemilihan judul yang diajukan dan tujuan penulisan serta metodologi yang menggambarkan secara garis besar kerangka pemikiran skripsi ini, sedangkan dalam Bab II dan Bab III berisi tentang upaya penyelesaian sengketa dan perlindungan hukum yang diberikan kepada debitur (user) dalam perjanjian kredit pemilikan rumah dengan pihak Bank Tabungan Negara. Selain itu akan ditampilkan pula contoh dari kontrak perjanjian antara debitur (user) dengan BTN.

Pada Bab IV akan berisi kesimpulan yang mungkin dapat diterapkan nantinya, bila muncul sengketa antara debitur (user) dengan BTN.

## **BAB II**

### **PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIBERIKAN KEPADA DEBITUR/USER DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH DENGAN BTN**

#### **2.1. SUBYEK HUKUM YANG TERKAIT DI DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah terdapat beberapa subyek hukum yang terkait di dalamnya. Subyek hukum tersebut ada yang hanya berhubungan pada awal perjanjian kredit disepakati, tetapi ada pula yang mulai proses awal hingga berakhirnya perjanjian kredit akan terus terkait di dalamnya. Subyek hukum tersebut adalah:

##### **1. Debitur**

Debitur adalah sebagai pihak yang berkepentingan langsung dengan pihak bank selaku pihak pemberi kredit dalam perjanjian kredit pemilikan rumah. Di sini debitur pada awalnya hanya berhubungan dengan developer selaku pihak penyedia fasilitas rumah, tetapi setelah penyerahan kunci dan pelunasan pembayaran uang muka, maka developer sudah tidak lagi menanggung akibat hukumnya yang berkaitan dengan masalah pembayaran cicilan.



## 2. Bank

Bank, dalam hal ini adalah Bank Tabungan Negara, adalah sebagai pihak pemberi kredit kepada user atau debitur. Pada awalnya bank melakukan perjanjian dengan developer. Di sini bank selaku penyedia dana guna kelancaran pembangunan perumahan. Setelah masuk tahap pemasaran, developer agar mengalihkan perjanjian tersebut pada user atau pembeli rumah. Perjanjian itu dimaksudkan agar pembayaran rumah tersebut tidak perlu melalui developer tetapi langsung melalui Bank Tabungan Negara. Penyediaan dana oleh bank untuk pembangunan perumahan dengan fasilitas kredit pemilikan rumah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 02/KPTS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Repelita V<sup>5</sup>.

## 3. Developer

Developer sendiri adalah sebagai pihak pemberi fasilitas perumahan. Selain itu, dalam perjanjian kredit pemilikan rumah ini developer adalah sebagai pihak ketiga atau pihak penghubung antara bank dengan user.

---

<sup>5</sup> Andi Hamzah, Dasar-dasar Hukum Perumahan, Cetakan III, Rineka Cipta, hal. 6.

## 2.2. HUBUNGAN HUKUM YANG TERJADI ANTARA USER/DEBITUR DALAM PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH

Bank Tabungan Negara sebagai satu-satunya Lembaga Keuangan Pemerintah yang bertugas mengelola Kredit Pemilikan Rumah (KPR) mempunyai hubungan hukum dengan user sebagai pembeli rumah dengan memanfaatkan fasilitas kredit yang diberikan oleh BTN<sup>6</sup>. Bagi bank sebagai pihak pemberi kredit, biasanya selalu meminta jaminan atas kredit yang dilepasnya. Pada Undang-undang Perbankan Nomor 10 Tahun 1998 juga disebutkan bahwa dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan<sup>7</sup>. Oleh karena itu biasanya bank meminta jaminan atas pemberian kredit kepada user atau debitur yang dalam hal ini biasanya berupa sertifikat rumah itu sendiri. Hal ini ditempuh karena dikhawatirkan terjadi keadaan cidera janji yang mengakibatkan kerugian pada pihak bank. Pada saat melakukan akad kredit di depan Notaris, pihak bank biasanya selalu menekankan bahwa perjanjian tersebut dibuat dengan persetujuan kedua belah pihak dan bila di kemudian hari ada salah satu pihak yang merasa keberatan dengan aturan yang dibuat, maka pihak tersebut tidak dapat melakukan gugatan untuk membatalkannya. Dalam hal ini yang dimaksud dengan "aturan yang dibuat" adalah pasal-pasal yang

---

<sup>6</sup> Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 13/49/MK/IV/74

<sup>7</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Perbankan Nomor 10/1998.

diajukan oleh pihak bank secara sepihak dalam perjanjian ini. Jadi bila di kemudian hari ada debitur yang merasa keberatan dengan masalah bunga yang ditetapkan oleh BTN yang tidak flat (dalam kasus ini saya membahas masalah bunga bank), maka debitur tidak dapat menggugat BTN untuk memperhatikan hak dari pada debitur<sup>8</sup>.

Pada Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) yang "form"-nya telah dibuat secara baku oleh BTN tertulis (pada angka 4) bahwa suku bunga 17,5% per tahun dengan cara perhitungan atas jumlah sisa kredit berdasarkan kalkulasi pada setiap akhir tahun takwim sebelumnya, tetapi pada kenyataannya, Bapak Djoko Mursinto dikenakan bunga 19% pada periode Desember 1996 hingga Desember 1997, dan pada periode Desember 2000 hingga Desember 2001 dikenai bunga sebesar 20%. Ini jelas suatu kenaikan bunga yang tidak wajar bila dilihat dari perjanjian sebelumnya.

Bila kita perhatikan dengan seksama, maka terkesan ada satu pemaksaan yang dilakukan oleh BTN dalam memberikan kreditnya. Debitur sendiri (dalam hal ini Bapak Djoko Mursinto) tidak dapat berbuat apa-apa untuk menuntut haknya. Ini dikarenakan antara debitur dengan BTN telah terjadi suatu hubungan hukum dalam perjanjian yang sebenarnya hanya menguntungkan BTN saja.

---

<sup>8</sup> Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN.



Masalah bunga bank sendiri sebenarnya sudah diatur dalam perjanjian tersebut. Dalam perjanjian disebutkan bahwa kredit diberikan untuk jangka waktu menengah, yaitu lima tahun atau jangka panjang, yaitu sepuluh tahun, dengan suku bunga tetap, misalnya 18% per tahun selama masa berlakunya kredit<sup>9</sup>. Tetapi pada kenyataannya pihak bank dengan seenaknya menaikkan suku bunga tanpa meminta persetujuan dari debitur, dan anehnya, bila suku bunga yang berlaku turun, maka bunga yang dikenakan tetap, tidak ikut mengalami penurunan. Hal ini jelas merugikan debitur. Karena cicilan yang harus dibayarkan akhirnya menjadi tidak tetap.

Selain itu bila debitur terlambat melakukan pembayaran, pihak bank akan langsung memberikan denda pada debitur. Ini jelas tidak fair, bila kita melihat dari sisi debitur, namun kesewenangan BTN tidak dapat dituntut oleh debitur dikarenakan pada perjanjian telah disebutkan bahwa apabila suatu hari ada salah satu pihak yang merasa tidak puas dengan isi perjanjian, maka pihak tersebut tidak dapat melakukan gugatan. Inilah yang dijadikan senjata oleh BTN untuk menekan para debiturnya, sedang bagi debitur tidak ada pilihan lain lagi selain tetap melunasi cicilan sesuai dengan ketentuan BTN. Karena bila tidak, maka kompensasi yang dikenakan adalah berupa denda.

---

<sup>9</sup> Siswanto Sutojo, *Analisa Kredit Bank Umum*, Cetakan I, Ikrar Mandiriabadi tahun 1992, hal.10.

### **2.3. HAK DAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN KPR BTN YANG HARUS DIPENUHI OLEH BANK TABUNGAN NEGARA SEBAGAI KREDITUR DAN USER SEBAGAI DEBITUR**

Di dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah - Bank Tabungan Negara atau yang lazim disebut KPR-BTN terdapat beberapa hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh user sebagai pihak debitur dan BTN sebagai pihak kreditur. Hak dan kewajiban tersebut bersifat melekat dan tetap. Maksudnya adalah segala sesuatu yang terjadi di kemudian hari tetap menjadi resiko yang harus ditanggung oleh masing-masing pihak.

Kewajiban yang harus dilaksanakan oleh debitur antara lain adalah membayar angsuran sesuai dengan jumlah nilai yang telah disepakati secara rutin setiap bulannya sampai batas waktu yang ditentukan. Dalam hal ini pihak debitur harus menjamin kelancaran dalam membayar angsuran tersebut. Untuk itu debitur memberikan jaminan berupa sertifikat dan surat-surat mengenai rumah kepada bank (BTN).

Pada perjanjian KPR-BTN, setiap rumah yang dibeli oleh debitur secara otomatis dijadikan jaminan akan terbayarnya dengan baik segala sesuatu yang terhutang yang harus dibayar kepada bank. Selain rumah sebagai jaminan secara fisik, jaminan dalam bentuk surat, yaitu sertifikat hak atas nama debitur juga ikut disertakan. Jika masih berupa sertifikat induk (atas nama developer), maka yang diserahkan kepada bank adalah:

1. Akta jual-beli dan pemindahan
2. Surat pernyataan di bawah tangan yang berisi bahwa sertifikat yang dimaksud atas nama pembeli sedang disiapkan oleh developer, jika selesai akan diserahkan kepada bank<sup>10</sup>.

Hal itu antara lain adalah kewajiban yang harus dipenuhi oleh debitur kepada bank, sedangkan hak yang diperoleh debitur adalah kewenangan debitur untuk mempergunakan rumah tersebut meskipun masih dalam masa angsuran. Jadi, dengan kata lain, debitur hanya berhak memiliki rumah tersebut secara fisik saja, sedangkan surat-surat mengenai rumah tersebut menjadi hak dari pada BTN, sehingga angsuran selesai dibayarkan oleh debitur.

Hak BTN lainnya adalah menerima angsuran pembayaran rumah beserta bunganya dari debitur hingga jangka waktu yang disepakati. Jadi, bila debitur melakukan tindakan wanprestatie, maka BTN berhak untuk mengenakan denda atas kelalaian yang dilakukan oleh debitur. Tetapi dalam hal kewajiban, pihak bank biasanya tidak mempedulikan kepentingan debitur, seperti masalah bunga yang dikenakan dapat dipastikan tidak akan sama seperti pada saat perjanjian KPR-BTN tersebut disepakati. Hal ini jelas merugikan pihak debitur, tetapi pihak BTN seakan-akan tidak mau tahu dan tetap berkeyakinan bahwa apa yang dilakukannya sudah sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati bersama.



Pada pasal 1320 BW menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan kesepakatan antara mereka yang mengikatkan diri atau dapat disebut dengan azas konsensualisme. Azas ini berkaitan dengan azas kebebasan berkontrak yang terdapat di dalam pasal 1338 ayat 1 BW yang berbunyi: “..... semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”.

Kebebasan berkontrak sendiri adalah kewenangan hubungan hukum. Azas ini terdiri dari kebebasan bentuk dan kebebasan isi. Kebebasan bentuk berarti formalitas pada saat penutupan perjanjian tidaklah dipersyaratkan, yang diperlukan hanya penyesuaian kehendak di antara para pihak. Dengan kata lain, sebenarnya bentuk tertulis dari perjanjian hanyalah untuk pembuktian saja. Kebebasan ini berarti para pihak dapat menentukan isi perjanjian sesuai dengan kehendak mereka. Perjanjian yang dibuat sesuai dengan pasal 1320 BW ini mempunyai kekuatan mengikat<sup>11</sup>.

Jika ditinjau dari masalah “ada” dan “kekuatan mengikat” Perjanjian Baku, maka secara teoritis yuridis, perjanjian KPR-BTN tersebut tidak memenuhi elemen-elemen yang dikehendaki oleh pasal 1320 jo 1338 ayat 1 BW karena perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian diadakan tidak memberi kesempatan kepada debitur untuk melaksanakan real bargaining dengan BTN selaku kreditur. Debitur tidak mempunyai kekuatan untuk

---

<sup>10</sup> Wawancara dengan Bapak Drs. Purnomo, S.E. (Kepala Bagian Kredit BTN)

mengutarakan kehendak dan kebebasannya dalam menentukan isi dari perjanjian tersebut<sup>12</sup>. Dengan kata lain, pihak debitur dipaksa untuk menyetujui isi dari perjanjian KPR-BTN yang telah disediakan dalam bentuk formulir khusus yang disusun oleh BTN sehingga merupakan Perjanjian Baku atau *standaard voorwaarden*. Jadi bila ingin mendapatkan fasilitas kredit dari BTN mau tidak mau debitur harus menyetujui ketentuan yang tercantum dalam formulir perjanjian tersebut. Hal ini jelas bertentangan dengan azas kebebasan berkontrak dan tidak terpenuhinya kewajiban yang dimiliki BTN kepada debitur.

Mengenai perjanjian baku yang dibuat oleh BTN, pada Undang-undang Perlindungan Konsumen pasal 18 ayat (1) huruf d menyebutkan bahwa "Pelaku usaha dilarang membuat klausula baku pada dokumen apabila menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha, baik langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli konsumen secara angsuran".

Pada huruf g, juga disebutkan "..... menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau perubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang dibelinya".

---

<sup>11</sup> Mariam Darus Badruzaman, Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya, Alumni, 1981, hal. 59-61.

Huruf h, "..... menyatakan bahwa konsumen memberi kuasa kepada pelaku usaha untuk pembebanan hak tanggungan, hak gadai, atau hak jaminan terhadap barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran". Selain itu pada ayat (3) disebutkan, apabila pada klausula baku yang ditetapkan oleh pelaku usaha memenuhi ketentuan yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) dinyatakan batal demi hukum.

Jadi, bila kita melihat pada Undang-undang Perlindungan Konsumen tadi, maka sebenarnya Perjanjian Baku yang dibuat oleh BTN dapat dinyatakan batal demi hukum, karena dengan adanya Perjanjian Baku tersebut menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan pada pihak Bapak Djoko Mursinto selaku debitur.

#### **2.4. PEMBAGIAN WILAYAH PEMBERIAN KREDIT DAN KETENTUAN-KETENTUAN UNTUK MENDAPATKAN FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH**

Sebelumnya telah dijelaskan tentang adanya Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 02/KPTS/1990 tentang Pengadaan Perumahan Pemukiman dengan dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KPKSB) dan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dalam Repelita V.

Menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat, KP-KSB-KPR adalah kredit yang diberikan oleh bank-bank yang ditetapkan oleh bank

---

<sup>12</sup> ibid



Indonesia, kepada masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang berpendapatan tetap dan tidak tetap dengan pendapatan keluarga maksimum Rp 900.000,00 per bulan untuk membiayai pemilikan Kapling Siap Bangun ( $54 \text{ m}^2$  sampai dengan  $72 \text{ m}^2$ ), rumah inti, rumah sederhana dan rumah susun tipe 12 sampai dengan tipe 70 yang sumber dananya diatur oleh pemerintah dan dana bank-bank pelaksana.

Dalam memberikan kredit, bank membagi dalam beberapa wilayah untuk kredit pemilikan kapling siap bangun dan pemilikan rumah sistem kredit. Wilayah-wilayah tersebut meliputi:

- a. Wilayah I, terdiri dari Propinsi DKI Jakarta, Nangroe Aceh Darussalam, Sumatera Barat, Sumatera Selatan, Jambi, Lampung, Bengkulu, Riau, Jawa Barat, Jawa Tengah, Daerah Istimewa Yogyakarta, Jawa Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur, Sulawesi Tengah, Sulawesi Selatan, Sulawesi Utara dan Sulawesi Tenggara.
- b. Wilayah II, terdiri dari Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Kalimantan Barat dan Maluku.
- c. Wilayah III, terdiri dari Propinsi Irian Jaya

Bank-bank pelaksana pemberian Kredit Pemilikan Rumah sendiri, dalam hal ini BTN melalui Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat telah mempunyai ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh debitur yang ingin mendapatkan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah.

Ketentuan-ketentuan tersebut antara lain:

a. *Batas Penghasilan Keluarga*

Batas maksimum penghasilan keluarga untuk Kredit Pemilikan Rumah sampai dengan tipe 21 adalah Rp 450.000,00 per bulan, sedangkan untuk tipe rumah yang lebih besar dari tipe 21 sampai dengan tipe 70, batas penghasilan maksimum keluarga adalah Rp 900.000,00 per bulan.

b. *Angsuran Pembayaran Kredit*

Bagi mereka yang berpenghasilan tidak tetap dikenakan angsuran maksimum adalah sebesar 25% dari rata-rata penghasilan keluarga per bulan, sedangkan untuk yang berpenghasilan tetap, angsuran maksimumnya adalah sebesar 30% dari penghasilan keluarga per bulan.

c. *Pembayaran Uang Muka*

Uang muka maksimum yang harus dibayar untuk Kredit Pemilikan Rumah tipe 12 adalah sebesar 10% dari besar kredit yang diberikan, sedangkan untuk tipe 27, 36, 45, 54, dan 70 uang mukanya ditetapkan oleh bank abungan Negara selaku bank pelaksana.

d. *Suku Bunga dan Jangka Waktu untuk Maksimum Pembayaran Kredit*

Suku bunga untuk KPR tipe 12 sampai dengan 21 adalah sebesar 12% dengan jangka waktu maksimum cicilan 20 tahun, sedangkan untuk rumah tipe 27 sampai dengan tipe 70 suku bunga ditetapkan oleh BTN, adapun jangka waktu cicilannya adalah 15 sampai 20 tahun.

## BAB III

### UPAYA PENYELESAIAN SENGKETA YANG DAPAT DILAKUKAN OLEH DEBITUR/USER APABILA BTN MELAKUKAN PERBUATAN WANPRESTATIE

#### 3.1. PROSES PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI LEMBAGA DI LUAR PENGADILAN (NON LITIGASI)

Pada dunia bisnis yang sedang marak saat ini seringkali timbul suatu sengketa antara para pelaku bisnis. Hal ini disebabkan oleh minimnya pengetahuan mereka tentang hukum. Biasanya sengketa itu berlanjut di meja hijau, yang sudah barang tentu membutuhkan waktu, tenaga dan biaya yang tidak sedikit. Oleh karena itu muncullah alternatif penyelesaian sengketa yang pada awalnya bertujuan untuk mencegah terjadinya tindakan main hakim sendiri, pemaksaan keinginan masing-masing, selain tentunya menginginkan adanya penyelesaian sengketa yang cepat.

Di negara Indonesia pada dasarnya terdapat beberapa lembaga penyelesaian sengketa yang dapat dipilih, baik melalui lembaga penyelesaian di luar pengadilan atau yang lazim disebut non-litigasi maupun lembaga penyelesaian di pengadilan resmi yang biasanya disebut litigasi. Biasanya para pihak yang bersengketa,



awalnya selalu mempergunakan lembaga di luar pengadilan (non-litigasi) sebagai alternatif pertama, tetapi setelah melalui lembaga non-litigasi tidak juga menyelesaikan masalah, maka lembaga peradilanlah yang akan dipilih untuk penyelesaian sengketa antara para pihak.

Dalam kasus yang terjadi antara Bapak Djoko Mursinto selaku user perumahan Pondok Mutiara, Sidoarjo dengan BTN ini sebenarnya dapat diselesaikan dengan beberapa cara, yaitu melalui ngosiasi, mediasi dan arbitrase. Cara-cara ini adalah alternatif penyelesaian sengketa melalui lembaga non-litigasi<sup>13</sup>. Sebenarnya ada lembaga alternatif lain yang dapat dipilih. Lembaga itu adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen. Lembaga penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini diselenggarakan untuk mencapai kesepakatan mengenai tindakan tertentu untuk menjamin tidak akan terjadi kembali atau tidak akan terulang kembali peristiwa seperti itu lagi<sup>14</sup>. Itu berarti lembaga tersebut bertujuan melindungi semua hak dari pada konsumen.

### **3.1.1. Negosiasi**

Negosiasi merupakan komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki

---

<sup>13</sup> Pasal 1 ayat (10) Undang-undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Nomor 30/Tahun 1999.

<sup>14</sup> Pasal 47 Undang-undang Perlindungan Konsumen Nomor 8/Tahun 1999.

berbagai kepentingan yang sama maupun yang berbeda. Selain itu negosiasi juga merupakan sarana bagi pihak-pihak yang mengalami sengketa dan mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga atau penengah yang tidak berwenang mengambil keputusan (mediasi) maupun pihak ketiga pengambil keputusan (arbitrase dan litigasi).

Secara umum, teknik negosiasi dapat dikategorikan menjadi:

1. Teknik negosiasi yang kompetitif dan kooperatif
2. Teknik yang bertumpu pada posisi (positional based) dan teknik yang bertumpu pada kepentingan (interest based)

Teknik yang bersifat kompetitif pada dasarnya adalah teknik yang bersifat keras, sedangkan teknik yang bertumpu pada kepentingan merupakan teknik yang bersifat kooperatif.

Dalam proses negosiasi, tidak selalu bertumpu mutlak pada prinsip hukum. Ini berbeda dengan proses arbitrase dan litigasi. Pada negosiasi tidak terdapat prosedur (acara) yang baku, prosesnya diatur sendiri oleh para pihak serta penyelesaian sengketa ditentukan oleh para pihak berdasarkan kesepakatan dan kesukarelaan. Kesepakatan yang dihasilkan pada negosiasi tidak dapat dijalankan secara paksa (non-executable).

Dalam kasus ini, debitur dapat meminta pada BTN untuk melakukan negosiasi tentang kewajiban pembayaran bunga cicilan yang tidak sesuai dengan kesepakatan awal yang tertuang dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah. Cara ini ditempuh tanpa adanya keterlibatan dari pihak ketiga yang mungkin dapat memperkeruh sengketa yang terjadi antara debitur dengan pihak bank.

### 3.1.2. Mediasi

Mediasi adalah intervensi dari sebuah sengketa atau negosiasi oleh pihak ketiga yang bisa diterima pihak yang bersengketa, bukan merupakan bagian dari kedua belah pihak dan bersifat netral. Pihak ketiga ini hanya bertugas sebagai mediator, tetapi tidak berwenang untuk mengambil keputusan<sup>15</sup>. Mediasi sendiri sebenarnya adalah perpanjangan dari proses negosiasi. Jadi mediasi terjadi hanya setelah masing-masing pihak mulai bernegosiasi. Maksudnya, mediasi adalah negosiasi dengan tambahan seorang pihak ketiga yang memiliki pengetahuan tentang prosedur-prosedur negosiasi yang efektif atau yang biasa disebut dengan mediator.

Pada kasus ini, mediasi dapat menjalankan fungsinya setelah memahami sengketa yang ada. Di sini debitur merasa dirugikan oleh bank dengan beban bunga cicilan yang harus dibayar terus

---

<sup>15</sup> Basuki Rekso Wibowo, hand-out tentang Mediasi, hal. 1.



meningkat. Oleh debitur hal itu dirasakan tidak sesuai dengan perjanjian awal yang menyebutkan bahwa bunga yang harus dibayar adalah tetap atau flat. Tetapi kenyataannya, setelah cicilan berjalan beberapa saat, mulai ada kenaikan yang tidak wajar pada bunga yang harus dibayarkan. Padahal bila debitur menolak membayar sebesar bunga yang dibebankan, maka bunga tersebut akan diakumulasikan pada bulan berikutnya plus denda keterlambatan tentunya. Tetapi apa timbal-balik yang diberikan BTN pada debiturnya sama sekali tidak ada.

Oleh karena itu proses penyelesaian sengketa melalui mediasi ini dapat ditempuh oleh debitur. Dengan bantuan mediator, debitur dapat meminta penjelasan dari BTN tentang bunga yang dikenakan padanya. Proses ini ditempuh setelah melalui tahap negosiasi.

Pada mediasi (begitu juga dengan negosiasi dan arbitrase) tidak harus putus hubungan antara para pihak, artinya masih ada keterkaitan. Hanya saja hal itu diserahkan pada lembaganya.

### **3.1.3. Arbitrase**

Menurut pasal 1 ayat (1) Undang-undang Nomor 30/Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa, arbitrase adalah cara penyelesaian sengketa perdata di luar peradilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara

tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Perjanjian arbitrase sendiri merupakan suatu kesepakatan berupa klausula-arbitrase yang tercantum dalam suatu perjanjian tertulis yang dibuat para pihak sebelum timbul sengketa, atau suatu perjanjian arbitrase tersendiri yang dibuat para pihak setelah timbul sengketa.

Jadi proses arbitrase ini dipilih apabila telah melalui proses negosiasi maupun mediasi, tetapi masih juga belum ditemukan suatu penyelesaian. Alternatif penyelesaian sengketa melalui arbitrase ini diatur dalam Undang-undang Nomor 30/Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa.

Bila kita membedakan penyelesaian sengketa menjadi dua, yaitu litigasi dan non-litigasi, maka arbitrase ini mempunyai ciri dari keduanya sekaligus. Maksudnya adalah di satu sisi arbitrase masuk dalam non-litigasi, tetapi di sisi lain masuk dalam litigasi. Hal ini dikarenakan dalam proses arbitrase ada sangkut-pautnya dengan proses peradilan hanya saja dilakukan oleh institusi swasta. Pola arbitrase sama dengan pengadilan, hanya saja pada arbitrase yang memproses adalah orang yang ahli di bidangnya. Contohnya, kasus tentang perbankan, maka hakimnya adalah hakim yang ahli di bidang perbankan, tetapi tidak demikian dengan di peradilan umum. Hal ini berbeda dengan negosiasi dan mediasi yang sepenuhnya berada di

luar pengadilan. Pada arbitrase, keputusan berada di tangan arbiter atau dapat juga disebut arbitrator.

Arbitrase mempunyai beberapa bentuk dan model, yaitu:

1. Ad Hoc;

Arbitrase ini baru dibentuk setelah terjadi sengketa, sehingga sifatnya tidak permanen. Setelah sengketa selesai diputus, maka arbitrase Ad Hoc ini bubar. Oleh karena tidak ada yang menaungi, maka ada arbitrase Ad Hoc perorangan. Aturan hukumnya mengacu pada ketentuan pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia.

2. Institusional;

Arbitrase ini sengaja didirikan untuk menerima, memeriksa dan memutus sengketa. Arbitrase ini sifatnya permanen, tidak bubar meski sengketa telah diputuskan. Di Indonesia ada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan Badan Arbitrase Muamalat Indonesia (BAMUI). BAMUI sendiri didirikan oleh Majelis Ulama Indonesia dan Bank Muamalat pada tahun 1993 dengan tujuan untuk menyelesaikan sengketa yang mungkin timbul antara Bank Muamalat dengan debiturnya. Hal ini sebenarnya perlu dicontoh oleh BTN dan bank-bank yang lainnya.



Dalam hal ini, para pihak sendiri yang akan menentukan dan membuat kesepakatan untuk memilih Ad Hoc ataukah Institusional. Jadi hal itu tergantung pada kesepakatan para pihak. Biasanya yang menjadi masalah adalah pada saat membuat suatu kesepakatan.

Sifat litigasi yang lain adalah putusan yang dijatuhkan bersifat final dan mengikat (final and binding). Kedudukan dan peranan arbitrase menyerupai kedudukan dan peranan hakim pada lembaga peradilan. Selain itu putusannya dimungkinkan dilaksanakan eksekusi melalui lembaga peradilan. Hal ini dikarenakan arbitrase tidak memiliki juru sita. Putusan arbitrase yang bersifat final dan mengikat memberikan efek penyelesaian sengketa dagang secara efektif dan efisien kepada para pihak yang bersengketa.

#### **3.1.4. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK)**

Menurut pasal 49 Undang-undang Nomor 8/Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen adalah penyelesaian sengketa konsumen yang dibentuk oleh pemerintah di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar peradilan. BPSK mempunyai tugas dan wewenang yang meliputi:

1. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara melalui mediasi atau arbitrase atau konsiliasi;
2. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
3. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
4. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam undang-undang ini;
5. menerima pengaduan, baik tertulis maupun tidak tertulis dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
6. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
7. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
8. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan/atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap undang-undang ini;
9. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi ahli, yang tidak bersedia memenuhi panggilan badan penyelesaian sengketa konsumen;

10. mendapatkan, meneliti, dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan;
11. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
12. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
13. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan undang-undang ini.

Ketentuan mengenai pelaksanaan tugas dan wewenang BPSK Daerah Tingkat II diatur dalam Surat Keputusan Menteri<sup>16</sup>

Untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen, BPSK membentuk majelis yang jumlahnya harus ganjil dan sedikitnya tiga orang, yang mewakili semua unsur dan dibantu oleh seorang panitera, sebagaimana ditentukan dalam pasal 54 ayat (1) dan (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen. Putusan majelis BPSK sama dengan arbitrase, yaitu bersifat final dan mengikat (pasal 54 ayat (3) Undang-undang Perlindungan Konsumen). Selain itu putusan BPSK juga dapat dijadikan sebagai bukti permulaan yang cukup bagi penyidik untuk melakukan penyidikan. Putusan majelis BPSK

---

<sup>16</sup> Pasal 52-53 Undang-undang Perlindungan Konsumen.



dimintakan penetapan eksekusinya kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

Pada kasus antara Bapak Djoko Mursinto dengan BTN ini, karena Bapak Djoko sebagai pihak debitur yang mewakili dirinya sendiri, maka BPSK dapat dijadikan sebagai alternatif penyelesaian sengketa. Ini dilakukan karena bila kita merujuk pada pasal 46 ayat (2) Undang-undang Perlindungan Konsumen yang menyebutkan bahwa gugatan baru dapat dilakukan pada peradilan umum bila mewakili sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat atau pemerintah. Karena dalam hal ini debitur mewakili dirinya sendiri, maka jalan yang ditempuh lebih baik bila melalui BPSK.

Adapun bunyi 46 Undang-undang Perlindungan Konsumen adalah sebagai berikut:

1. Gugatan atas pelanggaran pelaku usaha dapat dilakukan oleh:
  - a. seorang konsumen yang dirugikan atau ahli waris yang bersangkutan;
  - b. sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama;
  - c. lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat yang memenuhi syarat, yaitu berbentuk badan hukum atau yayasan

yang dalam anggaran dasarnya menyebutkan dengan tegas bahwa tujuan didirikannya organisasi tersebut adalah untuk kepentingan perlindungan konsumen dan telah melaksanakan kegiatan sesuai dengan anggaran dasarnya.

- d. pemerintah dan/atau instansi terkait apabila barang dan/atau jasa yang dikonsumsi atau dimanfaatkan mengakibatkan kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit.
2. Gugatan yang diajukan oleh sekelompok konsumen, lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat, atau pemerintah sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf b, huruf c, dan huruf d, diajukan kepada peradilan umum.
3. Ketentuan lebih lanjut mengenai kerugian materi yang besar dan/atau korban yang tidak sedikit sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) huruf d diatur dengan Peraturan Pemerintah.

### **3.2. PROSES PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI LEMBAGA PENGADILAN (LITIGASI)**

Proses penyelesaian sengketa yang lain adalah melalui lembaga peradilan resmi atau pengadilan negara, yang lazim disebut dengan litigasi. Tetapi pada proses penyelesaian sengketa melalui pengadilan resmi ini mempunyai banyak kelemahan, antara lain:

1. Birokrasi yang berbelit-belit;
2. Waktu yang dibutuhkan sangat lama dan berlarut-larut;
3. Biayanya tinggi;
4. Antara tergugat dan penggugat dapat dipastikan akan saling bermusuhan;
5. Putusan yang dihasilkan adalah menang atau kalah;
6. Terbuka untuk umum;
7. Putusan yang dihasilkan:
  - a. unreasonable
  - b. unpredictable
  - c. non-executable/tidak dapat dijalankan secara paksa

Tetapi, walaupun penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan mempunyai banyak kelemahan, pada kenyataannya konsumen lebih memilih untuk membawa masalah sengketanya ke lembaga pengadilan, yang dianggapnya lebih memiliki kepastian hukum, namun mungkin juga dikarenakan konsumen sendiri belum tahu atau belum paham tentang keberadaan alternatif penyelesaian sengketa. Apalagi bagi masyarakat yang awam akan hukum-hukum di Indonesia.

Proses penyelesaian sengketa secara litigasi dapat dimungkinkan untuk diperjanjikan terlebih dahulu. Misalnya saja dalam hal ini pihak-pihak yang bersengketa, sebelumnya dapat bersepakat



untuk memilih domisili penyelesaian sengketa di kepaniteraan pengadilan. Pilihan ini kemudian dituangkan dalam akta notariil dan berupa kontrak, dan hal ini biasanya diletakkan pada pasal penutup, yaitu pasal tentang penyelesaian sengketa. Kecenderungannya, pada akta notariil dicantumkan domisili penyelesaian sengketa di muka pengadilan. Contohnya, Pak Djoko membuat akta di Notaris yang berdomisili di Sidoarjo. Pada klausula penyelesaian sengketa akan dicantumkan bahwa para pihak memilih domisili penyelesaian sengketa di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sidoarjo. Tetapi dapat pula penyelesaian sengketa di muka pengadilan tanpa diperjanjikan lebih dulu. Jadi, Bapak Djoko karena merasa dirugikan oleh BTN, langsung dapat menggugat BTN tanpa perlu minta persetujuan BTN dulu.

### **3.3. PROSES PENYELESAIAN SENGKETA MELALUI LEMBAGA ASURANSI**

Akhir-akhir ini di Indonesia banyak sekali bermunculan lembaga asuransi yang menawarkan produknya dengan beragam jenis jaminan maupun premi. Program ini sebenarnya dapat pula dimanfaatkan oleh BTN selaku penyedia Kredit Kepemilikan Rumah untuk melakukan kerjasama dengan salah satu lembaga asuransi yang ada.

Kerjasama ini dimaksudkan sebagai wujud kepedulian Bank Tabungan Negara kepada para nasabahnya, terutama para pengguna Kredit Kepemilikan Rumah agar hak sebagai nasabah menjadi terlindungi, utamanya dalam masa pembayaran cicilan beserta bunganya.

Bentuk kerjasama di sini adalah para nasabah pada saat membayar cicilan setiap bulannya akan dikenai biaya tambahan untuk pembayaran premi asuransi. Tetapi bunga cicilan yang dikenakan tetap seperti pada saat perjanjian kredit dibuat. Bila suatu saat BTN menaikkan suku bunga cicilan, entah dikarenakan kondisi moneter yang tidak stabil ataupun karena suatu sebab yang lain, maka yang harus membayar biaya kenaikan suku bunga tersebut adalah pihak asuransi yang telah bekerjasama dengan BTN tadi. Hal ini dimaksudkan selain sebagai wujud kepedulian BTN terhadap nasabah, dapat juga digunakan untuk memperkecil kemungkinan timbulnya sengketa di kemudian hari antara nasabah dengan BTN. Selain itu cara ini dimaksudkan sebagai suatu terobosan baru dalam dunia perbankan.

Pengertian asuransi sendiri menurut Kitab Undang-undang Hukum Dagang pasal 246 adalah: suatu perjanjian, dengan mana seseorang penanggung mengikatkan diri kepada seorang tertanggung, dengan menerima suatu premi untuk memberikan penggantian kepadanya

karena suatu kerugian, kerusakan atau kehilangan keuntungan yang diharapkan, yang mungkin terjadi karena suatu peristiwa tak tertentu.

Dengan adanya asuransi, dimaksudkan untuk memperkecil resiko ketidakpastian ekonomi bagi debitur, yaitu ketidakpastian yang timbul dari kebijakan ekonomi yang mengakibatkan suku bunga bank menjadi tinggi<sup>17</sup>.

Mengenai proses pembayaran preminya, debitur dikenai tambahan biaya pada saat membayar cicilan Kredit Pemilikan Rumah di Bank Tabungan Negara. Tambahan biaya itu yang nantinya digunakan untuk menutupi pembayaran cicilan KPR bila suku bunga bank naik. Tetapi seandainya suku bunga bank selama jangka waktu cicilan berjalan tidak mengalami kenaikan atau tetap, maka uang tersebut oleh pihak asuransi akan dikembalikan pada debitur. Contoh: Cicilan yang harus dibayar oleh debitur pada BTN tiap bulannya adalah Rp 100.000,00. Dengan adanya asuransi ini, debitur dikenai biaya tambahan 10% (misalnya) untuk pembayaran premi asuransi. Jadi tiap bulannya debitur harus membayar pada BTN Rp 100.000,00 (untuk cicilan KPR) ditambah Rp 10.000,00 (untuk asuransi), total Rp 110.000,00

---

<sup>17</sup> Dahlan Siamat, Manajemen Lembaga Keuangan, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1999, hal. 367, 368.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1. KESIMPULAN**

Keseluruhan uraian dari bab-bab di atas, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dengan adanya perjanjian Kredit Pemilikan Rumah ini, maka telah terjadi suatu hubungan hukum antara debitur dengan BTN selaku pihak pemberi kredit.
2. Dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa melalui negosiasi, mediasi dan arbitrase, maka proses penyelesaian sengketa dapat dipermudah tanpa harus melalui lembaga peradilan negara. Proses penyelesaian sengketa konsumen melalui lembaga penyelesaian di luar pengadilan (non-litigasi) merupakan suatu jalur alternatif yang efektif dan efisien, jauh berbeda dengan lembaga peradilan negara (litigasi).

#### **4.2. SARAN**

1. Dengan adanya alternatif penyelesaian sengketa di negara kita, diharapkan akan dapat terwujud suatu sistem peradilan yang cepat, murah, sederhana dan tentunya timbul dengan motivasi hukum yang layak. Akan tetapi hal itu tidak dapat dilepaskan dari peran para

pelaksana. Sebab bagaimanapun bagusnya suatu sistem jika tidak dijalankan dengan baik dan jujur, maka sistem tersebut tidak akan dapat berlaku secara efektif dan efisien.

2. Lembaga asuransi sebagai salah satu alternatif penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mungkin suatu saat nanti dapat dipakai di Indonesia. Alternatif lembaga asuransi muncul mengingat masih minimnya kesadaran masyarakat dalam berasuransi, padahal banyak sekali manfaat yang dapat dipetik dari asuransi.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku:

Al Barry, M. Dahlan. Kamus Modern Bahasa Indonesia, Arkola.

Badruzaman, Mariam Darius. Pembentukan Hukum Nasional dan Permasalahannya. Alumni, 1981.

Hamzah, Andy. Dasar-dasar Hukum Perumahan, Rineka Cipta.

REI, DPD. Era Baru Bisnis Realestat, Dewan Pengkajian Masalah Perumahan dan Permukiman Realestat Indonesia 1992-1995, 1995.

Sinungan, Muchdarsyah. Manajemen Dana Bank, Bumi Aksara, Jakarta.

Siamat, Dahlan. Manajemen Lembaga Keuangan, Lembaga Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia, 1999.

Sutojo, Siswanto. Analisa Kredit bank Umum, Ikrar Mandiriabadi.

### 2. Hand out:

Wibowo, Basuki Rekso. "Hand out Mediasi", Surabaya.

### 3. Peraturan prundang-undangan:

Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-undang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Nomor 30 Tahun 1999.

Surat Keputusan Menteri Keuangan Nomor 13/49/MK-iv/74

4. Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) BTN.



# Bank Aji Mumpung

## Bunga SBI Turun, Kapan Pinjaman?

**SURABAYA** – Suku bunga SBI (Sertifikat Bank Indonesia) sudah empat pekan lebih turun. Namun industri perbankan hanya menurunkan tingkat bunga deposito, tidak bunga kredit (pinjaman). Perbankan diuntungkan, sedangkan masyarakat debitur kini bertanya-tanya.

Bahkan, dari hasil penelusuran dan analisis *Jawa Pos*, bukan hanya suku bunga kredit komersial yang enggan turun. Suku bunga KPR (kredit kepemilikan rumah) pun tak beringsut dari angka-angka lama saat SBI masih di kisaran 17-18 persen.

Beberapa bank swasta rata-rata masih mematok bunga KPR di kisaran 21 persen. Seperti Bank Danamon yang men-

jual produk KPR Multi-nya dengan bunga 21 persen. Padahal bank dengan simbol lebah ini hanya memberikan bunga 14 persen untuk deposito, baik jangka 1 bulan maupun 3,6, dan 12 bulan.

Hanya BTN yang KPR-nya menarik bunga 19,5 persen. Bank Mandiri juga mematok angka 21 persen untuk KPR nya. Ini naik satu persen dari posisi 20 persen pada Maret lalu. Selain kredit untuk KPR, Bank Mandiri juga punya kredit mitra karya yang besarnya maksimal 25 juta untuk kolektif 25 orang.

Bunga kredit ini juga sama dengan KPR sebesar 21 persen ■

### ■ BANK

#### Sambungan dari hal 5

Ada apa dengan industri perbankan, apakah mereka memakai *aji mumpung* turunnya suku bunga SBI untuk mengeruk *spread* yang besar? Beberapa praktisi perbankan, menampik hal itu. "Dari pengalaman selama ini, biasanya penurunan suku bunga kredit terjadi sebulan setelah SBI turun," kata eksekutif Bank Danamon di Surabaya yang enggan disebut namanya.

Menanggapi anomali ini, banker dari ABN Amro Bank, Lativ Santoso, mengatakan belum turunnya suku bunga kredit perbankan karena pelaku industri ini masih menahan *cost of fund*. Artinya, perbankan masih menunggu hingga jangka waktu yang dipilih saat membeli SBI. Misalnya untuk jangka waktu satu bulan atau tiga bulan. Tentu mereka tak akan menurunkannya hingga jatuh temponya habis. "Kami lebih memilih untuk menunggu," jelas

vice president br  
tive ABN-Amro

Ia memprediksikan, suku bunga kredit perbankan pelan-pelan akan turun. Namun masih bergantung pada posisi dari *cost of fund*. Ditanya hingga kapan bunga kredit akan turun, Lativ menjelaskan, semester kedua tahun ini mestinya bisa turun. "Idealnya, penurunan ini rata-rata antara satu hingga dua poin dari posisi awal." (pri)

### **Kecewa KPR BNI**

*Saya mengambil kredit pemilikan rumah (KPR) di BNI '46 Unair pada Desember 2000 dengan bunga 17 persen dengan nomor perjanjian kredit 00/UAS/408. Ketika saya membayar cicilan untuk Mei 2002 saya kaget karena ternyata bunganya melonjak menjadi 20 persen. Saya bertanya ke petugas di Cabang Unair, tetapi jawabannya mengecewakan karena petugas itu acuh tak acuh. Saya kemudian men-*

---

*dapat keterangan dari petugas lainnya bahwa kenaikan itu ditentukan oleh pusat. Saya mengambil kredit di BNI karena sebagai bank pemerintah mestinya bunganya lebih rendah. Selain itu, sekarang ini tidak ada alasan bagi BNI untuk menaikkan bunga kredit karena tidak ada kenaikan SBI. Sebaliknya, SBI cenderung turun karena rupiah stabil dan nilai tukarnya terhadap dolar membaik.*

**NY HARIMURTIYANI, Margorejo Indah  
C-910 B Surabaya**

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
 CABANG 002 SURABAYA

Y2K and BCP Ready

NOMOR REKENING :  
 002.61251.C.00005.C

SALINAN REKENING KORAN KPR.

PERIODE : 31/12/2000 s.d 23/10/2001  
 HALAMAN : 01

PROPER : 61251  
 DESA JATI, SIDOARJO  
 JUMLAH KREDIT : 36.500.000  
 TGL. REALISASI : 24/02/1994  
 JANGKA WAKTU : 042 bln BUNGA : 20.00 %  
 ANGSURAN : 701.940  
 INSTANSI :

DIJOKO MURSITO, Drs Ec. Msc.  
 PONDOK MUTIARA HARUM  
 BLOK H 03  
 SIDOARJO 61251  
 Telp : 031-8289996  
 PERUBAHAN SUKU BUNGA 01/08/2000

TANGGAL POSTING	VALUTA	KODE MUTASI	NOMOR DOKUMEN	MUTASI	D/K	SISA KRFDIT
31/12/2000	31/12/2000	7910	000000.00000	20.801.980	D	20.801.980
02/01/2001	02/01/2001	7921	999999.00001	346.710	D	21.148.690
01/02/2001	01/02/2001	7921	999999.00001	346.710	D	21.495.400
01/03/2001	01/03/2001	7921	999999.00001	346.710	D	21.842.110
21/03/2001	21/03/2001	7700	032193.00001	3.480.000	K	18.362.110
07/04/2001	02/04/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.708.820
30/04/2001	30/04/2001	7700	043079.00013	824.000	K	17.884.820
01/05/2001	01/05/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.231.530
01/06/2001	01/06/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.578.240
02/07/2001	02/07/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.924.950
01/08/2001	01/08/2001	7921	999999.00001	346.710	D	19.271.660
22/08/2001	22/08/2001	7700	082279.00158	720.640	K	18.551.020
03/09/2001	03/09/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.897.730
24/09/2001	24/09/2001	7700	092479.00160	720.640	K	18.177.090
01/10/2001	01/10/2001	7921	999999.00001	346.710	D	18.523.800



PT.BANK TABUNGAN NEGARA (PERSERO)  
CABANG 002 SURABAYA

NOMOR REKENING :  
002.61251.C.00005.C

SALINAN REKENING KORAN KPR.

PERIODE : 31/12/96 s.d 12/12/97  
HALAMAN : 01

DJOKO MURSITO, Drs Ec. Msc.  
EKONOMI-UNAIR AIRLANGGA 4-6

PROPER : 61251

DESA JATI, SIDOARJO

JUMLAH KREDIT : 36.500.000

TGL.REALISASI : 24/02/94

JANGKA WAKTU : 100 bln BUNGA : 19.00 %

ANGSURAN : 686.500

INSTANSI :

SURABAYA 00000

TELP :

PERUBAHAN SUKU BUNGA 01/10/95

TANGGAL POSTING	VALUTA	KODE MUTASI	NOMOR DOKUMEN	MUTASI	D/K	SISA KREDIT
31/12/96	31/12/96	7910	000000.00000	30.674.700	D	30.674.700
02/01/97	02/01/97	7921	999999.00001	485.690	D	31.160.390
30/01/97	30/01/97	7700	013079.00031	686.500	K	30.473.890
03/02/97	03/02/97	7921	999999.00001	485.690	D	30.959.580
03/03/97	03/03/97	7921	999999.00001	485.690	D	31.445.270
01/04/97	01/04/97	7921	999999.00001	485.690	D	31.930.960
01/05/97	01/05/97	7921	999999.00001	485.690	D	32.416.650
05/05/97	05/05/97	7700	050579.00018	1.373.000	K	31.043.650
20/05/97	20/05/97	7700	052079.00008	686.500	K	30.357.150
02/06/97	02/06/97	7921	999999.00001	485.690	D	30.842.640
25/06/97	25/06/97	7700	062579.00006	1.372.990	K	29.469.850
01/07/97	01/07/97	7921	999999.00001	485.690	D	29.955.540
25/07/97	25/07/97	7700	072579.00271	686.500	K	29.269.040
01/08/97	01/08/97	7921	999999.00001	485.690	D	29.754.730
01/09/97	01/09/97	7921	999999.00001	485.690	D	30.240.420
01/10/97	01/10/97	7921	999999.00001	485.690	D	30.726.110
03/11/97	03/11/97	7921	999999.00001	485.690	D	31.211.800
11/11/97	11/11/97	7700	111179.00016	2.525.000	K	28.686.800
14/11/97	14/11/97	7700	111479.00102	221.000	K	28.465.800
01/12/97	01/12/97	7921	999999.00001	485.610	D	28.951.410

**PT. PONDOK MUTIARA HARUM**  
 REAL ESTATE GENERAL CONTRACTOR  
 ANGGOTA REI : No. 188  
 KANTOR PEMASARAN  
 Jl. Jenggolo No. 52  
 Phone : (9) 41403 - 21904  
S I D O A R J O.

N a m a : Drs. DJOKO MURSINTO  
 A l a m a t : Ketintang Baru 15/16  
 T y p e : T. Gerbers  
 Blok/Kav : H.-03

**PERINCIAN PEMBAYARAN**

Harga Jual	: Rp. <u>52.100.000,-</u> .....
Maksimal Kredit	: Rp. <u>36.500.000,-</u> .....
Uang Muka	: Rp. <u>15.600.000,-</u> .....
Biaya Administrasi Bank	: Rp. <u>.....-</u> .....
Akumulatif Kewajiban	: Rp. <u>15.600.000,-</u> .....
Tambahan Uang Muka	: Rp. <u>.....-</u> .....
Total Kewajiban	: Rp. <u>15.600.000,-</u> .....

( Lima Belas Juta Enam Ratus ribu Rupiah..... )

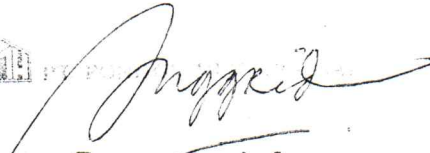
Sidoarjo, 03 Agustus 1993

Yang menerima :

Disetujui :



**Sumiasih**  
 Kasir Pemasaran

**Ingrid**  
 Manager Marketing



# PT. PONDOK MUTIARA HARUM

real estate - developer - general contractor  
Anggota REI No. 188

Kantor Pusat : Jl. Terusan Dieng 34, ☎ (0341) 27979, 63655 MALANG  
Kantor Pemasaran : Jl. Jenggolo 52, ☎ (0319) 41403, 21904 SIDOARJO.

No 00529

/B1

### \* KWITANSI PENERIMAAN UANG PENYERTAAN \*

Terima dari : *Rp. Drs. Ec. Doko Mursinto* .....

Sebanyak : *Satu juta* Rupiah .....

Untuk :  
 1. Uang muka/Penyertaan : *Dana tertahan PLH* .....

2. Uang Kelebihan Tanah : .....

3. Uang Perbaikan mutu : .....

4. Administrasi BTN : .....

5. Lain - lain : .....

Terbilang : Rp. *1.000.000* .....

Type/Kav/Blok : *70 - H. 02* .....

Sidoarjo, 16 Mei '94

Mengetahui, Menyetujui, Penyetor,

*[Signature]*

Managing Director

*[Signature]*

Manager Keuangan

Yang menerima, *MA*



*[Signature]*

Kasir Pemasaran





# PT. PONDOK MUTIARA HARUM

real estate - developer - general contractor  
Anggota REI No. 188

Kantor Pusat : Jl. Terusan Dieng 34, ☎ (0341) 27979, 63655 MALANG  
Kantor Pemasaran : Jl. Jenggolo 52, ☎ (0319) 41403, 21904 SIDOARJO.

No/ 00785

/ B1

## \* KWITANSI PENERIMAAN UANG PENYERTAAN \*

Terima dari : **Drs. DJOKO MUESINTO**

Sebanyak : **SATU JUTA RUPIAH**

Untuk : 1. Uang muka/Penyertaan : **Rp. 1.000.000,-**

2. Uang Kelebihan Tanah

3. Uang Perbaikan mutu

4. Administrasi BTN

5. Lain - lain

Terbilang : Rp. **1.000.000,-**

Type/Kav/Blok : **70/F/03**

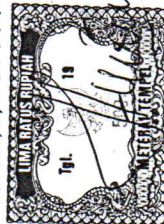
Mengetahui,

Menyetujui,

Penyetor,

Sidoarjo, **16 Des. '94**

penerima,



**Ir. Dodi Wijodo S.H.**

Managing Director

**Soegianto**

Manager Keuangan

**Ny. Djoko M.**

**Sumiasih,**

Kasir Pemasaran



# PT. PONDOK MUTIARA HARUM

real estate - developer - general contractor  
Anggota REI No. 188

Kantor Pusat : Jl. Terusan Dieng 34, ☎ (0341) 27979, 63655 MALANG  
Kantor Pemasaran : Jl. Jenggolo 52, ☎ (0319) 41403, 21904 SIDOARJO.

N<sup>o</sup> 00233

/ B1

## \* KWITANSI PENERIMAAN UANG PENYERTAAN \*

Terima dari : **Bp. Drs. EC. DJOKO MURSINTO** .....

Sebanyak : **LIMA JUTA RUPIAH.** .....

Untuk : 1. Uang muka/Penyertaan : **Rp. 5.000.000,-** .....

2. Uang Kelebihan Tanah : - .....

3. Uang Perbaikan mutu : - .....

4. Administrasi BTN : - .....

5. Lain - lain : - .....

Terbilang : Rp. **5.000.000,-** .....

Type/Kav/Blok : **H / 03** .....

Mengetahui,

*Ir. Dodi Widodo*

**Ir. Dodi Widodo**  
Managing Director

Menyetujui,

*Drs. EC. Djoko Mursinto*

**Drs. EC. Djoko Mursinto**  
Manager Keuangan

Sidoarjo, .. 03 Agustus 1993.



.....**Sumiasih.**.....  
Kasir Pemasaran



# PT. PONDOK MUTIARA HARUM

real estate - developer - general contractor  
Anggota REI No. 188

Kantor Pusat : Jl. Terusan Dieng 34, ☎ (0341) 27979, 63655 MALANG  
Kantor Pemasaran : Jl. Jenggolo 52, ☎ (0319) 41403, 21904 SIDOARJO.

№ 00313

/B1

## \* KWITANSI PENERIMAAN UANG PENYERTAAN \*

Terima dari : **Rp. Djoko Mursinto**

Sebanyak : **Rp. 2.000.000,- ( Dua Juta Rupiah )**

Untuk	:	1. Uang muka/Penyertaan	:	<b>Rp. 2.000.000,-</b>
	:	2. Uang Kelebihan Tanah	:	-
	:	3. Uang Perbaikan mutu	:	-
	:	4. Administrasi BTN	:	-
	:	5. Lain - lain	:	-

Terbilang : Rp. **2.000.000,-**

Type/Kav/Blok : **70/03/H**

Mengetahui,

**Ir. Dodi Widodo, SE**

Managing Director

Menyetujui,

**A. Sugianto**

Manager Keuangan

Penyetor,



Yang menerima,

**Sumiasih**

Kasir Pemasaran

Sidoarjo, 07 Oktober 1993





# PT. PONDOK MUTIARA HARUM

real estate - developer - general contractor

Anggota REI No. 188

Kantor Pusat : Jl. Terusan Dieng 34, ☎ (0341) 27979, 63655 MALANG  
Kantor Pemasaran : Jl. Jenggolo 52, ☎ (0319) 41403, 21904 SIDOARJO.

No | 00295

/ B1

## \* KWITANSI PENERIMAAN UANG PENYERTAAN \*

Terima dari : **Drs. DJOKO MURSINTO**

Sebanyak : **Rp. 5.000.000,- ( Lima juta rupiah )**

- Untuk :
1. Uang muka/Penyertaan : **Rp. 5.000.000,-**
  2. Uang Kelebihan Tanah
  3. Uang Perbaikan mutu
  4. Administrasi BTN
  5. Lain - lain

Terbilang : **Rp. 5.000.000,-**

Type/Kav/Blok : **70/3/H**

Mengetahui,

**Ir. Dodi Widodo**  
Managing Director

Menyetujui,

**Ny. Djoko Mursinto**

Sidoarjo, 08 September 1993



**Sumiasih**

Kasir Pemasaran



## PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

SURAT PENEGASAN PERSETUJUAN  
PENYEDIAAN KREDIT  
(SP3K)

JENIS KREDIT

PAKET C
---------

PT. PONDOK MUTIARA HARUM

Surabaya 15 NOV 1993

Kepada Yth.

Sdr. **Drs. EC. DJOKO MURSINTO**  
**Jl. KETINTANG BARU XV/16**

di

SURABAYA

No. : 1506/Sb.Ut/Splk/93

Dengan hormat,

Dengan ini diberitahukan, bahwa berdasarkan permohonan kredit yang Saudara ajukan, PT. Bank Tabungan Negara (Persero) dapat menyetujui untuk menyediakan fasilitas kredit dengan ketentuan dan syarat sebagai berikut :

1. Jenis Kredit : KPR ~~REKONSTRUKSI/REHABILITASI~~
2. Jumlah maksimum kredit yang disediakan : Rp. **36.500.000,-**
3. Jangka waktu pembayaran kembali : **10 (sepuluh)** tahun.
4. Suku bunga : **17,5** % per tahun dengan cara perhitungan atas jumlah sisa kredit berdasarkan kalkulasi pada setiap akhir tahun takwin sebelumnya.
5. Angsuran per bulan : Rp. **664.830,-**
6. Jaminan kredit : **Tanah dan bangunan pada Blok/Kav. H-03**
7. Syarat dan ketentuan lain :
  - a. Untuk penggunaan kredit tersebut, Saudara dikenakan biaya dan wajib menyediakan pernyataan sebagai berikut :
    - a.1. Uang muka minimum : Rp. **15.600.000,-** ( Untuk KPR, ~~KPR, KPR, KPR~~ ~~REKONSTRUKSI/REHABILITASI~~).
    - a.2. Provisi Bank sebesar : Rp. **182.500,-**
    - a.3. Angsuran Bulan Pertama, sebesar : Rp. **664.830,-**
    - a.4. Biaya Premi Asuransi Kebakaran : Rp. **+ 89.970,-**
    - a.5. Biaya Notaris untuk pengikatan barang jaminan : Rp. **50.000,-**
    - a.6. Biaya penilai/appraiser : Rp. **30.000,-**
    - a.7. **Biaya Hipotik** Rp. **150.000,-**

Jumlah biaya tersebut diatas harus disetorkan dan disediakan dalam rekening Tabungan atas nama Saudara di PT. Bank Tabungan Negara (Persero).
  - b. Biaya-biaya diatas akan diperhitungkan/dibebankan pada saatnya yang dianggap tepat oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero); untuk itu disyaratkan agar bersamaan dengan pengembalian tembusan surat ini, Saudara lampirkan/kirimkan kepada kami Buku Tabungan a.n. Sdr. disertai Kuasa **Pemindahbukuan** menurut contoh/dengan formulir terlampir.

Apabila pada saatnya jumlah saldo Tabungan tidak mencukupi untuk menutup semua biaya yang ditetapkan dalam rangka pemrosesan kredit ybs., maka pemohon kredit / calon debitur wajib segera menyetor / menabung jumlah kekurangannya melalui tabungannya atau PT. Bank Tabungan Negara (Persero) akan menunda realisasi pemberian kredit yang bersangkutan.
- c. Penyediaan fasilitas kredit ini hanya berlaku dan dapat digunakan/ditarik apabila :
  - Rumah yang akan dibeli/diperbaiki dan atau diperluas/dibangun menurut penilaian PT. Bank Tabungan Negara (Persero) telah memenuhi syarat.

- Surat-surat atas rumah dan tanah telah dilengkapi dan menurut penilaian PT. Bank Tabungan Negara (Persero), telah memenuhi syarat.
- Pemohon Kredit telah memenuhi syarat, antara lain telah bersedia untuk membeli rumah/ memperbaiki dan atau memperluas rumah/membangun rumah dengan fasilitas kredit yang disediakan oleh PT. Bank Tabungan Negara (Persero) menurut surat ini, dan telah memenuhi persyaratan tabungannya.

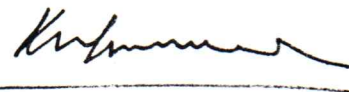
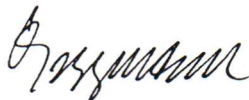
Apabila penggunaan kredit tersebut di atas untuk KSG (Kredit Swa Griya) dan KGS(Kredit Griya Sembada) maka jangka waktu pelaksanaan pembangunan rumah sampai dengan saat dapat dihuni harus diselesaikan selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sejak tanggal akad kredit dan dapat diperpanjang atas pertimbangan PT. Bank Tabungan Negara (Persero).

8. Apabila Saudara menyetujui ketentuan dan syarat penyediaan fasilitas kredit menurut surat ini, sebagai tanda persetujuan Saudara atas ketentuan dan syarat didalam Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit ini, hendaknya "Surat Pernyataan dan Kuasa" yang dilampirkan pada surat ini Saudara isi dan tandatangi dengan benar diatas materai cukup (Rp. 1.000,-) kemudian dikembalikan kepada kami selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sejak diterbitkan Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) ini atau tanggal 15 DEC 1993.....dan dilengkapi dengan Buku Tabungan asli (apabila segera akan direalisir Kreditnya).

Apabila sampai dengan tanggal diatas Saudara belum mengembalikan tembusan surat ini dan melengkapi dengan keterangan / data / syarat yang ditentukan, maka Surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit ini batal dengan sendirinya dan tidak berlaku.

PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero)

CABANG SURABAYA.....





SUKARINI, SH.  
 NOTARIS SIDOARJO

Nomor : 32.

KUASA UNTUK MENJUAL.

-- Pada hari ini, hari Rabu, tanggal sebelas (11) Agustus -----  
 (1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga. -----

-- Telah menghadap kepada saya, Nyonya SUKARINI Sarjana Hukum, -  
 Notaris di Sidoarjo, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang ----  
 saya, notaris telah kenal dan yang nama-namanya akan -----  
 disebutkan pada akhir akta ini : -----

-- Tuan Doctorandus Ekonomi DJOKO MURSINTO, Dosen Fakultas ----  
 Ekonomi pada Universitas Airlangga Surabaya, bertempat tinggal-  
 di Surabaya, Jalan Ketintang Baru 15/16 ; -----  
 Pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P.) Pemerintah Kotamadya ---  
 Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor 78.02.1009.04710 ; -----  
 Sementara berada di Sidoarjo ; -----

-- Penghadap telah dikenal oleh saya, notaris. -----

-- Maka penghadap tersebut diatas dengan ini memberi kuasa ----  
 dengan Hak Substitusi kepada : -----

-- Perseroan Terbatas PT. "PONDOK MUTIARA HARUM", berkedudukan-  
 di Malang, yang anggaran dasarnya telah diumumkan dalam Berita-  
 Negara Republik Indonesia tertanggal sembilanbelas (19) -----  
 Agustus (1988) seribu sembilanratus delapanpuluh delapan -----  
 Nomor 67, Tambahan Nomor 839, bertalian dengan perubahan- ----  
 perubahannya terakhir berdasarkan akta tanggal enambelas (16)--  
 Maret (1991) seribu sembilanratus sembilanpuluh satu Nomor 112,  
 dibuat dihadapan INDRAWATI SETIABUDHI, Sarjana Hukum, notaris -  
 di Malang. -----

----- K H U S U S : -----

untuk dan atas nama penghadap tersebut diatas, -----  
 menjual/memindahkan dan menyerahkan : -----

Sebuah bangunan gedung untuk tempat tinggal, berdinding ----

tembok, atap genteng, lantai keramik, -----  
 beserta dengan hak pemakaian aliran listrik sebesar 900 -----  
 Watt dan saluran air minum dari PDAM (Perusahaan Daerah -----  
 Air Minum) berikut tanahnya, dengan ukuran : -----  
 - P a n j a n g : 16 M (enambelas meter) ; -----  
 - L e b a r : 11 M (sebelas meter) ; -----  
 - L u a s : ± 176 M<sup>2</sup> (lebih kurang seratus tujuh -  
 puluh enam meter persegi) ; -----  
 - Blok/Kaveling : Blok H - 03, Type GERBERA (70) ; -----  
 - yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Guna -----  
 Bangunan Nomor 804/Desa Jati, terletak di Kabupaten -----  
 Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Jati, setempat -----  
 terkenal sebagai tanah/bangunan di Komplek Perumahan Pondok-  
 Mutiara Blok H - 03, Type GERBERA (70) ; -----  
 dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang pantas dan -----  
 disetujui oleh yang diberi kuasa, -----  
 -- Selanjutnya untuk keperluan tersebut diatas, yang diberi -----  
 kuasa boleh : -----  
 -- Menghadap kepada Instansi-Instansi dan/atau Pejabat yang -----  
 berwenang, untuk memberi dan minta keterangan-keterangan, -----  
 membuat dan minta dibuatkan serta menanda tangani akta/surat, -  
 termasuk Akta Jual Beli dihadapan Penjabat Pembuat Akta Tanah -  
 yang berwenang, menentukan perjanjiannya, menerima uang harga -  
 penjualan dan memberi tanda penerimaannya. -----  
 -- Menyerahkan apa yang dipindahkan itu, mengurus balik namanya -----  
 dan memperhitungkan hasilnya dengan segala pembayaran -----  
 yang harus dilakukan oleh Pemberi Kuasa kepada -----  
 PT. "PONDOK MUTIARA HARUM", untuk pembayaran harga pembelian --  
 tanah dan bangunan tersebut, dan bilamana terdapat sisa -----  
 menyerahkan kepada Pemberi Kuasa ; -----

-- Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan -----  
berakhir karena sebab-sebab yang tercantum dalam Pasal 1813 ---  
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan kuasa ini mulai berlaku -  
sepenuhnya segera sesudah pemberi kuasa terbukti tidak dapat --  
membayar harga pembelian tanah/bangunan kepada -----  
PT. "PONDOK MUTIARA HARUM" tersebut dalam waktu dan menurut ---  
syarat-syarat yang ditetapkan dalam Perjanjian Pengikatan ----  
Jual Beli tertanggal hari ini, Nomor 31 , dibuat dihadapan ----  
saya, notaris, yang diadakan antara PT. "PONDOK MUTIARA HARUM"-  
dengan Pemberi Kuasa. -----  
-- Turut menghadap kepada saya, notaris : -----  
-- Nona FIE IEE, Swasta, bertempat tinggal di Malang, -----  
Jalan Selayar Nomor 23, Kecamatan Klojen ; -----  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P.) Pemerintah Kotamadya ---  
Daerah Tingkat II Malang, Nomor 150866.123176.62.13.428 ; ----  
Sementara berada di Sidoarjo ; -----  
menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan --  
Akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal duapuluh lima (25) ----  
Juni (1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga, -----  
Nomor 55, dibuat dihadapan saya, Notaris, mewakili -----  
tuan TEGUH KINARTO, Swasta, bertempat tinggal di Malang, ---  
Jalan Simpang Balapan Nomor 3, yang dalam hal ini diwakili -  
selaku Direktur Utama yang mewakili Direksi dari, dan oleh -  
karena itu untuk dan atas nama Perseroan Terbatas -----  
PT. "PONDOK MUTIARA HARUM" tersebut diatas ; -----  
yang saya, notaris kenal dan dalam kedudukannya tersebut -----  
didas menyatakan menyetujui pemberian kuasa menurut akta ini.-  
----- Demikianlah akta ini -----  
dibuat dan diresmikan di Sidoarjo, pada hari dan tanggal ----  
seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh Nyonya Endang ---



Mardiyati dan nona Tatik Murdijanti, keduanya pegawai notaris-  
dan bertempat tinggal di Sidoarjo, sebagai saksi-saksi. -----

-- Setelah akta ini oleh saya, notaris dibacakan kepada -----  
para penghadap dan para saksi tersebut, maka segera -----  
akta ini ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi -----  
tersebut dan saya, notaris. -----

-- Dilangsungkan dengan : tanpa tambahan, gantian maupun -----  
coretan. -----

-- Asli sah akta ini telah ditanda tangani dengan -----  
semestinya. -----

----- DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN. -----



SURAT PERNYATAAN

yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : **Drs. DJOKO MURSINTO**  
 Alamat Rumah : **Jl. Ketintang Baru XV/16**  
**Surabaya**  
 Instansi : **UNAIR**  
 Alamat Kantor : .....

adalah benar - benar Debitur Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Real state pada Proyek Perumahan " PONDOK MUTIARA " yang dikelola oleh PT. PONDOK MUTIARA HARUM Perwakilan Sidoarjo yang berlokasi di Desa Jati, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Daerah Tingkat-II Sidoarjo.

dengan ini menyatakan bahwa :

. Setuju membeli tanah dan rumah dengan type **Gerbang** Blok **H - 03** dengan luas bangunan **70** M2 dan luas tanah **+ 176** M2.

. Setuju membeli rumah tersebut dengan harga sebesar :  
 Rp. **52.100.000,-** ( **Lima Puluh Dua Juta seratus ribu rupiah** )

Adapun total kewajiban atas pembelian rumah tersebut adalah sebagai berikut :

- Harga jual rumah	=	Rp. <b>52.100.000,-</b> ....
- Harga kelebihan tanah tanah ( ...M2 x ..... )	=	Rp. ....-
- Harga tambah bangunan pojok	=	<u>± Rp. ....-</u>
- Total harga jual	=	Rp. <b>52.100.000,-</b>
- Maksimal kredit Bank ( bisa berubah )	=	Rp. <b>36.500.000,-</b>
- Uang muka ( bisa berubah )	=	<u>Rp. <b>15.600.000,-</b></u> ( - )

. Setuju membayar uang ikatan kavling sebesar **Rp. 5.000.000,-**  
 ( **Lima juta rupiah** )

. Setuju melunasi kewajiban uang muka dengan batas waktu selambat-lambatnya **5 Okt 1993** bulan sejak pembayaran uang ikatan kavling.

. Apabila dalam jatuh tempo yang telah ditentukan tsb. pembayaran uang muka belum lunas, maka setuju dikenakan denda sebesar 2,5% per bulan dari kewajiban yang telah disepakati bersama .

Skripsi

Setuju mengadakan penandatanganan PPAT / Kuasa Menjual / Perjanjian Jual Beli dihadapan Notaris yang telah ditunjuk oleh Developer.

Setuju membayar tambahan uang muka apabila tidak mencapai maksimal kredit, se-lambat2nya 2 (dua) minggu sebelum serah terima rumah ( Akad Kredit ).

Setuju memberikan semua persyaratan Administrasi yang diperlukan oleh Developer untuk pengajuan kredit pada Bank yang telah disetujui bersama .

Setuju menyerahkan perubahan design rumah ( apabila design rumah tsb. ada perubahan ), se-lambat2nya 2 (dua) minggu sebelum pelaksanaan pembangunan dimulai.  
Dan setuju membayar uang tambah bangunan ( bila ada ), yang akan dituangkan diluar Pernyataan ini .

- Apabila mengundurkan diri atas pembelian rumah tersebut diatas, setuju dikenakan denda sebesar 20% dari uang muka
- Setuju membayar Biaya Administrasi Bank pemberi kredit yang besarnya telah ditentukan oleh Bank tsb. dan dibayar se-lambat2nya 1 (satu) minggu setelah Persetujuan Kredit dari Bank diterima .
- Setuju membayar denda pindah kavling sebesar Rp.500.000,- apabila kavling yang telah dipilih berpindah pada kavling lainnya .

mikian Surat Pernyataan ini kami buat dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun.

terangan :

Sisa uang muka sebesar Rp. 10.600.000,- akan dibayar :

- Pada tgl 5 September '93 akan dibayar Rp. 4.300.000,-
- Pada tgl 5 Oktober 1993 akan dibayar Rp. 4.300.000,-
- Rp. 1.000.000,- akan dibayar pada saat listrik menyala
- Rp. 1.000.000,- akan dibayar jika PDAM telah masuk

Setuju untuk menanggung stengah dari biaya pengadaan sumur dengan pompa dragon.

Sidoarjo, 03 Agustus 1993.

Yang membuat pernyataan,

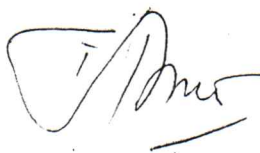
getahui  
PONDOK MUTIARA HARUM

PE PONDOK MUTIARA HARUM

DODY WIDODO

aging Director

Skripsi

a/n 

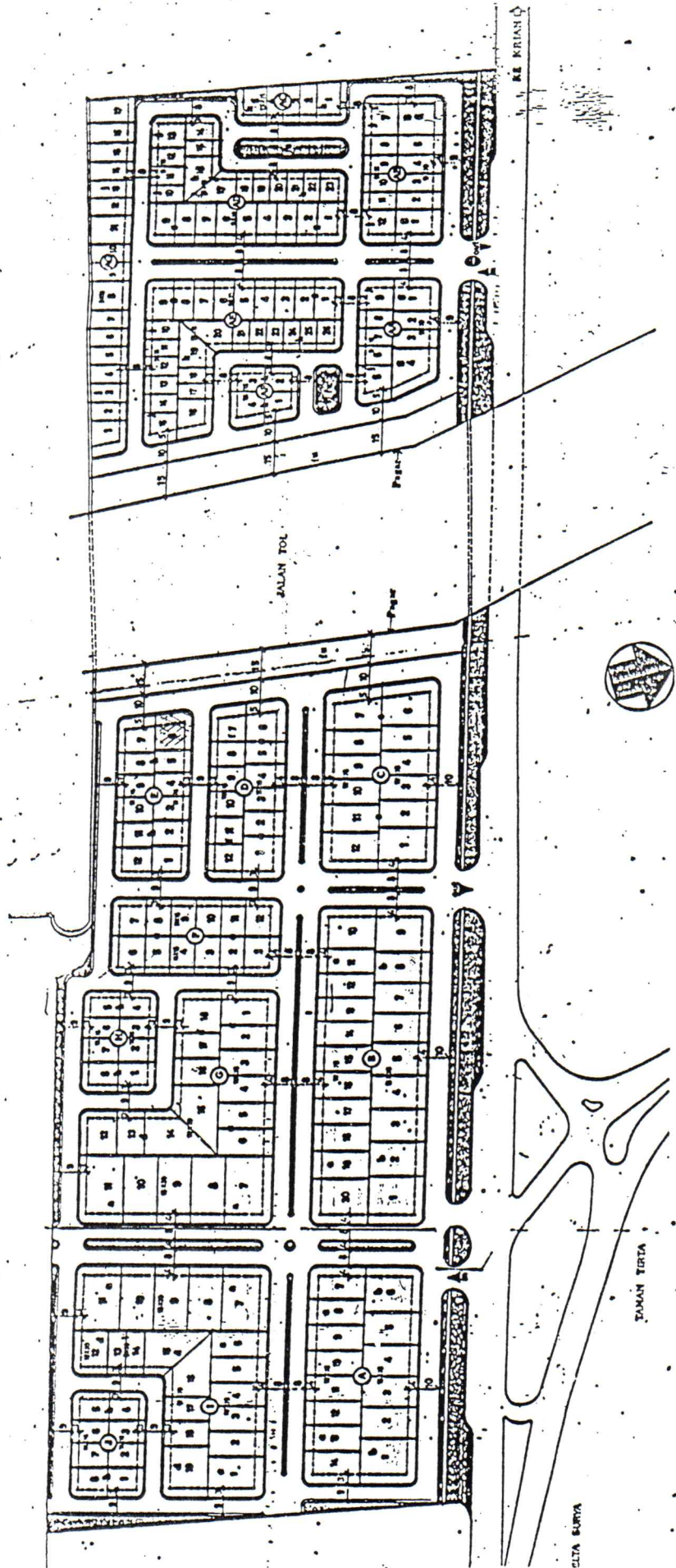
Debitur

Aspek Penyelesaian Sengketa ...

Fabrina Lestarinig Wulan



SITE PLAN REAL ESTATE FONDOK MUIYARA

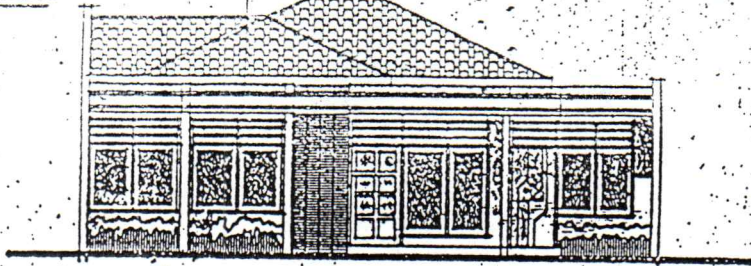


MENYETUJUI KAVLING YANG DIPILIH

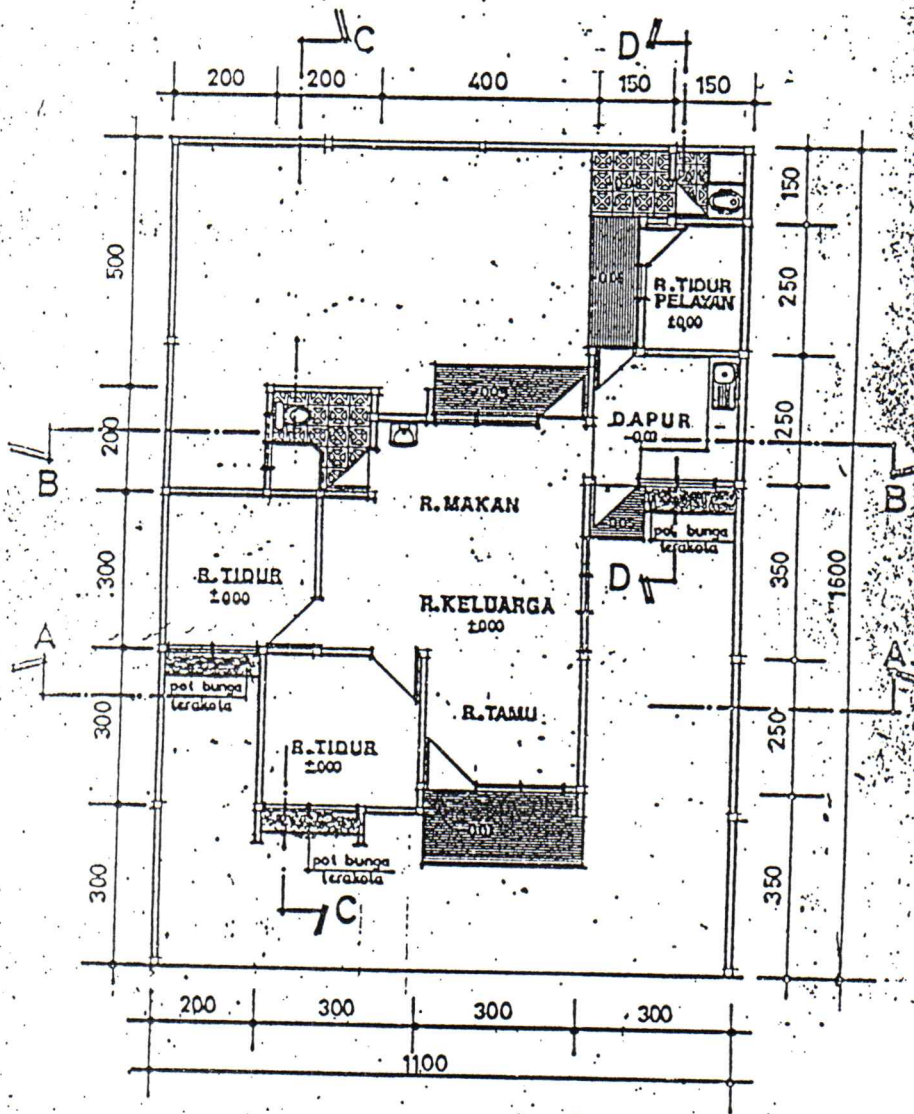
(.....)

*[Handwritten Signature]*

Nama Terang



**TAMPAK DEPAN**  
skala. 1:100



**DENAH**  
skala. 1:100

MENYERUHI GAMBAR RUMAH  
YANG AKAN DIBANGUN

*[Handwritten signature]*

( NAMA TERANG )

NAMA TERANG

Fabrina Lestarinig Wulan





**Ny. SUKARINI, S.H.**

**NOTARIS**

SK. Menteri Kehakiman RI tgl. 10 Juli 1975

Nomor : Y. A. 7 / 14 / 4

Dan

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional

Tanggal 9 Maret 1992 Nomor : 10-XI-1992

**WILAYAH SELURUH KABUPATEN SIDOARJO**

KANTOR: Jl. Jenggolo Nomor 92 Telp. 21839 Sidoarjo 61219  
RUMAH : Jl. KBPM. Duryat 33 - 35 Telp. 41988 Sidoarjo 61218

AKTA TANGGAL : 11 - Agustus - 1993.  
NOMOR : 31.

---

T U R U N A N .

---

---

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.

---

---

I. Nona FIE IEE, qq. PT. "PONDOK MUTIARA HARUM".

---

---

II. Tuan Doctorandus Ekonomi DJOKO MURSINTO.

---



Nomor : 31.

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI.

-- Pada hari ini, hari Rabu, tanggal sebelas (11) Agustus  
(1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga.

-- Telah menghadap kepada saya, Nyonya SUKARINI Sarjana Hukum,  
Notaris di Sidoarjo, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang  
saya, notaris telah kenal dan yang nama-namanya akan  
disebutkan pada akhir akta ini :

-- Nona FIE IEE, Swasta, bertempat tinggal di Malang,  
Jalan Selayar Nomor 23, Kecamatan Klojen ;  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P.) Pemerintah Kotamadya  
Daerah Tingkat II Malang, Nomor 150866.123176.62.13.428 ;  
Sementara berada di Sidoarjo ;

menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan  
Akta Kuasa Untuk Menjual tertanggal duapuluh lima (25)  
Juni (1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga,  
Nomor 55, dibuat dihadapan saya, Notaris, selaku kuasa dari  
dan oleh karena itu mewakili tuan TEGUH KINARTO, Swasta,  
bertempat tinggal di Malang, Jalan Simpang Balapan Nomor 3,  
yang dalam hal ini diwakili selaku Direktur Utama yang  
mewakili Direksi dari, dan oleh karena itu untuk dan atas  
nama Perseroan Terbatas PT. "PONDOK MUTIARA HARUM",  
berkedudukan di Malang, yang anggaran dasarnya telah  
diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia tertanggal  
sembilanbelas (19) Agustus (1988) seribu sembilanratus  
delapanpuluh delapan Nomor 67, Tambahan Nomor 839, bertali  
dengan perubahan-perubahannya terakhir berdasarkan akta  
tanggal enambelas (16) Maret (1991) seribu sembilan ratus  
sembilanpuluh satu, Nomor 112, dibuat dihadapan INDRAWATI  
SETIABUDHI, Sarjana Hukum, Notaris di Malang ;



-- selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KESATU. -----

-- Tuan Doctorandus Ekonomi DJOKO MURSINTO, Dosen Fakultas ----  
Ekonomi pada Universitas Airlangga Surabaya, bertempat tinggal-  
di Surabaya, Jalan Ketintang Baru 15/16 ; -----

Pemegang Kartu Tanda Penduduk (K.T.P.) Pemerintah Kotamadya ---  
Daerah Tingkat II Surabaya, Nomor 78.02.1009.04710 ; -----  
Sementara berada di Sidoarjo ; -----

-- selanjutnya disebut : -----

----- PIHAK KEDUA. -----

-- Para penghadap dikenal oleh saya, notaris. -----

-- Para pihak menerangkan dengan ini bahwa mereka telah saling-  
setuju dan sepakat untuk membuat Perjanjian Pengikatan Jual -  
Beli Tanah dan Bangunan dengan syarat-syarat dan -----  
ketentuan-ketentuan sebagai berikut : -----

-- Pasal 1. Pihak Kesatu berjanji dan mengikat diri untuk ----  
menjual kepada Pihak Kedua yang mengikat diri untuk membeli ---  
dari Pihak Kesatu, berupa : -----

Sebuah bangunan gedung untuk tempat tinggal, berdinding ----  
tembok, atap genteng, lantai keramik, beserta dengan hak ---  
pemakaian aliran listrik sebesar 900 Watt dan saluran air --  
minum dari PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) berikut -----  
tanahnya, dengan ukuran : -----

- P a n j a n g : 16 M (enambelas meter) ; -----

- L e b a r : 11 M (sebelas meter) ; -----

- L u a s : ± 176 M<sup>2</sup> (lebih kurang seratus -----  
| tujuh puluh enam meter persegi) ; ----

- Blok/Kaveling : Blok H - 03, Type GERBERA (70) ; -----

- yang merupakan sebagian dari sebidang tanah Hak Guna -----

Bangunan Nomor 804/Desa Jati, terletak di Kabupaten -----



Sidoarjo, Kecamatan Sidoarjo, Desa Jati, setempat -----  
 terkenal sebagai tanah/bangunan di Komplek Perumahan Pondok-  
 Mutiara Blok H - 03, Type GERBERA (70) ; -----

-- Apabila terdapat kerusakan yang timbul karena kesalahan -----  
 konstruksi, maka Pihak Kedua dapat mengajukan claim kepada -----  
 Pihak Kesatu dalam waktu tiga (3) bulan terhitung mulai -----  
 tanggal penyerahan bangunan rumah tersebut kepada -----  
 Pihak Kedua, sedangkan Pihak Kesatu berkewajiban untuk -----  
 membetulkan kerusakan tersebut. -----

-- Pasal 2. Harga yang disepakati oleh para pihak adalah -----  
 Rp. 52.100.000,-- (limapuluh dua juta seratus ribu rupiah), --  
 jumlah harga tersebut sudah termasuk PPh (Pajak Penjualan), --  
 dan biaya umum, yang meliputi : biaya pengurusan -----  
 Balik Nama Sertipikat Hak Guna Bangunan, IMB (Ijin -----  
 Mendirikan Bangunan), pemasangan saluran air minum dari -----  
 PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) dan aliran listrik, -----  
 dengan catatan belum termasuk biaya-biaya yang berhubungan -----  
 dengan Kredit Pemilikan Rumah pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA --  
 (Persero) Kantor Cabang Surabaya. -----

-- Pasal 3. Apabila terdapat selisih luas tanah dengan yang -----  
 tercantum dalam Sertipikat, maka sebagai pedoman dalam -----  
 transaksi Jual Beli ini adalah luas yang tercantum pada -----  
 Sertipikat dan selisih harga perbedaan luas tanah tersebut -----  
 diatur dalam perjanjian tersendiri. -----

-- Pasal 4. Cara pembayaran yang disepakati bersama oleh -----  
 para pihak adalah sebagai berikut : -----

-- Pada tanggal tiga (3) Agustus (1993) seribu sembilanratus --  
 sembilanpuluh tiga, telah dibayar oleh Pihak Kedua kepada -----  
 Pihak Kesatu, sebesar Rp. 5.000.000,-- (lima juta rupiah) -----  
 dan akta ini berlaku sebagai tanda penerimaannya (kuitansi) --



bagi Pihak Kedua.

-- Sedangkan sisanya yang sebesar Rp. 47.100.000,-- (empat puluh tujuh juta seratus ribu rupiah), dapat dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Kesatu, dengan perincian sebagai berikut:

a. Pada tanggal tigapuluh (30) Nopember (1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga, sebesar Rp. 8.600.000,-- (delapanjuta enamratus ribu rupiah) ;

b. Yang sebesar Rp. 36.500.000,--(tigapuluh enam juta limaratus ribu rupiah), dapat dibayar dengan perantaraan/melalui PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Kantor Cabang Surabaya atas debit rekening Pihak Kedua.

c. Yang sebesar Rp. 2.000.000,-- (dua juta rupiah), akan dibayar apabila aliran listrik sudah menyala dan air sudah mengalir.

-- Pasal 5. Bilamana Pihak Kedua belum dapat membayar sisa harga pembelian tanah/bangunan pada tanggal yang telah ditentukan tersebut diatas, yaitu pada tanggal tigapuluh (30) Nopember (1993) seribu sembilanratus sembilanpuluh tiga, maka Pihak Kedua dikenakan denda 2 1/2 % (dua setengah prosen) per bulan dari sisa angsuran yang harus dibayar pada tanggal tersebut.

-- Pembayaran wajib dilakukan di Kantor Pihak Kesatu di Sidoarjo.

-- Pasal 6. Apabila pembayaran sisa harga pembelian tanah dan bangunan tersebut melebihi dua (2) bulan berturut-turut dari tanggal yang telah ditentukan tersebut diatas, maka perjanjian ini batal demi hukum, tidak diperlukan lagi keputusan Hakim dan Pihak Kedua akan menerima kembali keuangan yang pernah disetornya kepada Pihak Kesatu dengan dipotong

ganti rugi sebesar sepuluh prosen (10%) dari harga jual beli --  
tanah dan bangunan tersebut. -----

-- Pasal 7. Pihak Kesatu akan menyerahkan Sertipikat Hak Guna -  
Bangunan kepada Pihak Kedua bilamana angsuran kredit pada -----  
PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Kantor Cabang Surabaya telah  
dilunasi oleh Pihak Kedua. -----

-- Pasal 8. Pengunduran diri/pembatalan oleh Pihak Kedua -----  
setelah pembayaran angsuran akan dikenakan denda sebesar -----  
sepuluh prosen (10%) dari harga tanah dan bangunan. -----

-- Pasal 9. Biaya pembuatan akta ini dan turunannya serta -----  
biaya jual beli yang akan dilaksanakan menjadi tanggungan -----  
Pihak Kedua, biaya-biaya mana sudah termasuk dalam biaya umum, -  
kecuali biaya-biaya yang bersangkutan dengan Kredit Pemilikan -  
Rumah pada PT. BANK TABUNGAN NEGARA (Persero) Kantor Cabang ---  
Surabaya. -----

-- Pasal 10. Tentang hal ini dan akibat-akibatnya para pihak --  
memilih tempat kedudukan (domicilie) umum dan tidak berubah ---  
di Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Sidoarjo. -----

----- Demikianlah akta ini -----  
dibuat dan diresmikan di Sidoarjo, pada hari dan tanggal -----  
seperti tersebut diatas, dengan dihadiri oleh Nyonya Endang ---  
Mardiyati dan nona Tatik Murdijanti, keduanya pegawai notaris -  
dan bertempat tinggal di Sidoarjo, sebagai saksi-saksi. -----

-- Setelah akta ini oleh saya, notaris dibacakan kepada para --  
penghadap dan para saksi tersebut, maka segera akta ini -----  
ditanda tangani oleh para penghadap, saksi-saksi tersebut -----  
dan saya, notaris. -----

-- Dilaksanakan dengan : tiga tambahan, enam gantian dan tanpa  
coretan. -----

-- Asli sah akta ini telah ditanda tangani dengan -----

semestinya.

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN.

