

SKRIPSI

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH



SHINTA PRASETYA FIBRIANE

039914801

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2004

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN
DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) RUMAH**

SKRIPSI

**DIAJUKAN SEBAGAI PENULISAN AKHIR
PROGRAM SARJANA BIDANG ILMU HUKUM**

Dosen Pembimbing,

Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

NIP. 131878393

Penyusun,

Shinta Prasetya Fibriane

NIM. 039914801

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA

SURABAYA

2004

Skripsi Ini Telah Diuji dan Dipertahankan Di Hadapan Panitia Penguji

Pada Hari Rabu, Tanggal 25 Februari 2004

Panitia Penguji Skripsi:

Ketua : Tri Sadini, P.U., S.H., M.H.

Anggota : - Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H.

- Naniek Endang W, S.H., M.S.

- Fifi Junita, S.H., C.N.



*MUSIC SPEAKS BETTER
THAN WORDS
VIVA LA MUSICA!!!*

D E D I C A T E D T O;

M a m a & P a p a

(Endang Rosa Satyarsih & Mudji Setya Budi)

A d e k

(Gandhi Prasetya Herlambang)

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan kepada Allah SWT atas segala karunia dan rahmatnya sehingga akhirnya skripsi yang berjudul **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah** dapat saya selesaikan tepat pada waktunya.

Dalam penyusunan skripsi ini tentunya banyak sekali dukungan yang saya terima baik secara moril maupun materiil. Untuk itu saya ucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing atas kesabarannya memberikan bimbingan dan arahan kepada saya sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Ibu Tri Sadini, P.U., S.H., M.H., Ibu Naniek Endang W, S.H., M.S., dan Ibu Fifi Junita, S.H., M.H., C.N. selaku dosen penguji yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk menguji dan membantu memperbaiki skripsi ini.
3. Ibu Sinar Ayu Wulandari, S.H. selaku dosen wali atas kesabarannya memberikan bimbingan dan arahan kepada saya selama kuliah.
4. Bapak Wisjnobroto H., S. H. atas ide dan bincang-bincangnya.
5. Mama, Papa, Dek Ega... And also my dearest sister far... far... away in Japan, Nagomi... Miss you so much! Mbak Shinta sayang semuanya!

6. Keluarga besar (Alm) Bapak Iman Soedjono dan Keluarga besar (Alm) Bapak R. Soeparman... Bude Wied sekeluarga plus Pak Warso, terima kasih fotokopian YLKI-nya... Mas Fafan, thanks komputernya...
7. Genk Bubur Members; Etza (temen "gila"ku), Saree, Ayet, Mbak Rinda (and family), Hasti, Nana, Hana... Kalo nggak ada kalian, gimana kuliahku ya? Hehe... Kuliah jadi menyenangkan karena ada kalian... Never ending thanks deh! Love you all...
8. Anak-anak FH Unair 1999; Johan, Yudho, Hendrik (Thanks PPJB-nya!), Dedy 'Tweety', London, Dian "Sastro", Antok, Biang, Rizka (kembaranku), Desy, etc...
9. Pendahuluku di FH Unair; Mas Heddy (thanks banget buat konsultasi gratisannya), Mas Bayek "Enrique", Mas Danang Pe, Mas Dikman, Mas Bayek "kecil", Temon, "Abang" Audi, Mbak Cetri, Mbak Rina...
10. Anak-anak Paduan Suara Universitas Airlangga; Mbak Jimbun, Mas Ardian, Mbak Asta, Jonystiar, Mbak Vero, Mbak Lia (plus Arbil), Dubbidubs (my make up artist, hehe...), Dek Rio (plus Pak Isfanhari buat job-job nyanyinya, kapan lagi Pak? Hehe...), Dek Fafa, Anya, Ditri, Nike, Icha Boop, Dian, Hesthi, Ithe', Adhie Q-jank, Bitya, Indah "Miss Tuban", Bellamoya, Adhek Lintang, Intan-Rakyan, Pepen "coklat", Yosa, Chrisma, Cinthia, Brigita, Ahmad, Djohant, Angger, Vivi, Desi, Addy, Mas Riko, Ama, semuanya deh tanpa kecuali! Senang banget bisa nyanyi bareng kalian, kapan-kapan lagi ya...

Mas Anto plus Mas Rony Kleden, terima kasih buat latihan dan kesempatannya...

11. dr. Aaron Manullang... Obatmu manjur, A'! Pas banget aku harus cepet sehat... Thanks ya!
12. Mas-masku... Yoshi Marinda Pasha (thanks bantuan laptopnya waktu lagi darurat), "Yayang" Anom Prasetyo, Mas Soni... I've always spent good times with you, guyz!
13. Temen-temen hidupku di Kopma, hehe... Sandro, Riza, Iwul, Farida, Paimo, Anjar, Ucup, Mas Pitik, Norman, Mbak Sisil, Mas Novri, Mas Heri, Bazid, Nanang, etc...
14. Ex 16ers; Fitri, Avy, Yoga, Topan "Mbah"...
15. H. Hatta "Baim" Rosyadi, Kunrat Basuki, Suhendra, Martin Saptoko, Dian Imam Prasetyo, Dedy Rachman, Sofyan Effendi...
16. Wihartantyo Ari Wibowo... Thanks for giving me the courage that always comes through your beautiful words...
17. Tia Kaning, Sinyo Afis, Mas Teguh, Mbak Rina "Ayank", temen-temen Pekan Seni Mahasiswa Nasional VI Yogyakarta lainnya... Kalian seru abis!!!
18. Sigit Argo Kuncoro... Thanks for the nice talkings when things get "though"!
19. Ade Agnes Ririn... Thanks a lot buat info plus guidance-nya di UGM...
20. Budhiwan Pradhana... Thank you for every single thing! In a rush, but unforgettable...

21. My special thanks to... Donny "Sweety" Apriliananda a.k.a Teloor...

Thanks banget udah dibantuin browsing peraturan, dianterin cari buku, ditungguin ngetik, disemangatin, dibeliin makan, didengerin kalau aku lagi ngomel... Thanksnya spesial pake telur! Hehe... Terima kasih juga buat Oom dan Tante Sukanto, Mbak Rika, Dek Farida, Devi...

22. I am deeply sorry for those whose helping me but not mention yet, i will meet you in person to thank you...

Akhirnya, saya menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu saya dengan senang hati akan menerima saran dan kritik demi perbaikan selanjutnya. Semoga tulisan ini dapat menambah wawasan berpikir dan dapat berguna bagi semua pembaca yang membutuhkan informasi.

Penulis,

Shinta Prasetya Fibriane

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Halaman Motto	iv
Halaman Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi	x

BAB I PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Perumusan Masalah	1
2. Penjelasan Judul	8
3. Alasan Pemilihan Judul.....	10
4. Tujuan Penulisan skripsi	11
5. Metode Penulisan	12
6. Pertanggungjawaban Sistematika	13

BAB II HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGEMBANG DAN PEMBELI

1. Perjanjian Jual Beli Rumah	15
a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah	15
b. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah	23

2.	Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Beserta Hak dan Kewajibannya.....	24
----	---	----

BAB III UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN

1.	Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Wanprestasi Pengembang	32
2.	Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen	39
1.	Proses Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga di Luar Pengadilan	39
a.	Upaya Damai	39
b.	Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen	40
2.	Proses Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga pengadilan	44
a.	Gugatan ke Peradilan Umum	44
b.	Gugatan Class Action dan Pembalikan Beban Bukti	46

BAB IV PENUTUP

1.	Kesimpulan	49
2.	Saran	50

DAFTAR BACAAN

LAMPIRAN

- Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Pemerintah Kota Medan, Kota Palembang, Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kota Surabaya, Kota Malang, dan Kota Ujung Pandang (Makassar).
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.
- Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995 tentang Tata Laksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Perumahan dan Pemukiman.
- Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.
- Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah
- Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah

BAB I

PENDAHULUAN

Multi Jasa

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang dan Perumusan Masalah

Kebutuhan rumah dari tahun ke tahun semakin meningkat sejalan dengan pertumbuhan penduduk yang pesat. Rumah merupakan suatu kebutuhan pokok dari masyarakat yang pemakaiannya berlangsung dalam jangka waktu yang cukup lama. Sebetulnya kebutuhan terhadap rumah ini cukup sekali dalam seumur hidup, terkecuali bagi mereka yang bertujuan investasi. Sehingga apabila masyarakat kecewa dalam pembelian rumah, dengan sendirinya kekecewaan itu akan berlangsung lama.

Untuk memenuhi permintaan terhadap kebutuhan rumah tersebut, banyak kemudian bermunculan industri konstruksi perumahan yang disebut developer atau pengembang. Berbagai kemudahan diberikan oleh pemerintah kepada pengembang properti tersebut seperti dalam hal pemberian izin dan dukungan pembiayaan demi terjaminnya dan terpenuhinya kebutuhan rumah untuk masyarakat. Kemudahan-kemudahan tersebut kemudian mendorong tumbuhnya pengembang-pengembang baru dalam jumlah cukup besar. Sebagian dari pengembang tersebut adalah pengembang kurang pengalaman dalam pembangunan perumahan dan pemukiman karena keinginan untuk menjadi pengembang hanya didasarkan pada perkiraan keuntungan yang tinggi semata-mata

dan kurang menyiapkan diri. Dari kondisi tersebut, dapat dilihat bahwa secara alamiah terbentuk dua kelompok pengembang yaitu:

- a. Pengembang yang betul-betul rasional
- b. Pengembang yang lebih bersifat spekulasi untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya.¹

Salah satu sumber informasi bagi konsumen dalam membeli rumah adalah brosur. Ketika konsumen memutuskan untuk membeli rumah, mereka melihat bagaimana fasilitas yang akan disediakan pengembang di kawasan itu. Dalam brosur maupun iklan perumahannya, pengembang biasanya mempromosikan fasilitas-fasilitas seperti sekolah, pusat perbelanjaan, pusat olah raga, rumah sakit, tempat ibadah dan sarana perumahannya seperti jaringan listrik, jaringan telpon di bawah atau di atas tanah, jaringan air bersih dari PAM atau WTP (*Water Treatment Plant*), lokasi bebas banjir, dekat dengan pusat kota dan lain sebagainya. Disinilah terkadang timbul persaingan di antara pengembang dimana demi menarik konsumen sebanyak-banyaknya, pengembang terkesan melebih-lebihkan fasilitas yang dimilikinya bahkan hingga memberikan janji-janji yang hanya isapan jempol belaka.

Dalam perkembangan bisnis saat ini, dikenal apa yang disebut sistem *indent* yaitu pada saat pembelian rumah oleh konsumen dari pengembang, rumah tersebut dalam keadaan tidak *ready stock* atau tidak dalam keadaan siap huni, dengan kata lain para pengembang melakukan

¹ Theo L. Sambuaga, "Perlindungan Konsumen Perumahan dalam Situasi Krisis", Dialog Terbuka Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, Jakarta, 1998, h. 4.

sistem penjualan *pre-project selling*. Para konsumen sudah melakukan pembelian atau paling tidak sudah melakukan pembayaran uang muka namun barang yang dibeli berupa rumah tersebut belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Setelah rumah jadi, barulah pengembang menyerahkan rumah kepada konsumen. Namun karena perjanjian jual beli rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baru dapat dilakukan setelah bangunan rumah tersebut selesai dibangun oleh pengembang, maka kemudian dikenal suatu pengikatan jual beli rumah yang merupakan bentuk kesepakatan antara pihak pengembang dengan pihak konsumen untuk melaksanakan prestasi masing-masing guna mengamankan kepentingan kedua pihak sampai dengan perjanjian jual beli akhirnya dilaksanakan.

Sangat disayangkan, tingginya harga tanah dan dengan persediaan rumah yang tidak sebanyak yang dibutuhkan masyarakat terutama karena lahan yang terbatas membuat pihak pengembang di atas angin dan akhirnya berbuat sesukanya untuk mendapatkan keuntungan seoptimal mungkin. Dalam prakteknya, tidak jarang ditemukan pengembang yang telah menyiapkan klausula-klausula baku dalam pengikatan jual beli rumah dalam bentuk formulir perjanjian. Perjanjian tersebut sudah dicetak dan kemudian ditawarkan kepada konsumen untuk disetujui dengan hampir tidak memberikan kebebasan sama sekali kepada pihak konsumen untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang ditawarkan kepadanya. Biasanya, formulir perjanjian pengikatan jual beli tersebut

hanya mengatur hal-hal seperti luas bangunan tanah dan/atau rumah, harga jual, tata cara pembayaran, tata cara penyerahan rumah, sanksi-sanksi, keadaan memaksa, syarat batal perjanjian dan penyelesaian jika terjadi sengketa. Sedangkan jaminan bahwa penjual akan memenuhi janjinya sebagaimana tertera dalam brosur atau sarana promosi yang digunakan pengembang untuk memasarkan produknya tidak diatur bahkan disebutkan.

Sesungguhnya, bentuk formulir perjanjian dengan klausula-klausula baku ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak. Isi dari pengikatan jual beli rumah tersebut seharusnya merupakan kesepakatan para pihak tanpa ada unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak kepada pihak lain. Disini pihak konsumen dibuat tidak mempunyai kesempatan untuk membaca, mempelajari apalagi mengoreksi isi perjanjian yang sudah baku. Ini menyebabkan posisi konsumen berada pada kedudukan yang lemah sebab konsumen tidak memiliki *bargaining power* yang seimbang. Di satu sisi konsumen merasakan keberatan terhadap isi dari pengikatan jual beli rumah tersebut, namun di sisi lain konsumen sangat membutuhkan rumah tersebut untuk tempat tinggal. Sehingga, ketika rumah yang diidamkan tidak kunjung jadi atau tidak seperti yang dipromosikan pengembang pada awalnya, konsumen tidak dapat melakukan apa-apa. Dan apabila konsumen mengusulkan perubahan atas klausula-klausula tertentu yang disodorkan, pengembang akan menolak dan malah mempersilahkan konsumen untuk memilih

pengembang yang lain. Untuk itu, sangat berbeda dengan pembelian makanan maupun pakaian yang apabila kecewa terhadap produk yang bermutu jelek bisa langsung berganti pilihan pada saat yang sama, dalam pembelian rumah tidak mudah atau bahkan tidak bisa untuk beralih kepada developer atau pengembang lain karena konsumen terlanjur menandatangani perjanjian yang disodorkan padanya.

Tidak heran jika dari hasil pengamatan, terdapat banyak keluhan yang disampaikan konsumen perumahan antara lain sebagai berikut:

a. Fasilitas Sosial dan Umum

Kasus yang terjadi dan ramai dimuat di media massa adalah pengembang menunda atau menghutang fasilitas sosial dan umum, seperti sekolah, pusat perbelanjaan, pusat olah raga, rumah sakit, tempat ibadah, dan sebagainya, yang sebetulnya adalah milik konsumen yang sudah dibayar melalui rumah yang dibelinya. Ada pula kasus tarik ulur antara pengembang dengan pemerintah daerah atas penyerahan fasilitas sosial dan umum. Kondisi ini tentunya sangat merugikan konsumen.

b. Kualitas Bangunan

Kualitas bangunan merupakan keluhan terbanyak dari konsumen terutama untuk bangunan dengan tipe rumah sedang dan tipe kecil. Hal ini terjadi karena konsumen tidak memiliki kesempatan untuk memilih atau melihat bangunan yang akan dibeli karena telah melakukan pembayaran uang muka sebelum pengembang

membangun rumah tersebut. Kalaupun bisa, konsumen hanya bisa membandingkan contoh rumah yang akan dibangun atau dari gambar yang tercantum dalam iklan. Keluhan-keluhan tersebut sangat bervariasi, berkisar pada kualitas kusen jendela-pintu, dinding bangunan, atap, pondasi lantai, instalasi listrik, dan lain-lain.

c. Kredit Pemilikan Rumah (KPR)

Cara ini ditempuh untuk mengatasi tingginya harga rumah dan rendahnya daya beli masyarakat. Pembelian dilakukan dengan jalan pengajuan kredit kepemilikan rumah baik melalui bank pemerintah maupun bank swasta. Keluhan-keluhan konsumen berhubungan dengan KPR biasanya berkaitan dengan administrasi keuangan yang tidak memuaskan, misalnya konsumen sudah membayar namun tidak tercatat dengan baik sehingga akhirnya terkena denda.

d. Kebenaran Promosi/Iklan

Semestinya iklan merupakan sumber informasi bagi konsumen yang memuat informasi yang benar dan mengandung kebenaran. Namun banyaknya pengembang yang ada dan bersaing untuk meraih konsumen sebanyak-banyaknya sering kali membuat informasi yang dituangkan dalam iklan berlebih-lebihan, bahkan cenderung menyesatkan konsumen. Misalnya saja iklan yang mencantumkan jarak lokasi dengan pusat kota bukan dalam satuan jarak yang lazim digunakan seperti kilometer atau meter, tetapi dalam satuan waktu jam atau menit tanpa menyebut kondisi dengan menggunakan

kendaraan apa, dengan kecepatan berapa, dan pada waktu pagi atau siang atau hari libur dan sebagainya. Belum lagi kebenaran atas klaim yang dicantumkan di iklan seperti lokasi bebas banjir, nyaman dengan udara sejuk pegunungan, lokasi dilengkapi lapangan renang, dan sebagainya.

Maraknya pengaduan konsumen tersebut disebabkan antara lain karena belum adanya kesadaran di kalangan pengembang bahwa jika konsumen membayar, maka konsumen berhak untuk mendapatkan rumah sebagaimana yang diperjanjikan. Berbagai cara dilakukan oleh pengembang untuk mendapatkan konsumen sebanyak-banyaknya tanpa menghiraukan bahwa baik konsumen maupun pengembang masing-masing mempunyai hak dan kewajibannya sendiri-sendiri. Namun selain itu, konsumen juga kurang kritis dalam berhadapan dengan informasi yang ada pada iklan. Konsumen tidak menggali lebih jauh mengenai kebenaran klaim dalam suatu iklan. Ini menandakan betapa rendahnya tingkat kepuasan konsumen perumahan di Indonesia. Konsumen juga sangat toleransi terhadap pelanggaran hak-haknya yang bersifat ringan karena mereka enggan berselisih lebih jauh dengan pengembang dilatarbelakangi oleh situasi penegakan hukum di dalam negeri yang masih sangat lemah. Konsumen berpikir untuk apa berselisih kalau membutuhkan waktu lama atau kalau malah menelan biaya yang lebih besar dari nilai rumah itu sendiri.

Berdasarkan uraian dan latar belakang tersebut, maka permasalahan yang dapat dikemukakan antara lain adalah sebagai berikut:

1. Apakah sudah terdapat hubungan hukum antara pengembang dengan konsumen (pembeli) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah?
2. Apa yang dapat dilakukan konsumen perumahan dan pemukiman untuk melindungi hak-haknya?

2. Penjelasan Judul

Judul dari skripsi ini adalah **Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah**. Perlu kiranya disini penulis menjelaskan beberapa istilah penting agar tidak menimbulkan konotasi yang berbeda dari pengertian yang dimaksud sekaligus sebagai pembatasan permasalahan.

Perlindungan hukum merupakan suatu upaya pemberian jaminan kepastian hukum terhadap kepentingan individu yang dituangkan dalam bentuk Perundang-undangan. Perlindungan hukum itu sendiri terdiri dari dua macam, yaitu perlindungan hukum preventif yang bertujuan untuk mencegah sengketa dan perlindungan represif yang bertujuan menyelesaikan sengketa.²

Arti konsumen menurut pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi

² Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 2.

kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan. Istilah konsumen yang dimaksud disini adalah konsumen sebagai pemakai terakhir dari suatu barang atau jasa.

Berdasarkan pasal 1457 BW, jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli tanah beserta bangunan sebagai salah satu proses peralihan hak milik atas tanah karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik dari hak milik pengembang menjadi hak milik pembeli sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Secara menyeluruh, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu pengikatan jual beli rumah yang belum selesai dibangun antara dua pihak, yaitu pihak pengembang sebagai perusahaan yang membangun perumahan dan pemukiman selaku penjual rumah, dengan konsumen selaku pembeli rumah. Dalam pengikatan jual beli rumah ini, rumah yang menjadi objek perjanjian masih belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Tindakan ini merupakan bentuk kesepakatan antara kedua pihak untuk nantinya melaksanakan prestasinya masing-masing sampai dengan pelaksanaan jual beli rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah rumah yang diperjanjikan selesai dibangun, bersertifikat dan memiliki Ijin Layak Huni.

Dari beberapa pengertian judul di atas, maka rangkaian beberapa kata tersebut merupakan suatu pengertian yang utuh dan menyeluruh serta tidak dapat dipisah-pisahkan satu dengan yang lain, sehingga memberikan maksud upaya perlindungan hukum terhadap konsumen, dalam hal ini konsumen perumahan, yang merasa dirugikan akibat dari tidak dipenuhinya hak-hak konsumen oleh pengembang khususnya dalam proses jual beli terhadap rumah yang belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan.

3. Alasan Pemilihan Judul

Judul ini dipilih berkenaan dengan maraknya bisnis dunia properti saat ini khususnya perumahan dan pemukiman. Ketentuan yang mewajibkan pengembang menyelesaikan terlebih dahulu seluruh pembangunan rumah sebelum dipasarkan diperlunak oleh pemerintah yaitu dengan mengizinkan pengembang untuk mulai memasarkan bangunan yang belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan.

Jual beli rumah dengan cara tersebut diakomodasikan dengan dokumen hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dalam prakteknya tidak jarang ditemukan pihak pengembang yang telah menyiapkan klausula-klausula baku sehingga pihak konsumen tidak mempunyai kebebasan untuk melakukan negosiasi atas syarat-syarat yang ditawarkan kepadanya. Pihak konsumen hanya mempunyai pilihan

antara menerima atau menolak (*take it or leave it*) sehingga kurang mendapatkan perlindungan hukum apabila terjadi sengketa yang disebabkan wanprestasi dari salah satu pihak, khususnya dalam pembahasan skripsi ini adalah wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang.

Pemilihan judul skripsi ini kiranya mempunyai maksud agar pihak konsumen yang selama ini sering kali kedudukannya lemah secara hukum dapat memperoleh perlindungan yang lebih aman terhadap klausula-klausula baku dalam perjanjian yang disetujuinya tersebut. Selain itu diharapkan adanya suatu penyelesaian dalam hal terjadi sengketa, baik di dalam maupun di luar peradilan sehingga konsumen merasa mendapat suatu jaminan kepastian hukum.

4. Tujuan Penulisan Skripsi

Penulisan skripsi ini merupakan salah satu syarat bagi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya untuk memperoleh gelar kesarjanaan, selain itu penulis ingin memberikan sumbangi pemikiran dan pengetahuan di kalangan masyarakat pada umumnya dan mahasiswa pada khususnya, terutama mengenai hukum perdata yang berkaitan dengan masalah perlindungan hukum terhadap konsumen dari perjanjian yang bersifat baku dalam pengikatan jual beli rumah yang masih dalam tahap perencanaan atau tahap pembangunan, dengan harapan kiranya dapat bermanfaat untuk kebutuhan praktek.

5. Metode Penulisan

1. Pendekatan Masalah

Penulisan skripsi ini menggunakan tipe normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), yaitu dengan mengkaji dan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perlindungan konsumen, khususnya terhadap praktek jual beli rumah dengan terlebih dahulu melakukan studi singkat dan menyelidiki permasalahan-permasalahan yang terjadi di masyarakat dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah. Dari hasil tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum.

2. Bahan Hukum

- a. Primer, yaitu peraturan perundang-undangan di bidang hukum, terutama yang berhubungan dengan perlindungan konsumen serta perumahan dan pemukiman.
- b. Sekunder, yaitu; buku-buku literatur, artikel, serta memo hukum yang berkaitan dengan prosedur maupun perlindungan dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah.

3. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui prosedur identifikasi dan inventarisasi bahan-bahan hukum primer dan sekunder untuk selanjutnya melalui klasifikasi secara sistematis

sesuai dengan bidang pembahasan yang terumus dari tujuan penulisan skripsi ini.

4. Analisa dari Bahan Hukum

Berdasarkan pendekatan yang digunakan dalam skripsi ini, bahan-bahan hukum yang terkumpul kemudian dianalisis dengan menggambarkan permasalahan dan akibat hukum yang timbul dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah, yang kemudian disertai dengan upaya perlindungan hukum terhadap konsumen perumahan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan yang ada.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Secara garis besar skripsi ini dibagi menjadi 4 (empat) bab yang di dalamnya terdiri dari sub-sub bab yang disusun berdasarkan masalah-masalah yang telah dirumuskan sebelumnya.

Bab I yaitu Pendahuluan, merupakan bagian yang menguraikan latar belakang munculnya permasalahan yang selanjutnya akan menjadi bahasan pada bab-bab berikutnya.

Bab II yaitu Hubungan Hukum antara Pengembang dan Pembeli, akan membahas secara khusus mengenai tahap-tahap yang terjadi dalam perjanjian jual beli rumah, khususnya hubungan hukum yang terjadi dalam perjanjian pengikatan jual beli rumah antara pihak pengembang dengan pihak pembeli, serta hak dan kewajiban para pihak yang timbul akibat perjanjian pengikatan jual beli rumah tersebut.

Bab III yaitu Upaya Perlindungan Hukum bagi Konsumen dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, akan membahas mengenai upaya-upaya yang dapat ditempuh oleh konsumen untuk memulihkan hak-haknya terhadap hal-hal yang merugikan dirinya karena wanprestasi yang dilakukan pengembang, baik dilakukan di luar pengadilan, misalnya melalui Konsiliasi, Mediasi atau Arbitrase, maupun melalui pengadilan yaitu dengan cara mengajukan gugatan di peradilan umum.

BAB IV sebagai Penutup pada bagian akhir skripsi ini akan mengemukakan beberapa kesimpulan yang merupakan intisari dari pembahasan permasalahan, disertai dengan saran-saran sebagai jawaban, upaya atau harapan yang diharapkan dapat dilakukan untuk menegakkan hukum perlindungan konsumen di Indonesia khususnya di bidang perumahan dan pemukiman.

BAB II

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGEMBANG DAN PEMBELI

Multi Jasa

BAB II

HUBUNGAN HUKUM ANTARA PENGEMBANG DAN PEMBELI

1. Perjanjian Jual Beli Rumah

a. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah

Pemasaran secara indent berkembang dalam bisnis perumahan dan pemukiman karena meningkatnya jual beli rumah yang belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan dan pemukiman tersebut membutuhkan biaya yang cukup besar sehingga membutuhkan jaminan bahwa perumahan dan pemukiman yang dibangunnya akan laku di pasaran. Dengan sistem indent tersebut, pengembang dapat menghimpun dana dari pihak konsumen yang akan digunakannya untuk membiayai pembangunan rumah yang bersangkutan. Sistem indent disini sebagai sistem pengikatan jual beli rumah, yaitu konsumen sudah melakukan pembelian atau paling tidak sudah melakukan pembayaran uang muka tanda jadi pembelian namun barang yang dibeli berupa rumah tersebut belum jadi, belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan. Karena penyerahan benda berupa rumah yang dijual oleh pihak pengembang kepada pihak pembeli belum terjadi, maka kemudian dikenal istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang merupakan bentuk kesepakatan antara pihak pengembang sebagai perusahaan yang membangun perumahan dan pemukiman selaku penjual rumah, dengan

konsumen selaku pembeli rumah untuk melaksanakan prestasi masing-masing guna mengamankan kepentingan kedua pihak sampai dengan perjanjian jual beli akhirnya dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah rumah yang diperjanjikan selesai dibangun, bersertifikat dan memiliki Ijin Layak Huni. Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini hanya melibatkan kedua pihak yang telah sepakat tersebut tanpa harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan karena dalam tahap ini peralihan tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli dari pengembang kepada pembeli belum terjadi. Secara khusus, pedoman dalam melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Berdasarkan rumusan pasal 1313 BW, dinyatakan bahwa perjanjian sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian hanya mungkin terjadi jika ada penawaran dan penerimaan yang saling berhubungan, suatu perbuatan yang nyata baik dalam bentuk ucapan, maupun tindakan secara fisik, dan tidak hanya dalam bentuk pikiran semata serta baru dapat dikatakan sah apabila memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 1320 BW, yaitu:

1. adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya,
2. ada kecakapan untuk membuat suatu perikatan,

3. mengenai suatu pokok persoalan tertentu,
4. merupakan suatu sebab yang tidak terlarang.

Perjanjian itu sendiri timbul dengan adanya penerimaan (akseptasi) penawaran.³

Terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah diawali dengan adanya tindakan penawaran oleh pihak pengembang melalui penyebaran informasi media massa dan brosur-brosur pada pameran perumahan. Jika kemudian ada konsumen calon pembeli rumah yang tertarik dengan penawaran yang dilakukan pengembang, maka konsumen tersebut dapat melakukan tindakan penerimaan dengan menghubungi pengembang dan menyatakan ketertarikannya untuk membeli rumah yang ditawarkan. Disinilah letak perjanjiannya. Pembeli rumah diminta untuk menandatangani formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dari pengembang sebagai tanda sepakat atau setuju untuk mengikatkan diri. Dengan kata lain, segera setelah para pihak dalam jual beli sepakat mengenai harga dan kebendaan yang dijual atau dibeli, pada dasarnya sejak saat itu pula timbul hubungan hukum di antara para pihak. Hubungan hukum tersebut berupa perlekatan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak dimana pelaku usaha sebagai pihak penjual diwajibkan untuk melakukan sesuatu berupa pembangunan rumah dan segera menyerahkan rumah yang dijual tersebut kepada pembelinya dan konsumen sebagai pihak pembeli diwajibkan untuk segera membayar

³ J.H. Nieuwenhuis, Pokok-pokok Hukum Perikatan, (terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya, 1985, h. 5.

harga pembelian dari rumah yang dibeli olehnya tersebut. Sepakat mengenai kebendaan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah ini antara lain meliputi luas bangunan tanah dan/atau rumah saja melainkan juga meliputi harga jual, tata cara pembayaran, tata cara penyerahan rumah, sanksi-sanksi, keadaan memaksa, syarat batal perjanjian dan penyelesaian jika terjadi sengketa. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah ini sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah, mengikat dan mempunyai kekuatan hukum sejak tercapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun rumah yang menjadi obyek jual beli belum diserahkan maupun harganya belum dibayar. Rumusan pasal 1458 BW menyatakan bahwa:

Jual Beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang telah disepakati tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak, kecuali dikehendaki oleh kedua pihak atau berdasarkan alasan yang dianggap cukup oleh Undang-undang, misalnya saja terdapat suatu paksaan, kekhilafan maupun penipuan atas diri konsumen.⁴ Bahkan pembatalan tersebut juga tidak dapat dilakukan dalam jual beli yang dilakukan dengan pemberian uang muka (uang panjar) sebagaimana halnya dirumuskan dalam pasal 1464 BW bahwa pembelian yang dibuat dengan uang panjar, tidak dapatlah salah satu

⁴ Gunawan Widjaja dan Ahmad Yani, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, h. 26-27.

pihak meniadakan pembelian itu dengan menyuruh memiliki atau mengembalikan uang panjarnya.⁵

Selanjutnya ketentuan pasal 1338 BW menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah, mengikat para pihaknya sebagai undang-undang di antara mereka (*Pacta Sunt Servanda*). Pasal 1338 BW tersebut seolah-olah membuat suatu pernyataan bahwa kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja (asas kebebasan berkontrak) dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang.⁶ Hal ini merupakan konsekuensi logis dari ketentuan pasal 1233 BW yang menyatakan bahwa setiap perikatan dapat lahir dari Undang-undang maupun karena perjanjian. Jadi, perjanjian adalah sumber dari perikatan.⁷ Segala apa yang telah diperjanjikan kedua pihak harus dipenuhi karena hal ini bukan hanya sekedar kewajiban moral tetapi sudah menjadi kewajiban hukum yang apabila perlu dapat dipaksakan dengan bantuan hakim (putusan) dan jurusita (pelaksanaan).⁸ Kebebasan berkontrak yang dianut hukum perjanjian memperbolehkan para pihak untuk membuat klausula-klausula khusus yang menyimpang dari ketentuan yang diberikan oleh undang-undang sepanjang disepakati oleh kedua pihak. Namun hal tersebut bukan berarti kebebasan berkontrak tidak terbatas. Kebebasan

⁵ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, Jual Beli, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 125.

⁶ Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, h. 5.

⁷ Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003, h. 59.

⁸ J.H. Nieuwenhuis, Op. Cit, h. 86.

berkontrak tidak tak terbatas, baik mengenai isi maupun bentuknya.⁹

Untuk itulah terhadap pembeli rumah sebagai konsumen yang tidak memiliki *bargaining power* yang seimbang dengan adanya perjanjian yang bersifat baku yang dibuat oleh pengembang sebagai pelaku usaha diberikan suatu perlindungan hukum berupa larangan-larangan bagi pelaku usaha dalam membuat formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah berdasarkan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen khususnya pasal 18 yang menyatakan bahwa:

- (1) Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa yang ditujukan untuk diperdagangkan dilarang membuat atau mencantumkan klausula baku pada setiap dokumen dan/atau perjanjian apabila:
 - a. menyatakan pengalihan tanggung jawab pelaku usaha
 - b. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali barang yang dibeli konsumen
 - c. menyatakan bahwa pelaku usaha berhak menolak penyerahan kembali uang yang dibayarkan atas barang dan/atau jasa yang dibeli konsumen
 - d. menyatakan pemberian kuasa dari konsumen kepada pelaku usaha baik secara langsung maupun tidak langsung untuk melakukan segala tindakan sepihak yang berkaitan dengan barang yang dibeli oleh konsumen secara angsuran
 - e. mengatur pihak pembuktian atas hilangnya kegunaan barang atau pemanfaatan jasa yang dibeli oleh konsumen
 - f. memberi hak kepada pelaku usaha untuk mengurangi manfaat jasa atau mengurangi harta kekayaan konsumen yang menjadi obyek jual beli jasa
 - g. menyatakan tunduknya konsumen kepada peraturan yang berupa aturan baru, tambahan, lanjutan dan/atau pengubahan lanjutan yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha dalam masa konsumen memanfaatkan jasa yang belinya
 - 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.

⁹ Ibid, h. 83.

- (2) Pelaku usaha dilarang mencantumkan klausula baku yang letak atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca secara jelas, atau yang pengungkapannya sulit dimengerti
- (3) Setiap klausula baku yang telah ditetapkan oleh pelaku usaha pada dokumen atau perjanjian yang memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan batal demi hukum
- (4) Pelaku usaha wajib menyesuaikan klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang ini.

Dengan demikian, pencantuman klausula-klausula baku ke dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah oleh pengembang dapat diperbolehkan selama tidak mencantumkan hal-hal sebagaimana dilarang dalam pasal 18 ayat 1 dan 2 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen. Konsekuensi atas pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah dinyatakan batal demi hukum terhadap setiap klausula baku yang tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut. Selanjutnya atas kebatalan demi hukum tersebut, pengembang diwajibkan untuk menyesuaikan setiap klausula baku yang bertentangan dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen.

Kemudian untuk lebih lanjut demi mengamankan kepentingan baik penjual maupun pembeli rumah dalam pembuatan formulir Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, mengenai prosedur pengikatan secara khusus ditetapkan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah sebagai peraturan pelaksana dari Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman dimana di dalamnya belum tercantum pengaturan mengenai pembatasan dari pelaksanaan pengikatan jual beli

rumah. Namun sayangnya pelaksanaan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah oleh pengembang dalam membuat formulir perjanjian yang digunakan untuk mengikat konsumennya dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah belum dilakukan secara konsisten. Banyak pengembang mempersoalkan segi kekuatan hukum dari produk hukum tersebut dengan alasan:

1. ketentuan tersebut tingkatannya lebih rendah dari undang-undang atau peraturan pemerintah
2. ketentuan tersebut hanya sekedar pedoman yang sifatnya fakultatif (kebolehan)¹⁰

Menurut pengembang, pelaksanaan terhadap ketentuan tersebut boleh diikuti atau tidak walaupun pengembang juga menyadari pentingnya ketentuan tersebut guna penanganan perkara di pengadilan jika ada gugatan melawan konsumen. Namun, paling tidak hal ini sudah merupakan salah satu usaha pemerintah dalam membuat standarisasi perjanjian (kontrak) dalam bidang properti yang bertujuan untuk mengamankan kepentingan pembeli dan penjual rumah, sehingga dengan demikian diharapkan akan lebih memberi perlindungan dan kepastian hukum, khususnya bagi konsumen perumahan yang selama ini kurang terlindungi hak-haknya akibat penentuan sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah oleh pihak pengembang. Pada dasarnya pedoman ini

¹⁰ Yusuf Sofie, Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, h. 93-94.

menginginkan agar setiap adanya perjanjian pengikatan jual beli rumah, para pihak khususnya pihak pengembang mengikuti pedoman tersebut. Sehingga pihak pengembang yang selama ini menentukan sendiri isi dari perjanjian, kini wajib untuk mengikuti Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah tersebut. Pengembang ditekankan agar di dalam menjalankan usahanya selain mengejar keuntungan bisnis juga ada itikad baik untuk memperhatikan kepentingan konsumen dengan menjalankan kewajibannya sebagaimana telah diperjanjikan.

b. Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah

Pada tahap inilah baru terjadi peralihan tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli dari pengembang kepada pembeli. Oleh karena itulah Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus dilaksanakan dan ditandatangani oleh Pengembang dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar peralihan tanah dan bangunan rumah tersebut memiliki jaminan kepastian hukum. Penandatanganan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah tersebut dilaksanakan setelah:

1. bangunan rumah telah selesai dibangun oleh pengembang di atas tanah dan telah siap untuk dihuni
2. pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan hal tersebut.

Pada saat melangsungkan jual beli Tanah dan Bangunan Rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris, pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu.

Proses peralihan tanah beserta bangunan rumah dari pengembang kepada pembeli memang dapat dilaksanakan segera setelah bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni serta pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu, namun peralihan secara hukum baru terjadi setelah proses balik nama dalam sertifikat tanah dan bangunan rumah dari hak milik pengembang menjadi hak milik pembeli.

2. Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Beserta Hak dan Kewajibannya

Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah terdapat beberapa subyek hukum yang terkait di dalamnya. Subyek hukum tersebut adalah:

1. Pengembang sebagai Pelaku Usaha

Melalui Garis-garis Besar Haluan Negara 1993, Pemerintah telah membentuk 3 (tiga) lembaga yang diharapkan perannya dalam

membangun rumah secara massal guna memenuhi permintaan terhadap kebutuhan masyarakat akan rumah. Lembaga-lembaga tersebut yaitu:

- a. Lembaga Negara, dalam hal ini adalah "Perum Perumnas"
- b. Lembaga Koperasi, dalam hal ini adalah "koperasi yang bersedia" membangun perumahan
- c. Lembaga Swasta, dalam hal ini adalah para pengembang yang tergabung di Dewan Pengurus Pusat Realestat Indonesia (REI).¹¹

Sebagai Lembaga Swasta, pengembang merupakan pihak yang berinisiatif membangun perumahan sebagai realisasi dari amanat Garis-garis Besar Haluan Negara 1993 yang menyatakan perlunya pemerataan kebutuhan rakyat di bidang perumahan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang disebut sebagai Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau Badan Usaha, baik yang berbentuk Badan Hukum maupun bukan Badan Hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi. Selanjutnya, dalam penjelasan pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa Pelaku Usaha yang termasuk dalam pengertian ini adalah perusahaan, korporasi, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), koperasi, importir, pedagang,

¹¹ Muhammad Nurhadi, "Pembangunan dan Etika Bisnis Perumahan di Sumatera Selatan", Seminar Sehari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, Palembang, 1996, hal. 2-3.

distributor, dan lain-lain. Berdasarkan hal tersebut, pengembang merupakan Pelaku Usaha sebagai suatu perusahaan yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) yang tentunya merupakan Badan Usaha khususnya di bidang Perumahan dan Pemukiman dimana pengembang tersebut didirikan dan berkedudukan sekaligus melakukan kegiatan usahanya dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia.

Di dalam pasal 1 ayat 2 Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 05/KPTS/BKP4N/1995 tentang Tata Laksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang Perumahan dan Pemukiman juga diterangkan bahwa Badan Usaha yang dimaksud dalam hal ini adalah suatu perusahaan yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan di bidang perumahan dan pemukiman, yang meliputi Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha milik Swasta dan koperasi maupun usaha perorangan. Selanjutnya, sebagai Badan Usaha milik Swasta yang melakukan kegiatan usahanya di wilayah Negara Republik Indonesia, selambat-lambatnya tiga bulan semenjak diberlakukannya peraturan tersebut, pengembang diwajibkan untuk melakukan pendaftaran pada Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat atau selambat-lambatnya tiga bulan setelah menjalankan usahanya untuk memperoleh Surat Tanda Daftar yang kemudian akan berfungsi sebagai ijin usaha bagi pengembang untuk melakukan kegiatan usahanya di bidang perumahan dan pemukiman.

2. Pembeli Rumah sebagai Konsumen

Pengetian konsumen sesungguhnya dapat terbagi dalam tiga bagian, terdiri atas:

- a. konsumen dalam arti umum, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk tujuan tertentu,
- b. konsumen antara, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa untuk diproduksi (produsen) menjadi barang/jasa lain atau untuk memperdagangkannya (distributor), dengan tujuan komersial. Konsumen antara ini sama dengan pelaku usaha,
- c. konsumen akhir, yaitu pemakai, pengguna dan/atau pemanfaat barang dan/atau jasa konsumen untuk memenuhi kebutuhan diri sendiri, keluarga atau rumah tangganya dan tidak untuk diperdagangkan kembali.¹²

Konsumen akhir inilah yang diatur perlindungannya dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Dalam pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan bahwa konsumen adalah:

Setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Orang yang dimaksudkan disini merupakan orang perseorangan dan bukan badan hukum. Hal ini disebabkan karena yang dapat memakai, menggunakan dan/atau memanfaatkan barang dan/atau jasa untuk

¹² www.pemantauperadilan.com

memenuhi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan, hanyalah orang alami atau manusia. Sedangkan konsumen yang dimaksud dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli rumah ini tentunya adalah pembeli sebagai konsumen akhir dari rumah yang akan dibangun oleh pengembang.

Sebagai akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang dilakukan oleh pihak pengembang dan pembeli, maka kemudian di antara para pihak timbul hak dan kewajiban. Sebagai contoh, dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang dilakukan oleh pengembang dari perumahan Puri Indah Asri dengan pembelinya, para pihak mempunyai hak dan kewajiban sebagai berikut;

A. Hak dan kewajiban pengembang

- Pengembang berhak untuk menerima pembayaran dari pembeli sesuai dengan kesepakatan mengenai jual beli rumah tersebut.
- Pengembang wajib mendirikan rumah bangunan dengan type, luas bangunan, luas tanah, serta dengan lokasi dan waktu sebagaimana telah diperjanjikan, disetujui dan ditandatangani oleh kedua pihak.
- Segera setelah bangunan rumah selesai didirikan, pengembang wajib menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu sebagaimana diperjanjikan kepada konsumen, kecuali jika ada keadaan memaksa (*Force Majure*) sebagaimana telah diartikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.

- Jika pengembang tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah sebagaimana diperjanjikan, maka pengembang diwajibkan memberikan ganti rugi keterlambatan sesuai kesepakatan untuk setiap hari keterlambatannya dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan.
- Pengembang memberikan jaminan bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak pengembang sepenuhnya, tidak dalam keadaan sengketa, dan tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
- Pengembang melakukan pemanggilan agar pembeli melaksanakan pemeriksaan fisik bangunan yang pertama sebelum penandatanganan Berita Acara Penyerahan Rumah.
- Pengembang memberikan jaminan berupa masa pemeliharaan atas pembelian rumah tersebut dalam jangka waktu 100 hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Rumah dalam hal terdapat cacat tersembunyi yang baru diketahui kemudian hari.
- Pengembang akan mengembalikan biaya pembangunan setelah dikurangi biaya administrasi terhadap batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut yang disebabkan karena tidak dilakukannya pembayaran oleh pihak pembeli lebih dari 30 hari setelah jatuh tempo pembayaran.
- Pengembang akan mengembalikan uang muka yang telah diterima jika pembeli melakukan pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah dan

karena suatu hal permohonan Kredit Pemilikan Rumah pembeli tidak disetujui setelah dikurangi biaya administrasi.

B. Hak dan kewajiban konsumen

- Pembeli wajib membayar jumlah total harga tanah dan bangunan rumah beserta segala pajak dan biaya-biaya lain yang timbul. Pembeli dapat membayar tanah dan bangunan yang dibelinya melalui Kredit Pemilikan Rumah atau secara tunai atau bertahap sesuai jadwal yang disepakati.
- Pembeli yang lalai membayar angsuran harga tanah dan bangunan rumah pada waktu yang telah ditentukan akan dikenakan denda sesuai kesepakatan untuk setiap hari keterlambatan terhitung sejak jatuh tempo yang harus dibayar.
- Pembeli yang lalai atau belum/tidak bersedia melaksanakan pemeriksaan fisik bangunan yang pertama dalam jangka waktu sebagaimana diperjanjikan sejak Surat Pemberitahuan dianggap telah menerima atau menyetujui dan bersedia melaksanakan penandatanganan Berita Acara Penyerahan Rumah beserta surat-surat lain yang diperlukan.
- Tagihan yang muncul setelah penandatanganan Berita Acara Penyerahan Rumah wajib dibayar oleh pembeli.
- Jika pengembang belum dapat menyelesaikan pembangunan rumah dengan jangka waktu sebagaimana diperjanjikan maka Pembeli berhak memperoleh ganti rugi keterlambatan sesuai kesepakatan

untuk setiap hari keterlambatannya dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan.

- Pembeli tidak diperkenankan melakukan perubahan pada bangunan rumah selama masa pemeliharaan. Jika dilanggar, maka jaminan dari pengembang gugur dan resiko yang ada menjadi tanggungan pembeli.
- Pembeli dapat mengalihkan hak atas tanah berikut bangunan rumah kepada pihak ketiga dengan persetujuan pengembang dan pembayaran biaya administrasi sesuai kesepakatan kepada pengembang.
- Hak dan kewajiban pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah ini mengikat ahli waris atau penerima hak dari pembeli.

Sebagaimana telah diatur dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini juga memuat hal-hal seperti;

- Identitas para pihak, meliputi nama, nomor identitas, pekerjaan, jabatan, alamat dan nomor telepon
- Identitas obyek jual beli, meliputi tipe rumah, luas bangunan, luas tanah, nomor rumah dan lokasi.
- Harga jual beli tanah dan bangunan beserta fasilitas yang didapat seperti Sertifikat Hak Milik, Ijin Membuat Bangunan, Listrik 900 Watt, dan air sumur pantek. Termasuk juga kesepakatan harga jual per

meter persegi jika ternyata ada kekeliruan perhitungan luas tanah lebih atau kurang.

- Tata cara dan tempat pembayaran
- Upaya penyelesaian sengketa jika terjadi perselisihan yaitu dengan terlebih dahulu melakukan upaya damai, namun bila tidak tercapai mufakat maka akan diselesaikan melalui Pengadilan Negeri yang disepakati.

BAB III

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM KONSUMEN PERUMAHAN

Multi Jasa

BAB III

UPAYA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

1. Perlindungan Hukum Konsumen terhadap Wanprestasi Pengembang

Pada dasarnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah merupakan pengaturan mengenai hak dan kewajiban bagi para pihak yaitu pengembang dan pembeli untuk saling memenuhi prestasi masing-masing sebelum akhirnya perjanjian jual beli rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan setelah bangunan rumah tersebut selesai dibangun oleh pengembang. Perjanjian tersebut bertujuan untuk memenuhi dengan sempurna segala hal yang telah disepakati dan diperjanjikan sebelumnya oleh para pihak yang bersangkutan berdasarkan kepatutan. Kepatutan disini mempunyai arti bahwa para pihak telah melaksanakan kewajibannya menurut yang sepatutnya, serasi, dan layak menurut yang semestinya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati bersama. Namun ada kalanya para pihak tersebut tidak dapat memenuhi kewajibannya sebagaimana telah disepakati bersama.

Ketidakmampuan salah satu pihak memenuhi prestasinya antara lain adalah karena keadaan memaksa atau biasa disebut dengan *force majeure*, yaitu sesuatu peristiwa atau keadaan di luar perhitungan yang menyebabkan salah satu pihak tersebut tidak dapat memenuhi prestasinya. Pengembang Perumahan Puri Indah Asri dalam Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Rumah ini mengartikan keadaan memaksa (*force majeure*) sebagai suatu hal-hal atau kejadian-kejadian yang terjadi di luar dugaan/kemampuan para pihak dan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perhitungan yang layak yang berada di luar kemampuan atau kekuasaan dan tidak merupakan kesalahan atau kelalaian yang menjadi tanggung jawab para pihak yang mengadakan perjanjian, yang secara langsung maupun tidak langsung menimpa atau berakibat pada obyek yang diperjanjikan oleh para pihak. Keadaan memaksa (*force majeure*) tersebut antara lain dapat disebabkan karena bencana alam, perang, pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir serta peraturan-peraturan atau kebijaksanaan Pemerintah di bidang moneter sehingga menyebabkan pemenuhan perjanjian tercegah dan tidak dapat dipertanggungjawabkan pengembang.

Jika ternyata pengembang tidak memenuhi prestasinya bukan karena suatu keadaan memaksa (*force majeure*), maka ketidakmampuan pengembang memenuhi prestasinya adalah karena kesalahan, yaitu:

1. Perbuatan yang dilakukan pengembang dapat disesalkan
2. Pengembang dapat menduga akibatnya
 - a) Dalam arti yang obyektif, yaitu sebagai manusia normal pada umumnya dapat menduga akibatnya.
 - b) Dalam arti yang subyektif, yaitu sebagai seorang ahli dapat menduga akibatnya.

3. Dapat dipertanggungjawabkan: yaitu pengembang adalah dalam keadaan cakap.¹³

Sedangkan kesalahan ini dapat timbul karena dua hal yaitu :

1. Kesengajaan, yaitu perbuatan yang dilakukan dengan diketahui dan dikehendaki.
2. Kelalaian, yaitu perbuatan, dimana pembuatnya mengetahui adanya kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain.¹⁴

Tidak dipenuhinya prestasi diakibatkan karena kesalahannya inilah yang disebut dengan wanprestasi. Atau apabila salah satu pihak yang terikat dalam perjanjian tidak melaksanakan atau menghindari pelaksanaan kewajibannya, maka ia dikatakan telah melakukan wanprestasi, yaitu suatu keadaan dimana tidak dipenuhinya sesuatu yang diwajibkan dalam perikatan dan tidak dipenuhinya kewajiban tersebut tidak disebabkan karena keadaan memaksa.

Pengertian yang umum tentang wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya, atau dilakukan tidak menurut selayaknya.¹⁵ Jadi, wanprestasi disini tidak selalu bahwa pengembang tidak dapat memenuhi sama sekali seluruh prestasinya, melainkan dapat juga dalam hal pengembang tidak tepat waktu untuk memenuhi prestasi atau dalam memenuhi prestasi tidak dengan baik.

¹³ Purwahid Patrik, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang), Mandar Maju, Bandung, 1994, h. 10-11.

¹⁴ R. Setiawan, Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra A Bardin, Bandung, 1999, h. 29.

¹⁵ M. Yahya Harahap, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986, h. 60.

Ada empat bentuk wanprestasi, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan
3. Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.¹⁶

Dalam hal ini wanprestasi yang sekiranya dapat dilakukan oleh pengembang Perumahan Puri Indah Asri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah ini, antara lain;

- Pengembang mendirikan bangunan rumah tidak sesuai dengan tipe, luas bangunan, luas tanah, serta dengan lokasi dan waktu sebagaimana telah diperjanjikan, disetujui dan ditandatangani oleh kedua pihak.
- Pengembang mendirikan bangunan rumah sebagaimana diperjanjikan tetapi tidak menyerahkannya tepat waktu bukan karena keadaan memaksa (*Force Majure*) sebagaimana telah diartikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut.
- Pengembang tidak memberikan ganti rugi keterlambatan sesuai kesepakatan untuk setiap hari keterlambatannya dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan.

¹⁶ Subekti, Hukum Perjanjian, Intermassa, Jakarta, 2001, h. 45.

- Pengembang memberikan ganti rugi keterlambatan namun tidak sesuai kesepakatan untuk setiap hari keterlambatannya dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan.
- Pengembang tidak memberikan/tidak sepenuhnya memberikan fasilitas berupa sertifikat hak milik, Ijin Membuat Bangunan, Listrik, dan air sebagaimana diperjanjikan.
- Tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli bukan/tidak sepenuhnya merupakan hak pengembang, masih dalam keadaan sengketa, atau sedang dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
- Pengembang tidak melakukan pemanggilan/tidak memberikan kesempatan pembeli untuk melaksanakan pemeriksaan fisik bangunan yang pertama sebelum penandatanganan Berita Acara Penyerahan Rumah.
- Pengembang melakukan pemanggilan/memberikan kesempatan pembeli untuk melaksanakan pemeriksaan fisik bangunan yang pertama sebelum penandatanganan Berita Acara Penyerahan Rumah namun dengan jangka waktu yang tidak sesuai/lebih singkat dari sebagaimana diperjanjikan.
- Pengembang tidak memberikan jaminan berupa masa pemeliharaan atas pembelian rumah tersebut dalam hal terdapat cacat tersembunyi yang baru diketahui kemudian hari.

- Pengembang memberikan jaminan berupa masa pemeliharaan atas pembelian rumah tersebut dalam jangka waktu yang tidak sebagaimana diperjanjikan.
- Pengembang tidak mau bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yang baru diketahui kemudian hari dalam masa pemeliharaan.
- Pengembang tidak mengembalikan/tidak sepenuhnya mengembalikan biaya pembangunan sebagaimana diperjanjikan terhadap batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah yang disebabkan karena tidak dilakukannya pembayaran oleh pihak pembeli.
- Pengembang sudah membatalkan secara sepihak Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah tersebut sebelum pembayaran yang dilakukan pihak pembeli jatuh tempo.
- Pengembang tidak mengembalikan/tidak sepenuhnya mengembalikan uang muka yang telah diterima dalam hal pembeli melakukan pembayaran melalui Kredit Pemilikan Rumah dan karena suatu hal permohonan Kredit Pemilikan Rumah pembeli tidak disetujui.
- Pengembang tidak mengembalikan uang yang telah diterimanya sebagaimana diperjanjikan terhadap batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah setelah bangunan rumah yang menjadi obyek jual beli terjual kepada pihak ketiga.

Dengan demikian, suatu perkara dianggap merupakan suatu sengketa wanprestasi apabila ada salah satu pihak yang merasa dirugikan

oleh pihak lain dan terdapat hubungan antara para pihak yang dibuat secara tertulis dan apabila ada hal-hal yang dilanggar sebagaimana yang telah tertuang dalam perjanjian tersebut.

Bila terjadi dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah, pengembang wanprestasi, maka akibat hukum baginya yaitu berupa hukuman atau sanksi sebagai berikut :

1. Pengembang harus membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh pembeli (pasal 1243 BW). Ketentuan ini juga berlaku untuk semua perikatan.
2. Karena perjanjian ini merupakan perjanjian timbal balik (bilateral), maka wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat keputusan hakim (pasal 1266 BW)
3. Risiko beralih kepada pengembang sejak saat terjadinya wanprestasi (pasal 1237 ayat (2) BW)
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (pasal 181 ayat (1) HIR). Pengembang yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan
5. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (pasal 1267 BW). Ini berlaku untuk semua perikatan.¹⁷

¹⁷ Abdulkadir Muhammad, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1982, h. 24.

Dari akibat-akibat hukum tersebut, pembeli dapat memilih antara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur, yaitu dapat menuntut penggantian kerugian, atau pemenuhan perjanjian; atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.

2. Upaya Penyelesaian Sengketa Konsumen

Penyelesaian sengketa yang terjadi antara pengembang selaku pelaku usaha dengan pembeli rumah selaku konsumen yang dirugikan dapat pula diselesaikan dengan berpedoman pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana di dalamnya terdapat pengaturan dan kepastian hukum mengenai bentuk perlindungan hukum bagi konsumen. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Perumahan Puri Indah Asri, jika terjadi perselisihan, para pihak sepakat untuk menyelesaikannya dengan cara:

1. Proses Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga di Luar Pengadilan
 - a. Upaya Damai

Sebagaimana disebutkan dalam pasal 47 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, penyelesaian sengketa di luar pengadilan dilakukan agar sengketa yang terjadi di antara para pihak dapat terselesaikan dengan segera karena proses pengadilan maupun putusan Badan Penyelesaian Sengketa

Konsumen cenderung memakan waktu dan biaya lebih besar. Dengan cara ini, pengembang dan pembeli berupaya untuk mencapai kesepakatan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi serta untuk menjamin agar kerugian yang dialami konsumen tidak terulang lagi. Penyelesaian sengketa dengan cara ini, dilakukan oleh para pihak sendiri tanpa adanya perantara dengan cara musyawarah.

b. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen

Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) adalah badan yang dibentuk untuk menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen. Berdasarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketanya kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK. Untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen tersebut, BPSK membentuk suatu forum yang disebut dengan Majelis dimana Majelis tersebut harus dapat menyelesaikan sengketa selambat-lambatnya 21 (duapuluhsatu) hari kerja terhitung sejak gugatan diterima oleh BPSK.

Penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK dilakukan dengan cara Konsiliasi, Mediasi atau Arbitrase. Hal ini ditegaskan pula dalam Pasal 5 Keputusan Menteri Perindustrian dan

Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, bahwa;

1. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh Majelis yang bertindak pasif sebagai Konsiliator. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada pihak yang bersengketa, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi. Majelis kemudian hanya menerima hasil musyawarah untuk mengeluarkan keputusan.
2. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh Majelis yang bertindak aktif sebagai Mediator. Majelis secara aktif memberikan nasehat, petunjuk, saran maupun upaya-upaya lain untuk menyelesaikan sengketa namun proses penyelesaian sengketa itu sendiri diserahkan sepenuhnya kepada pihak yang bersengketa, termasuk bentuk dan jumlah ganti rugi. Setelah itu, hasil musyawarah dari pihak yang bersengketa diserahkan kepada Majelis untuk kemudian Majelis mengeluarkan ketentuan.
3. Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Arbitrase dilakukan sepenuhnya dan diputuskan oleh Majelis yang bertindak sebagai Arbitor. Disini para pihak yang bersengketa

memilih arbitor dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen untuk menjadi anggota Majelis. Arbitor tersebut kemudian akan memilih arbitor ketiga dari anggota BPSK yang berasal dari unsur Pemerintah sebagai Ketua Majelis. Keputusan Majelis tersebut dibuat dalam bentuk penetapan perdamaian.

Saat ini berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001, baru ada 8 (delapan) BPSK saja yang dapat diwujudkan, yaitu di: Medan, Palembang, Bandung, Semarang, Surabaya, Malang, dan Ujung Pandang (Makassar). Sekali pun putusan BPSK bersifat final dan mengikat para pihak yang bersengketa, tetapi keberatan atas keputusan tersebut masih dapat diajukan kepada Pengadilan Negeri dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan BPSK disampaikan. Pengadilan Negeri wajib memutusnya dalam jangka waktu 21 hari. Selanjutnya terhadap putusan Pengadilan Negeri dapat diajukan kasasi ke Mahkamah Agung dalam tenggang waktu 14 hari sejak putusan Pengadilan Negeri diterimakan. MA wajib memutus perkara dalam jangka waktu 30 hari sejak saat permohonan kasasi diajukan. Pengadilan yang dimaksudkan adalah peradilan umum yang berwenang memeriksa dan memutus perkara berdasarkan peraturan perundang-undangan berlaku. Pengadilan harus berpedoman pada ketentuan proses peradilan umum yang berlaku dan harus memperhatikan ketentuan

pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

BPSK disamping menjalankan tugas-tugas tertentu sebagaimana diatur dalam Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, berwenang pula mengawasi pencantuman klausula baku.

Perlu diketahui bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan ini tidak boleh menghilangkan tanggung jawab pidana sebagaimana diatur Pasal 45 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Hal ini disebabkan karena penyelesaian sengketa di luar pengadilan adalah bersifat perdata, sehingga Undang-Undang mengatur bahwa penyelesaian sengketa di luar pengadilan tidak menjadi alasan untuk menghilangkan tanggung jawab pidana yang diduga dilakukan oleh pelaku usaha. Upaya ini dilakukan untuk menghindari digunakannya penyelesaian sengketa di luar pengadilan sebagai sarana untuk menghindarkan pelaku usaha dari tanggung jawab pidana. Pasal 62 ayat (3) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa tanggung jawab pidana yang harus dipertanggung jawabkan oleh pelaku usaha, diperiksa dan diselesaikan menurut ketentuan pidana yang berlaku.

2. Proses Penyelesaian Sengketa melalui Lembaga Pengadilan

Ditegaskan dalam pasal 45 ayat 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen bahwa apabila upaya penyelesaian sengketa yang dilakukan di luar pengadilan tidak berhasil, maka para pihak yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan.

a. Gugatan ke Peradilan Umum

Gugatan ke Peradilan umum tersebut ditempuh apabila proses penyelesaian sengketa antara pengembang dengan pembeli melalui upaya damai dengan cara musyawarah antara para pihak sendiri maupun dengan bantuan BPSK tidak dapat mencapai kesepakatan. Berdasarkan pasal 45 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, gugatan ke Peradilan umum tersebut diajukan melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Peradilan umum disini adalah Pengadilan Negeri yang disepakati kedua belah pihak sebagaimana tercantum dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Perumahan Puri Indah Asri. Gugatan tersebut dapat berupa:

1. Gugatan pemenuhan prestasi
2. Gugatan pemenuhan prestasi dengan ganti rugi
3. Gugatan ganti rugi
4. Gugatan pembatalan atau pembubaran perjanjian
5. Gugatan pembatalan atau pembubaran perjanjian dengan ganti rugi

Terhadap wanprestasi yang dilakukan pengembang, salah satu gugatan yang dapat diajukan konsumen ke pengadilan adalah gugatan pembatalan atau pembubaran perjanjian beserta ganti rugi. Pemberian ganti rugi diikutsertakan karena tentunya selama pengurusan jual beli rumah tersebut dan selama penuntutan ke pengadilan, pembeli telah banyak kehilangan tenaga, waktu dan tentunya biaya. Dengan syarat, gugatan tersebut harus memenuhi kriteria perjanjian timbal balik dan pengembang wanprestasi bukan karena keadaan memaksa (*Force Majeure*).¹⁸

Sangat disayangkan bahwa banyak pengembang berupaya untuk membatasi tanggung jawabnya dengan berusaha membuat klausula khusus untuk mengesampingkan pasal 1266 dan 1267 BW yang menyatakan bahwa syarat batal selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik dan memungkinkan salah satu pihak untuk menuntut pembatalan perjanjian jika pihak lainnya wanprestasi sebagaimana dilakukan juga oleh pengembang dari Perumahan Puri Indah Asri. Jika terjadi keadaan ini, gugatan ke pengadilan tetap diperlukan karena pembatalan/pembubaran perjanjian harus dengan keputusan hakim. Selanjutnya, gugatan yang disertai dengan tuntutan ganti rugi dilakukan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat 1 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Pengembang sebagai pelaku usaha bertanggung jawab

¹⁸ J.H. Nieuwenhuis, Op. Cit, h. 75.

terhadap pengembalian uang/penggantian barang yang setara nilainya.

Di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga diatur mengenai hal-hal yang menjadi kewajiban, tanggung jawab dan dilarang dilakukan pengembang sebagai pelaku usaha. Hal-hal tersebut mungkin saja tidak diatur dan dicantumkan secara menyeluruh dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah. Oleh karena itu, gugatan berdasarkan adanya pelanggaran yang dilakukan pengembang terhadap hal-hal yang seharusnya menjadi kewajiban, tanggung jawab dan dilarang dilakukan pengembang berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dapat pula diajukan oleh pembeli. Misalnya saja, gugatan terhadap kebenaran iklan/promosi yang dilakukan pengembang apabila janji-janji tersebut tertera secara jelas dalam brosur atau sarana promosi lainnya yang digunakan pengembang dalam memasarkan produknya.

b. Gugatan Class Action dan Pembalikan Beban Bukti

Class Action merupakan gugatan sekelompok orang yang mengalami kejadian dan fakta hukum yang sama. Para anggota yang menjadi anggota kelompok ini yaitu penggugat disebut *member class*, sedangkan gugatannya kemudian akan diwakilkan oleh beberapa *member class* yang disebut *member representative*. *Class Action* sebenarnya tidak diatur dalam BW, tetapi pengajuan gugatan

keperdataan tersebut telah dikenal di negara-negara yang menganut sistem hukum *Common Law* yang kemudian berkembang ke negara-negara lain dan masuk ke dalam sistem hukum Indonesia antara lain di dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.¹⁹ Pasal 46 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menyebutnya sebagai gugatan sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama. Prosedur hukum acara untuk menjalankan gugatan *Class Action* tersebut diatur lebih lanjut di dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Berdasarkan pasal 123 HIR, untuk mengajukan gugatan setiap konsumen harus membuat surat kuasa khusus kepada pengacara/kuasa hukumnya untuk diajukan ke Pengadilan Negeri setempat. Cara ini jelas tidak praktis mengingat sengketa konsumen dalam hal Perjanjian Pengikata Jual Beli Rumah biasanya melibatkan korban yang berjumlah banyak. Dengan adanya Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok, gugatan *Class Action* ini cukup diwakili oleh satu atau beberapa korban saja untuk menuntut secara perdata ke Pengadilan dalam kasus yang sama. Bila nantinya gugatan tersebut dikabulkan dengan keputusan yang telah berkekuatan tetap, maka korban lain yang tidak secara formal ikut

¹⁹ Buletin Informasi Hukum dan Advokasi Lingkungan, September 2002, hal. 1.

menggugat dapat meminta ganti rugi dengan berdasarkan keputusan tersebut tanpa harus mengajukan gugatan baru.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen juga mengatur perlindungan kepentingan konsumen melalui penerapan pembalikan beban bukti. Pasal 20 jo pasal 28 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa pembuktian terhadap ada tidaknya unsur kesalahan dalam gugatan ganti rugi yang dilakukan konsumen merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha. Misalnya saja terjadi wanprestasi pengembang mengenai mutu dan kualitas bangunan rumah yang tidak sesuai sebagaimana diperjanjikan, berdasarkan pasal 1865 BW pembeli diharuskan untuk membuktikan buruknya mutu dan kualitas bangunan rumah yang dibelinya. Hal ini sangatlah tidak adil bagi pembeli karena pembeli pada umumnya adalah orang awam yang tidak tau bagaimana seharusnya pembanguna rumah tersebut dan tidak pula mengawasi secara langsung proses pembangunan rumah tersebut. Akan lebih adil bila sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, pengembanglah yang harus membuktikan bahwa bangunan rumah yang dijualnya telah memenuhi mutu dan kualitas bangunan yang baik dan sesuai standart pada umumnya. Selain itu, Beban pembuktian oleh pembeli (konsumen) tidaklah mudah dan murah bagi pembeli yang pada umumnya lemah secara

ekonomi, pendidikan dan teknologi. Sehingga akan lebih adil jika beban pembuktian dilakukan terbalik yaitu oleh pengembang sebagai tergugat.

BAB IV

PENUTUP

Multi Tasa

BAB IV

PENUTUP

IV.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian bab sebelumnya, maka sebagai akhir dari skripsi ini dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk kesepakatan antara pihak pengembang sebagai perusahaan yang membangun perumahan dan pemukiman selaku penjual rumah, dengan konsumen selaku pembeli rumah untuk melaksanakan prestasi masing-masing guna mengamankan kepentingan kedua pihak sampai dengan perjanjian jual beli akhirnya dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah rumah yang diperjanjikan selesai dibangun, bersertifikat dan memiliki Ijin Layak Huni. Penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah telah menimbulkan suatu hubungan hukum bagi para pihak yang menandatangani.
2. Upaya penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui upaya damai yaitu musyawarah sendiri di antara para pihak yang bersengketa maupun dengan bantuan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai lembaga penyelesaian di luar pengadilan. Jika kata mufakat tidak dapat dicapai, para pihak masih dapat menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri sebagaimana disepakati dengan mengajukan gugatan untuk menuntut penggantian

kerugian, atau pemenuhan perjanjian, atau pemenuhan perjanjian disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut pembatalan perjanjian, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian. Penyelesaian sengketa konsumen dengan korban berjumlah banyak dapat dilakukan melalui gugatan *Class Action* (gugatan kelompok) yang berpedoman pada Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok. Pembuktian dalam gugatan melalui Pengadilan Negeri dilakukan dengan beban pembuktian terbalik mengingat yang mengerti sepenuhnya mengenai dari apa saja, bagaimana proses dan pemasaran dari produk yang diperjualbelikan itu tidak lain adalah pengembang (pelaku usaha) dari produk bersangkutan.

IV.2 Saran

1. Pembuatan/pencantuman klausula dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah sebaiknya berpedoman pada ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah dan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen agar dapat tercipta keseimbangan daya tawar konsumen terhadap pelaku usaha, mendorong pelaku usaha untuk bersikap jujur

dan bertanggung jawab dalam menjalankan kegiatannya serta kebebasan berkontrak dalam hubungan hukum.

2. Dengan adanya Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok, diharapkan dapat terwujud suatu alternatif penyelesaian sengketa bagi konsumen yang lebih sederhana dan menghemat biaya. Akan tetapi hal itu tentunya tidak akan terlepas dari peran para pelaksana. Sebab bagaimanapun bagusny suatu sistem jika tidak dijalankan dengan baik dan jujur oleh pelaksananya, maka sistem tersebut tidak akan dapat berlaku secara efektif.

DAFTAR BACAAN

Multi Jasa

DAFTAR BACAAN

Buku:

- Hadjon, Philipus M., Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Harahap, M. Yahya, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1986.
- Muhammad, Abdulkadir, Hukum Perjanjian, Alumni, Bandung, 1982.
- Nieuwenhuis, J.H., Pokok-pokok Hukum Perikatan, (terjemahan Djasadin Saragih), Universitas Airlangga, Surabaya, 1985.
- Patrik, Purwahid, Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian Dan Dari Undang-Undang), Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Setiawan, R., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, Putra A Bardin, Bandung, 1999.
- Sidharta, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Grasindo, Jakarta, 2000.
- Sofie, Yusuf, Perlindungan Konsumen dan Instrumen-instrumen Hukumnya, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Subekti, Aneka Perjanjian, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- _____, Hukum Perjanjian, Intermassa, Jakarta, 2001.
- Subekti dan Tjitrosudibio, Burgerlijk Wetboek (BW), Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.
- Sudaryatmo, Hukum dan Advokasi Konsumen, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, Hukum tentang Perlindungan Konsumen, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi, Jual Beli, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

_____, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2003.

Buletin:

Buletin Informasi Hukum dan Advokasi Lingkungan Nomor 4 Tahun VII September 2002.

Internet:

www.kimpraswil.go.id

www.kompas.com

www.pemantauperadilan.com

Kliping:

Kliping Koran Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia Subjek Perumahan.

Makalah Seminar:

Nurhadi, Muhammad, "Pembangunan dan Etika Bisnis Perumahan di Sumatera Selatan", Seminar Sehari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, Palembang, 1996.

Sambuaga, Theo L., "Perlindungan Konsumen Perumahan dalam Situasi Krisis", Dialog Terbuka Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia, Jakarta, 1998.

Peraturan Perundang-undangan:

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada Pemerintah Kota Medan, Kota Palembang, Kota Jakarta Pusat, Kota

Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta,
Kota Surabaya, Kota Malang, dan Kota Ujung Pandang (Makassar).

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995
tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor
05/KPTS/BKP4N/1995 tentang Tata Laksana Pendaftaran dalam
Pembinaan Badan Usaha dan Jasa Profesional di Bidang
Perumahan dan Pemukiman.

Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Republik Indonesia
Nomor 350/MPP/Kep/12/2001 tentang Pelaksanaan Tugas dan
Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen.

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2002
tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

LAMPIRAN

Multi Jasa

**KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 90 TAHUN 2001**

TENTANG

**PEMBENTUKAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN
PADA PEMERINTAH KOTA MEDAN, KOTA PALEMBANG,
KOTA JAKARTA PUSAT, KOTA JAKARTA BARAT, KOTA
BANDUNG, KOTA SEMARANG, KOTA YOGYAKARTA,
KOTA SURABAYA, KOTA MALANG,
DAN KOTA MAKASSAR**

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang :

bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 49 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, perlu menetapkan Keputusan Presiden Republik Indonesia tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;

Mengingat :

1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar 1945;
2. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN PRESIDEN TENTANG PEMBENTUKAN BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN PADA PEMERINTAH KOTA MEDAN, KOTA PALEMBANG, KOTA JAKARTA PUSAT, KOTA JAKARTA BARAT, KOTA BANDUNG, KOTA SEMARANG, KOTA YOGYAKARTA, KOTA SURABAYA, KOTA MALANG, DAN KOTA MAKASSAR.

Pasal 1

Membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang selanjutnya dalam Keputusan Presiden ini disebut BPSK, pada Pemerintah Kota Medan, Kota Palembang, Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kota Surabaya, Kota Malang, dan Kota Makassar.

Pasal 2

Setiap konsumen yang dirugikan atau ahli warisnya dapat mengugat pelaku usaha melalui BPSK di tempat domisili konsumen atau pada BPSK yang terdekat.

Pasal 3

Biaya pelaksanaan tugas BPSK dibebankan kepada Anggaran Pendapatan Belanja Negara dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.

Pasal 4

Keputusan Presiden ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan Presiden ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 21 Juli 2001
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd

ABDURRAHMAN WAHID

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 21 Juli 2001
SEKRETARIS NEGARA REPUBLIK INDONESIA,

ttd

MUHAMMAD MAFTUH BASYUNI

LEMBARAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2001 NOMOR 105

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
NOMOR : 09/KPTS/M/1995**

TENTANG

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT,

Menimbang :

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

Mengingat :

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

Memperhatikan :

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

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

**KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN
PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH DENGAN KETENTUAN SEBAGAI BERIKUT :**

Kesatu : Pedoman Pengikatan Jual Beli rumah beserta contohnya yang dimaksud adalah merupakan lampiran yang menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari keputusan ini.

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

Ketiga : Pengawasan dan Pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N), melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).

Keempat : Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta
Pada tanggal : 23 Juni 1995
Menteri Negara Perumahan Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

Lampiran : 1
Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat

Nomor : 09 /KPTS/M/1995
Tanggal : 23 Juni 1995
tentang

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

PEDOMAN PENGIKATAN JUAL BELI RUMAH

I. PENDAHULUAN.

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

II. KEWAJIBAN PENJUAL.

1. Penjual wajib melaksanakan pendirian bangunan sesuai waktu yang telah diperjanjikan menurut gambar arsitektur, gambar denah dan spesifikasi teknis bangunan, yang telah disetujui dan ditanda tangani bersama oleh kedua belah pihak dan dilampirkan, yang menjadi bagian tak terpisahkan dalam akta pengikatan jual beli rumah tersebut.
2. Penjual wajib menyelesaikan pendirian bangunan dan menyerahkan tanah dan bangunan rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, kecuali karena hal-hal yang terjadi keadaan memaksa (*Force Mayeure*) yang merupakan hal di luar kemampuan Penjual antara lain seperti bencana alam perang pemogokan, huru-hara, kebakaran, banjir dan peraturan-peraturan/kebijaksanaan Pemerintah di bidang Moneter.
3. Penjual sebelum melakukan penjualan dan atau melakukan pengikatan jual beli rumah wajib memiliki :

- a. Surat ijin persetujuan prinsip rencana proyek dari Pemerintah Daerah setempat dan surat ijin lokasi dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Khusus untuk DKI Jakarta surat ijin Penunjukkan dan Penggunaan Tanah (SIPT).
- b. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, bahwa yang bersangkutan (Developer) telah memperoleh tanah untuk pembangunan perumahan dan permukiman.
- c. Surat ijin Mendirikan Bangunan.
4. Penjual wajib mengurus pendaftaran perolehan hak atas tanah dan bangunan rumah, seketika setelah terjadinya pemindahan hak atas tanah dan bangunan rumah atau jual beli rumah (tanah dan bangunan) dihadapan PPAT.
5. Apabila Penjual lalai untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah tepat waktu seperti yang diperjanjikan kepada Pembeli, diwajibkan membayar denda keterlambatan penyerahan tersebut sebesar 10/00 (dua perseribu) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah untuk setiap hari keterlambatannya.
6. Apabila Penjual ternyata melalaikan kewajibannya untuk mengurus pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut, maka Pembeli mempunyai hak dan dianggap telah diberi kuasa untuk mengurus dan menjalankan tindakan yang berkenaan dengan pengurusan pendaftaran perolehan hak atas Tanah dan Bangunan rumah tersebut kepada instansi yang berwenang.

III. JAMINAN PENJUAL.

1. Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa Tanah dan Bangunan Rumah yang menjadi obyek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya. Dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang.
2. Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul dikemudian hari baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut.
3. Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hari, sesuai dengan ketentuan pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata.

IV. KEWAJIBAN PEMBELI.

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

V. SERAH TERIMA BANGUNAN.

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

VI. PEMELIHARAAN BANGUNAN.

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

VII. PENGGUNAAN BANGUNAN.

1. Pembeli wajib menggunakan Tanah dan Bangunan Rumah sebagai tempat tinggal dan/atau sesuai dengan tujuan dan peruntukannya.
2. Pembeli wajib senantiasa mentaati "Peraturan Tata Tertib Lingkungan" yang ditetapkan oleh RT dan RW.

Perubahan Bangunan.

3. Pembeli selama masa pendirian bangunan tidak, diperkenankan untuk menghubungi dan memerintah pelaksana bangunan yang bersifat mengubah dan menambah bangunan rumah tanpa persetujuan Penjual.

VIII. PENGALIHAN HAK.

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

IX. KETENTUAN PEMBATALAN PENGIKATAN.

1. Pengikatan Jual Beli Rumah tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, akan tetapi tetap menurun dan harus ditaati oleh para ahli waris dari pihak yang meninggal.
2. Pengikatan Jual Beli Rumah, pembeli mempunyai hak untuk menjadi batal apabila terjadi hal-hal sebagai berikut .
 - a. Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah beserta hak-bak yang melekat, tepat waktu yang diperjanjikan, dan Pembeli telah selesai kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan tersebut.
 - b. Pihak Penjual menyerahkan Tanah dan Bangunan Rumah yang tidak cocok dengan Gambar Denah, dan Spesifikasi Teknis Bangunan yang telah ditetapkan bersama dan menjadi lampiran dalam Pengikatan Jual beli.
 - c. Apabila keadaan yang dimaksud dalam butir a dan b angka IX tersebut terjadi maka perjanjian menjadi batal, dan Penjual wajib membayar uang yang telah diterima, ditambah dengan denda, bunga, dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut hukum.
 - d. Pembeli tidak dapat memenuhi dan atau tidak sanggup meneruskan kewajibannya untuk membayar harga Tanah dan Bangunan Rumah sesuai dengan yang diperjanjikan.
 - e. Pembeli tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk membayar cicilan kepada Bank Pemberi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) sesuai dengan syarat-syarat Akta Perjanjian Kredit.
 - f. Pembeli mengundurkan diri atau membatalkan transaksi jual beli Tanah dan Bangunan Rumah karena suatu sebab atau alasan apapun juga.
 - g. Apabila keadaan sebagaimana dimaksud dalam butir d, e, dan f angka IX tersebut terjadi dalam hal pembayaran atas Tanah dan Bangunan Rumah belum mencapai 10% (sepuluh prosen) maka keseluruhan pembayaran tersebut menjadi hak pihak Penjual.

Dalam hal pembayaran harga Tanah dan Bangunan Rumah yang dilakukan pihak Pembeli melebihi 10% (sepuluh prosen) maka pihak Penjual berhak memotong, 10% (sepuluh prosen) dari jumlah total harga Tanah dan Bangunan Rumah dan sisanya wajib dikembalikan kepada pihak Pembeli.

X. AKTA JUAL BELI.

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

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

XI. PENYELESAIAN PERSELISIHAN.

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

Jakarta, 1995
Menteri Negara Perumahan Rakyat

Ir. Akbar Tandjung

**KEPUTUSAN
MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU
KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN NASIONAL**

NOMOR : 05/KPTS/BKP4N/1995

TENTANG

TATALAKSANA PENDAFTARAN DALAM PEMBINAAN

**BADAN USAHA DAN JASA PROFESIONAL
DI BIDANG PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN**

**MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT
SELAKU**

**KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN
PERMUKIMAN NASIONAL**

Menimbang :

- a. bahwa pembangunan perumahan dan permukiman harus mampu memperluas kesempatan usaha dan lapangan kerja serta mendorong terciptanya suatu iklim usaha yang kondusif dan konstruktif bagi tumbuh berkembangnya Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman;
- b. bahwa tumbuh berkembangnya Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman memerlukan adanya suatu kepastian hukum untuk kepentingannya dan perlindungan kepada masyarakat;
- c. bahwa diperlukan adanya pembinaan oleh pemerintah agar suatu Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman dapat berperan serta sebagai pelaku bisnis dalam masyarakat dan memenuhi ketentuan-ketentuan melalui suatu tata laksana pendaftaran.
- d. bahwa tata laksana pendaftaran dalam pembinaan terhadap Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman tersebut perlu ditetapkan dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 1982 tentang Wajib Daftar Perusahaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3214);
2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
5. Keputusan Presiden Nomor 44 Tahun 1993 tentang Kedudukan, Tugas Pokok, Fungsi dan Susunan Organisasi, dan Tata Kerja Menteri Negara;
6. Keputusan Presiden Nomor 37 Tahun 1994 tentang Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional;

Memperhatikan :

Rencana, program dan target pembangunan nasional di bidang perumahan dan permukiman.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT TENTANG TATA LAKSANA PENDAFTARAN DALAM PEMBINAAN BADAN USAHA DAN JASA PROFESIONAL DI BIDANG PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN dengan ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1
KETENTUAN UMUM

- (1) Pembinaan adalah suatu kegiatan yang meliputi pengaturan, pembimbingan usaha, pengembangan kemampuan manajemen, kemudahan perijinan usaha untuk meningkatkan hasil kerja, daya saing dan tanggungjawab profesi;
- (2) Badan Usaha adalah badan usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan di bidang perumahan dan permukiman, yang meliputi baik badan usaha milik Negara, badan usaha milik Daerah, badan usaha milik Swasta dan koperasi maupun usaha perorangan;
- (3) Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya menyediakan jasa profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang antara lain meliputi :
 - a. Jasa Konsultan Pengembangan Properti (Property Development Consultant);
 - b. Jasa Penilai Properti (Property Valuation/ Appraisal);
 - c. Jasa Perantara Properti (Property Agent, termasuk Brokerage);
 - d. Jasa Pengelola Properti (Property Management).
- (4) Properti (real property) adalah tanah hak dan atau bangunan permanen yang menjadi obyek pemilikan dan pembangunan.

Pasal 2
MAKSUD DAN TUJUAN PEMBINAAN

- (1) Pembinaan terhadap Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dilakukan Menteri Negara Perumahan Rakyat melalui Badan Kebijakanaksanaan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Nasional (BKP4N);
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diarahkan untuk :
 - a. menjamin mutu hasil produksi pembangunan perumahan dan permukiman sesuai dengan persyaratan teknis, ekologis, dan administratif;

- b. meningkatkan efektifitas dan efisiensi termasuk produktifitas usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman, sehingga dapat diwujudkan kegiatan usaha yang benar-benar profesional;
 - c. memperoleh, memantau dan mengevaluasi data pembangunan perumahan dan permukiman diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia dengan suatu sistem informasi yang berkesinambungan melalui para pelaku pembangunan perumahan dan permukiman, termasuk Badan Usaha dan Jasa Profesional.
- (3) Dengan tidak mengurangi ketentuan ayat (1) pasal ini, Organisasi Profesi tetap berperan dalam pembinaan sesuai dengan profesinya dan menegakkan Kode Etiknya di bidang profesinya masing-masing.

Pasal 3 KETENTUAN WAJIB DAFTAR

- (1) Setiap Badan Usaha dan Jasa Profesional yang melakukan kegiatan usahanya di wilayah Negara Republik Indonesia wajib melakukan pendaftaran pada Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat;
- (2) Badan Usaha dan Jasa Profesional yang baru didirikan, wajib melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini selambat - lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah menjalankan usahanya;
- (3) Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang telah berdiri, wajib melakukan pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah berlakunya peraturan ini;
- (4) Tanda daftar sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini adalah juga merupakan izin usaha bagi Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.

Pasal 4 TATA CARA PENDAFTARAN

- (1) Permohonan untuk pendaftaran dapat dilakukan dengan surat antaran, surat pos tercatat atau sarana lainnya.
- (2) Surat permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 pasal ini disertai lampiran sebagai berikut :
 - a. Anggaran Dasar Perseroan Terbatas yang dimuat dalam TBNRI,
 - b. Surat Keterangan domisili perusahaan,
 - c. Fotokopi NPWP,
 - d. Fotokopi SIUP,
 - e. Struktur Organisasi,
 - f. Susunan Dewan Komisaris dan Direksi,
 - g. Keterangan tentang kegiatan usahanya/ proyeknya
- (3) Dalam Surat Tanda Daftar yang dalam pasal 3 ayat (4) di atas harus dicantumkan antara lain :
 - a. nama dan usaha;
 - b. alamat dan kedudukan badan usaha;
 - c. tanggal pendirian dan jangka waktu berdirinya badan usaha;
 - d. nomor akta pendirian;
 - e. susunan organisasi dan pengurusnya;
 - f. rekomendasi dari assosiasi atau perhimpunan yang berkaitan;
 - g. ijin usaha yang telah dimilikinya diantaranya ijin usaha untuk niaga.

- (4) Apabila surat permohonan pendaftaran telah memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Keputusan ini dan telah dilengkapi dengan lampiran sebagaimana ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini, maka Surat Tanda Daftar akan diterbitkan selambat-lambatnya 12 (dua belas) hari kerja, terhitung sejak tanggal diterimanya surat permohonan yang bersangkutan.
- (5) Apabila permohonan pendaftaran yang disampaikan tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam Keputusan ini dan tidak disertai lampiran sebagaimana ditetapkan dalam ayat (2) pasal ini, maka permohonan wajib ditolak dan diberitahukan kepada pemohon melalui surat penolakan dengan disertai alasan penolakannya, selambat-lambatnya dalam 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya surat permohonan yang bersangkutan.

Pasal 5 SURAT TANDA DAFTAR

- (1) Badan Usaha dan Jasa Profesional di bidang pembangunan perumahan dan permukiman yang telah melaksanakan pendaftaran sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 4 keputusan ini, diberikan Surat Tanda Daftar yang berlaku selama 5 (lima) tahun, dihitung sejak tanggal diterbitkan dan wajib diperbaharui sebelum tanggal berlakunya berakhir.
- (2) Surat Tanda Daftar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini merupakan ijin usaha di bidang pembangunan perumahan dan permukiman.
- (3) Apabila Surat Tanda Daftar rusak atau hilang, pimpinan/pengurus Badan Usaha dan/atau pimpinan dari Jasa Profesional di bidang perumahan dan permukiman yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan tertulis sebagaimana ditetapkan dalam pasal 4 keputusan ini, kepada Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat untuk memperoleh penggantinya dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak hilang atau rusaknya Surat Tanda Daftar yang bersangkutan.

Pasal 6 PERUBAHAN YANG WAJIB DIDAFTARKAN

- (1) Setiap perubahan atas hal-hal yang telah didaftarkan wajib dilaporkan kepada Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat oleh pemilik atau pengurus Badan Usaha dan/Jasa Profesional yang bersangkutan dengan menyebutkan alasan dan tanggal perubahan dalam waktu selambat-lambatnya dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah terjadinya perubahan tersebut.
- (2) Perubahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini adalah :
 - a. terjadinya pengalihan pemilik;
 - b. terjadinya pembubaran perusahaan;
 - c. pembentukan kantor cabang baru
 - d. penghapusan kantor cabang;
 - e. penghentian kegiatan usaha.

Pasal 7 LAPORAN BERKALA

- (1) Badan Usaha dan Jasa Profesional wajib memberikan laporan tentang kegiatannya secara berkala kepada Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini disampaikan pada tanggal 31 (tiga puluh satu) Maret.

Pasal 8
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

- (1) Pengawasan dan pengendalian secara terpusat terhadap pelaksanaan keputusan ini dilakukan oleh Badan Kebijaksanaan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional (BKP4N);
- (2) Pengawasan dan pengendalian terhadap pelaksanaan keputusan ini di daerah dilakukan melalui Badan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Permukiman Daerah (BP4D).

Pasal 9
SANKSI

- (1) Badan Usaha dan Jasa Profesional yang tidak mengindahkan keputusan ini akan diperingatkan secara tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali.
- (2) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 pasal ini akan diberikan sebanyak-banyaknya sampai 3 (tiga) kali dalam selang waktu 1 (satu) bulan untuk setiap peringatan tertulis.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat ini tidak diindahkan oleh Badan Usaha dan Jasa Profesional, maka Surat Tanda Daftar akan di cabut.

Pasal 10
PENUTUP

Keputusan ini berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 23 Juni 1995

MENTERI NEGARA PERUMAHAN RAKYAT

selaku

KETUA BADAN KEBIJAKSANAAN DAN
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN
PERUMAHAN DAN PERMUKIMAN NASIONAL

Ir. Akbar Tandjung

**KEPUTUSAN
MENTERI PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR : 350/MPP/Kep/12/2001**

TENTANG :

PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN

**MENTERI PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN
REPUBLIK INDONESIA,**

Menimbang :

- a. bahwa dalam rangka pelaksanaan Pasal 53 dan Pasal 54 Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, maka perlu menetapkan ketentuan lebih lanjut tentang Pelaksanaan Tugas dan Wewenang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen;
- b. bahwa untuk itu perlu dikeluarkan Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3821);
2. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3839);
3. Undang-undang Nomor 25 Tahun 1999 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3848);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonomi (Lembaran Negara Tahun 2000, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
5. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 177 Tahun 2000 tentang Susunan Organisasi dan Tugas Departemen sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 58 Tahun 2001;
6. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2001 tentang Pembentukan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen Pada Pemerintahan Kota Medan, Kota Palembang, Kota Jakarta Pusat, Kota Jakarta Barat, Kota Bandung, Kota Semarang, Kota Yogyakarta, Kota Surabaya, Kota Malang dan Kota Makassar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 105);
7. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 228/M Tahun 2001 tentang Pembentukan Kabinet Gotong Royong;
8. Keputusan Menteri Perindustrian dan Perdagangan Nomor 86/MPP/Kep/3/2001 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Departemen Perindustrian dan Perdagangan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan :

KEPUTUSAN MENTERI PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN TENTANG PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG BADAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut BPSK adalah badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara Pelaku Usaha dan Konsumen.
2. Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain, maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.
3. Pelaku usaha adalah setiap orang perorangan atau badan, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.
4. Barang adalah setiap benda baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat diperdagangkan, dipakai, dipergunakan atau dimanfaatkan oleh konsumen.
5. Jasa adalah setiap layanan yang berbentuk pekerjaan atau prestasi yang disediakan bagi masyarakat untuk dimanfaatkan oleh konsumen.

6. Klausula baku adalah setiap aturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku usaha yang dituangkan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh konsumen.
7. Lembaga Perlindungan Konsumen Swadaya Masyarakat yang selanjutnya dalam Keputusan ini disebut LPKSM adalah lembaga non pemerintah yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah yang mempunyai kegiatan menangani perlindungan konsumen.
8. Sengketa konsumen adalah sengketa antara pelaku usaha dengan konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau yang menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.
9. Konsiliasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK untuk mempertemukan para pihak yang bersengketa, dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak.
10. Mediasi adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan dengan perantaraan BPSK sebagai penasehat dan penyelesaiannya diserahkan kepada para pihak.
11. Arbitrase adalah proses penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan yang dalam hal ini para pihak yang bersengketa menyerahkan sepenuhnya penyelesaian sengketa kepada BPSK.
12. Majelis adalah forum yang dibentuk oleh BPSK untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen.
13. Panitera adalah petugas yang membantu Majelis.
14. Menteri adalah Menteri yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya meliputi bidang perdagangan.

BAB II

TUGAS DAN WEWENANG

Pasal 2

BPSK berkedudukan di Ibu Kota Daerah Kabupaten atau Daerah Kota yang berfungsi untuk menangani dan menyelesaikan sengketa konsumen di luar pengadilan.

Pasal 3

Dalam melaksanakan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPSK mempunyai tugas dan wewenang :

- a. melaksanakan penanganan dan penyelesaian sengketa konsumen, dengan cara Konsiliasi, Mediasi atau Arbitrase;
- b. memberikan konsultasi perlindungan konsumen;
- c. melakukan pengawasan terhadap pencantuman klausula baku;
- d. melaporkan kepada penyidik umum apabila terjadi pelanggaran ketentuan dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- e. menerima pengaduan baik tertulis maupun tidak tertulis, dari konsumen tentang terjadinya pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- f. melakukan penelitian dan pemeriksaan sengketa perlindungan konsumen;
- g. memanggil pelaku usaha yang diduga telah melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
- h. memanggil dan menghadirkan saksi, saksi ahli dan atau setiap orang yang dianggap mengetahui pelanggaran terhadap Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;
- i. meminta bantuan penyidik untuk menghadirkan pelaku usaha, saksi, saksi ahli, atau setiap orang sebagaimana dimaksud pada huruf g dan huruf h, yang tidak bersedia
 - a. memenuhi panggilan BPSK;
 - j. mendapatkan, meneliti dan/atau menilai surat, dokumen, atau alat bukti lain guna penyelidikan dan/atau pemeriksaan.
 - k. memutuskan dan menetapkan ada atau tidak adanya kerugian di pihak konsumen;
 - l. memberitahukan putusan kepada pelaku usaha yang melakukan pelanggaran terhadap perlindungan konsumen;
 - m. menjatuhkan sanksi administratif kepada pelaku usaha yang melanggar ketentuan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

Pasal 4

- (1) Penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK melalui cara Konsiliasi atau Mediasi atau Arbitrase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, dilakukan atas dasar pilihan dan persetujuan para pihak yang bersangkutan.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) bukan merupakan proses penyelesaian sengketa secara berjenjang.

Pasal 5

- (1) Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh Majelis yang bertindak pasif sebagai Konsiliator.
- (2) Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi dilakukan sendiri oleh para pihak yang bersengketa dengan didampingi oleh Majelis yang bertindak aktif sebagai Mediator.
- (3) Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Arbitrase dilakukan sepenuhnya dan diputuskan oleh Majelis yang bertindak sebagai Arbiter.

Pasal 6

- (1) Penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dan (2) dilakukan dalam bentuk kesepakatan yang dibuat dalam perjanjian tertulis yang ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa.
- (2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dikuatkan dalam bentuk keputusan BPSK.

Pasal 7

- (1) Sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 wajib diselesaikan selambat-lambatnya dalam waktu 21 (dua puluh satu) hari kerja, terhitung sejak permohonan diterima oleh Sekretariat BPSK.
- (2) Terhadap putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) para pihak yang bersengketa dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri selambat-lambatnya dalam waktu 14(empat belas) hari kerja, terhitung sejak pemberitahuan putusan Majelis diterima oleh parapihak yang bersengketa.

Pasal 8

Konsultasi perlindungan konsumen, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b meliputi :

- a. konsultasi tentang pelaksanaan hak dan kewajiban konsumen untuk menuntut ganti rugi sehubungan dengan penggunaan atau pemanfaatan barang dan/atau jasa yang merugikan konsumen;
- b. konsultasi tentang upaya untuk memperoleh pembelaan dalam penyelesaian sengketa konsumen;
- c. konsultasi tentang pelaksanaan hak dan kewajiban pelaku usaha yang berkaitan dengan perlindungan konsumen;
- d. konsultasi tentang bentuk dan tata cara penyelesaian sengketa konsumen di BPSK;
- e. konsultasi tentang pelaksanaan perundang-undangan yang berkaitan dengan perlindungan konsumen;
- f. hal-hal lain yang berhubungan dengan perlindungan konsumen.

Pasal 9

- (1) Pengawasan terhadap pencantuman klausula baku, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf c, dilakukan oleh BPSK dengan atau tanpa pengaduan dari konsumen.
- (2) Hasil pengawasan pencantuman klausula baku sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang membuktikan adanya pelanggaran terhadap larangan pencantuman klausula baku didalam Undang-undang Perlindungan Konsumen, diberitahukan secara tertulis kepada pelaku usaha sebagai peringatan.
- (3) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu untuk masing-masing peringatan 1 (satu) bulan.
- (4) Bilamana pelaku usaha tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), maka BPSK melaporkan kepada Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) yang ruang lingkup tugas dan tanggung jawabnya di bidang Perlindungan Konsumen untuk dilakukan penyidikan dan proses penuntutan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

Pasal 10

Penelitian dan pemeriksaan sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf f, meliputi :

- a. penelitian dan pemeriksaan terhadap bukti surat, dokumen, bukti barang, hasil uji laboratorium, dan bukti lain yang diajukan baik oleh konsumen maupun oleh pelaku usaha;
- b. pemeriksaan terhadap konsumen, pelaku usaha, saksi dan saksi ahli atau terhadap orang lain yang mengetahui adanya pelanggaran terhadap ketentuan Undang-undang Perlindungan Konsumen.

Pasal 11

Penelitian, penilaian dan penyelidikan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf j dimaksudkan untuk mengetahui adanya pelanggaran terhadap Undang-undang Perlindungan Konsumen dalam rangka menyelesaikan sengketa konsumen.

Pasal 12

- (1) Putusan dan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf k, meliputi ganti rugi atas kerusakan, pencemaran dan/atau kerugian konsumen akibat mengkonsumsi barang dan/atau memanfaatkan jasa.
- (2) Ganti rugi atas kerugian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa :
 - a. pengembalian uang;
 - b. penggantian barang dan/atau jasa yang sejenis atau setara nilainya; atau c. perawatan kesehatan dan/atau pemberian santunan.

Pasal 13

- (1) Pemberitahuan putusan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf l, dilakukan secara tertulis dan disampaikan ke alamat pelaku usaha dengan bukti penerimaan atau bukti pengiriman, selambat-lambatnya dalam waktu 5 (lima) hari kerja terhitung sejak putusan ditetapkan.

- (2) Pelaku usaha dianggap telah menerima pemberitahuan putusan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terhitung sejak hari dan tanggal pelaku usaha menandatangani penerimaan surat pemberitahuan putusan.

Pasal 14

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf m, berupa penetapan ganti rugi sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sesuai ketentuan dalam Undang-undang Perlindungan Konsumen.

BAB III

TATA CARA PERMOHONAN PENYELESAIAN SENGKETA KONSUMEN

Pasal 15

- (1) Setiap konsumen yang dirugikan dapat mengajukan permohonan penyelesaian sengketa konsumen kepada BPSK baik secara tertulis maupun lisan melalui Sekretariat BPSK.
- (2) Permohonan penyelesaian sengketa konsumen sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat juga diajukan oleh ahli waris atau kuasanya.
- (3) Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan oleh ahli waris atau kuasanya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan apabila konsumen :
 - a. meninggal dunia;
 - b. sakit atau telah berusia lanjut sehingga tidak dapat mengajukan pengaduan sendiri baik secara tertulis maupun lisan, sebagaimana dibuktikan dengan surat keterangan dokter dan bukti Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - c. belum dewasa sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
 - d. orang asing (Warga Negara Asing).
- (4) Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang dibuat secara tertulis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yang diterima oleh Sekretariat BPSK diberikan bukti tanda terima kepada pemohon.
- (5) Permohonan penyelesaian sengketa konsumen yang diajukan secara tidak tertulis harus dicatat oleh Sekretariat BPSK dalam suatu format yang disediakan untuk itu dan dibubuhi tanda tangan atau cap jempol oleh konsumen atau ahli warisnya atau kuasanya dan kepada pemohon diberikan bukti tanda terima.
- (6) Berkas permohonan penyelesaian sengketa konsumen baik tertulis maupun tidak tertulis dicatat oleh Sekretariat BPSK dan dibubuhi tanggal dan nomor registrasi.

Pasal 16

Permohonan penyelesaian sengketa konsumen secara tertulis harus memuat secara benar dan lengkap mengenai:

- a. nama dan alamat lengkap konsumen, ahli waris atau kuasanya disertai bukti diri;
- b. nama dan alamat lengkap pelaku usaha;
- c. barang atau jasa yang diadukan;
- d. bukti perolehan (bona, faktur, kwitansi dan dokumen bukti lain);
- e. keterangan tempat, waktu dan tanggal diperoleh barang atau jasa tersebut;
- f. saksi yang mengetahui barang atau jasa tersebut diperoleh;
- g. foto-foto barang dan kegiatan pelaksanaan jasa, bila ada.

Pasal 17

Ketua BPSK menolak permohonan penyelesaian sengketa konsumen apabila :

- a. permohonan tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16; dan
- b. permohonan gugatan bukan merupakan kewenangan BPSK.

BAB IV

MAJELIS DAN PANITERA

Pasal 18

- (1) Setiap penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK dilakukan oleh Majelis yang dibentuk berdasarkan Keputusan Ketua BPSK dan dibantu oleh Panitera.
- (2) Majelis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) jumlah anggotanya harus ganjil dan paling sedikit 3 (tiga) orang yang mewakili unsur pemerintah, unsur konsumen dan unsur pelaku usaha yang salah satu anggotanya wajib berpendidikan dan berpengetahuan di bidang hukum.
- (3) Ketua Majelis ditetapkan dari unsur pemerintah.

Pasal 19

- (1) Panitera sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) berasal dari anggota Sekretariat yang ditunjuk dengan surat penetapan Ketua BPSK.
- (2) Tugas Panitera meliputi :
 - a. mencatat jalannya proses penyelesaian sengketa konsumen;

- b. menyimpan berkas laporan;
- c. menjaga barang bukti;
- d. membantu Majelis menyusun putusan;
- e. membantu penyampaian putusan kepada konsumen dan pelaku usaha;
- f. membuat berita acara persidangan;
- g. membantu Majelis dalam tugas-tugas penyelesaian sengketa konsumen.

Pasal 20

- (1) Ketua Majelis atau Anggota Majelis atau Panitera wajib mengundurkan diri apabila terikat hubungan keluarga sedarah atau semenda sampai derajat ketiga atau hubungan suami atau istri meskipun telah bercerai, dengan pihak yang bersengketa atau kuasanya.
- (2) Pengunduran diri sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan baik atas permintaan atau tanpa permintaan Ketua Majelis atau Anggota Majelis atau pihak yang bersengketa.

BAB V

ALAT BUKTI

Pasal 21

Alat bukti dalam penyelesaian sengketa konsumen berupa :

- a. barang dan/atau jasa;
- b. keterangan para pihak yang bersengketa;
- c. keterangan saksi dan/atau saksi ahli;
- d. surat dan/atau dokumen;
- e. bukti-bukti lain yang mendukung.

Pasal 22

Pembuktian dalam proses penyelesaian sengketa konsumen merupakan beban dan tanggung jawab pelaku usaha.

BAB VI

SAKSI

Pasal 23

- (1) Dalam setiap proses penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi atau Mediasi atau Arbitrase, saksi dapat dihadirkan oleh Majelis dan/atau atas saran atau permintaan para pihak yang bersengketa.
- (2) Saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) terdiri dari saksi dan saksi ahli.
- (3) Sebelum dimintai keterangan, majelis menanyakan kepada saksi mengenai identitas diri,derajat hubungan keluarga dan hubungan kerja dengan para pihak yang bersengketa.

Pasal 24

- (1) Atas permintaan salah satu pihak yang bersengketa atau karena jabatannya, ma jelis dapat memerintahkan seorang saksi ahli untuk didengar kesaksiannya dalam persidangan.
- (2) Apabila saksi ahli tidak dapat datang tanpa alasan yang dapat dipertanggungjawabkan meskipun telah dipanggil dengan patut, Majelis dapat meminta kepada penyidik umum untuk menghadirkan saksi ahli tersebut ke persidangan.
- (3) Dalam hal saksi ahli tidak dapat datang dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan, kesaksiannya wajib disampaikan secara tertulis kepada Majelis.

Pasal 25

- (1) Apabila konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa atau saksi tidak mampu menggunakan bahasa Indonesia Majelis dapat menunjuk seorang ahli alih bahasa.
- (2) Dalam hal konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa atau saksi bisu dan/atau tuli dan/atau tidak dapat menulis, Majelis wajib mengangkat seorang yang mampu berkomunikasi sebagai juru bicara.

BAB VII

TATA CARA PERSIDANGAN

Pasal 26

- (1) Ketua BPSK memanggil pelaku usaha secara tertulis disertai dengan copy permohonan penyelesaian sengketa konsumen, selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari kerja sejak permohonan penyelesaian sengketa diterima secara benar dan lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16.

- (2) Dalam surat panggilan tersebut dalam ayat (1) dicantumkan secara jelas mengenai hari, tanggal, jam dan tempat persidangan serta kewajiban pelaku usaha untuk memberikan surat jawaban terhadap penyelesaian sengketa konsumen dan disampaikan pada hari persidangan pertama.
- (3) Persidangan I (pertama) dilaksanakan selambat-lambatnya pada hari kerja ke-7 (ketujuh) terhitung sejak diterimanya permohonan penyelesaian sengketa konsumen oleh BPSK.

Pasal 27

- (1) Majelis bersidang pada hari, tanggal dan jam yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2).
- (2) Dalam persidangan Majelis wajib menjaga ketertiban jalannya persidangan.

Bagian Pertama Persidangan Dengan Cara Konsiliasi

Pasal 28

Majelis dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan Konsiliasi, mempunyai tugas :

- a. memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b. memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c. menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d. menjawab pertanyaan konsumen dan pelaku usaha, perihal peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Pasal 29

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Konsiliasi adalah :

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak pasif sebagai Konsiliator;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan keputusan.

Bagian Kedua Persidangan Dengan Cara Mediasi

Pasal 30

Majelis dalam menyelesaikan sengketa konsumen dengan cara Mediasi, mempunyai tugas :

- a. memanggil konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- b. memanggil saksi dan saksi ahli bila diperlukan;
- c. menyediakan forum bagi konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- d. secara aktif mendamaikan konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa;
- e. secara aktif memberikan saran atau anjuran penyelesaian sengketa konsumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perlindungan konsumen.

Pasal 31

Tata cara penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Mediasi adalah :

- a. Majelis menyerahkan sepenuhnya proses penyelesaian sengketa kepada konsumen dan pelaku usaha yang bersangkutan, baik mengenai bentuk maupun jumlah ganti rugi;
- b. Majelis bertindak aktif sebagai Mediator dengan memberikan nasehat, petunjuk, saran dan upaya-upaya lain dalam menyelesaikan sengketa;
- c. Majelis menerima hasil musyawarah konsumen dan pelaku usaha dan mengeluarkan ketentuan.

Bagian Ketiga Persidangan Dengan Cara Arbitrase

Pasal 32

- (1) Dalam penyelesaian sengketa konsumen dengan cara Arbitrase, para pihak memilih arbitror dari anggota BPSK yang berasal dari unsur pelaku usaha dan konsumen sebagai anggota Majelis.
- (2) Arbitror yang dipilih oleh para pihak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) memilih arbitror ketiga dari anggota BPSK yang berasal dari unsur Pemerintah sebagai Ketua Majelis.

Pasal 33

- (1) Ketua Majelis di dalam persidangan wajib memberikan petunjuk kepada konsumen dan pelaku usaha, mengenai upaya-upaya hukum yang digunakan oleh konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa.
- (2) Dengan izin Ketua Majelis, konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa dapat mempelajari semua berkas yang berkaitan dengan persidangan dan membuat kutipan seperlunya.

Pasal 41

- (1) Ketua BPSK memberitahukan putusan Majelis secara tertulis kepada alamat konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja sejak putusan dibacakan.
- (2) Dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak putusan BPSK diberitahukan, konsumen dan pelaku usaha yang bersengketa wajib menyatakan menerima atau menolak putusan BPSK.
- (3) Konsumen dan pelaku usaha yang menolak putusan BPSK, dapat mengajukan keberatan kepada Pengadilan Negeri selambat-lambatnya dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak keputusan BPSK diberitahukan.
- (4) Pelaku usaha yang menyatakan menerima putusan BPSK, wajib melaksanakan putusan tersebut selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak menyatakan menerima putusan BPSK.
- (5) Pelaku usaha yang menolak putusan BPSK, tetapi tidak mengajukan keberatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) setelah batas waktu dalam ayat (4) dilampaui, maka dianggap menerima putusan dan wajib melaksanakan putusan tersebut selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah batas waktu mengajukan keberatan dilampaui.
- (6) Apabila pelaku usaha tidak menjalankan kewajibannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) maka BPSK menyerahkan putusan tersebut kepada penyidik untuk melakukan penyidikan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Putusan BPSK merupakan putusan yang final dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
- (2) Terhadap putusan BPSK sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimintakan penetapan eksekusi oleh BPSK kepada Pengadilan Negeri di tempat konsumen yang dirugikan.

BAB IX

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 43

- (1) Ketentuan teknis dalam beracara persidangan yang belum cukup diatur dalam Keputusan ini diatur lebih lanjut oleh Ketua BPSK.
- (2) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Keputusan ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Direktur Jenderal Perdagangan Dalam Negeri.

BAB X

PENUTUP

Pasal 44

Keputusan ini mulai berlaku pada saat ditetapkan. Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Keputusan Menteri ini dengan penempatannya dalam Lembaran Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta Pada tanggal 10 Desember 2001
MENTERI PERINDUSTRIAN DAN PERDAGANGAN R.I. RINI
M.S. SOEWANDI



KETUA MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR: 1 TAHUN 2002

Tentang

ACARA GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK
MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA

nbang :

- a. Bahwa asas penyelenggaraan peradilan sederhana, cepat, biaya ringan dan transparan dimaksudkan antara lain agar akses masyarakat terhadap keadilan dapat terus menerus dikembangkan;
- b. Bahwa peristiwa-peristiwa, kegiatan-kegiatan, atau suatu perkembangan dapat menimbulkan pelanggaran hukum yang merugikan secara serentak atau sekaligus dan massal terhadap orang banyak;
- c. Bahwa sangatlah tidak efektif dan efisien penyelesaian pelanggaran hukum yang merugikan secara serentak atau sekaligus dan massal terhadap orang banyak tersebut huruf b. yang memiliki fakta, dasar hukum, dan tergugat yang sama, apabila diajukan serta diselesaikan sendiri-sendiri atau bersama-sama dalam satu gugatan;
- d. Bahwa untuk kepentingan efisiensi dan efektifitas berperkara, pelanggaran hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf c. dapat dilakukan dengan mengajukan gugatan perwakilan kelompok, dalam mana satu orang atau lebih pihak yang dirugikan atas pelanggaran hukum tersebut, mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki fakta, dasar hukum, dan tergugat yang sama;
- e. Bahwa telah ada berbagai undang-undang yang mengatur dasar-dasar gugatan perwakilan kelompok, dan gugatan yang mempergunakan dasar gugatan perwakilan kelompok, seperti Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan, tetapi belum ada ketentuan yang mengatur acara memeriksa, mengadili dan memutus gugatan yang diajukan;
- f. Bahwa sambil menunggu peraturan perundang-undangan dan dengan memperhatikan wewenang Mahkamah Agung dalam mengatur acara peradilan yang belum cukup diatur oleh peraturan perundang-undangan, maka demi kepastian, ketertiban, dan kelancaran dalam memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan perwakilan

kelompok, dipandang perlu menetapkan suatu Peraturan Mahkamah Agung.

Mengingat :

1. Reglemen Indonesia yang diperbaharui (HIR) Staatsblad 1941 Nomor 44 dan Reglemen Hukum Acara untuk Daerah Luar Jawa dan Madura (RBg), Staatsblad 1927 Nomor 227. Pasal II UUD 1945 sebagaimana telah diubah dan ditambah, terakhir dengan Perubahan Ketiga Tahun 2001;
2. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman;
3. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung;
4. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum.

Menetapkan :

MEMUTUSKAN:
PERATURAN MAHKAMAH AGUNG
REPUBLIK INDONESIA TENTANG ACARA
GUGATAN PERWAKILAN KELOMPOK.

Bab I
Ketentuan Umum

Pasal 1

Dalam Peraturan Mahkamah Agung ini yang dimaksud dengan:

- a. **Gugatan Perwakilan Kelompok** adalah suatu tata cara pengajuan gugatan, dalam mana satu orang atau lebih yang mewakili kelompok mengajukan gugatan untuk diri atau diri-diri mereka sendiri dan sekaligus mewakili sekelompok orang yang jumlahnya banyak, yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud;
- b. **Wakil kelompok** adalah satu orang atau lebih yang menderita kerugian yang mengajukan gugatan dan sekaligus mewakili kelompok orang yang lebih banyak jumlahnya;
- c. **Anggota kelompok** adalah sekelompok orang dalam jumlah banyak yang menderita kerugian yang kepentingannya diwakili oleh wakil kelompok di pengadilan;
- d. **Sub kelompok** adalah pengelompokan anggota kelompok ke dalam kelompok yang lebih kecil dalam satu gugatan

berdasarkan perbedaan tingkat penderitaan dan/atau jenis kerugian;

- e. **Pemberitahuan** adalah pemberitahuan yang dilakukan oleh Panitera atas perintah Hakim kepada anggota kelompok melalui berbagai cara yang mudah dijangkau oleh anggota kelompok yang didefinisikan dalam surat gugatan;
- f. **Pernyataan Keluar** adalah suatu bentuk pernyataan tertulis yang ditandatangani dan diajukan kepada pengadilan dan/atau pihak penggugat, oleh anggota kelompok yang menginginkan diri keluar.
- g. Setelah pemberitahuan, anggota kelompok yang telah menyatakan dirinya keluar, secara hukum tidak terikat dengan keputusan atas gugatan perwakilan kelompok yang dimaksud.

Bab II

Tata Cara dan Persyaratan Gugatan Perwakilan Kelompok

Pasal 2

Gugatan dapat diajukan dengan menggunakan tata cara Gugatan Perwakilan Kelompok apabila:

- 1. Jumlah anggota kelompok sedemikian banyak sehingga tidaklah efektif dan efisien apabila gugatan dilakukan secara sendiri-sendiri atau secara bersama-sama dalam satu gugatan;
- 2. Terdapat kesamaan fakta atau peristiwa dan kesamaan dasar hukum yang digunakan yang bersifat substansial, serta terdapat kesamaan jenis tuntutan di antara wakil kelompok dengan anggota kelompoknya;
- 3. Wakil kelompok memiliki kejujuran dan kesungguhan untuk melindungi kepentingan anggota kelompok yang diwakilinya;
- 4. Hakim dapat menganjurkan kepada wakil kelompok untuk melakukan penggantian pengacara, jika pengacara melakukan tindakan-tindakan yang bertentangan dengan kewajiban membela dan melindungi kepentingan anggota kelompoknya.

Pasal 3

Selain harus memenuhi persyaratan-persyaratan formal surat gugatan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, surat gugatan perwakilan kelompok harus memuat:

- 1. Identitas lengkap dan jelas wakil kelompok;
- 2. Definisi kelompok secara rinci dan spesifik, walaupun tanpa menyebutkan nama anggota kelompok satu persatu;
- 3. Keterangan tentang anggota kelompok yang diperlukan dalam kaitan dengan kewajiban melakukan pemberitahuan;
- 4. Posita dari seluruh kelompok baik wakil kelompok maupun anggota kelompok, yang teridentifikasi maupun tidak teridentifikasi yang dikemukakan secara jelas dan terinci;
- 5. Dalam satu gugatan perwakilan, dapat dikelompokkan beberapa bagian kelompok atau sub kelompok, jika tuntutan tidak sama karena sifat dan kerugian yang berbeda;
- 6. Tuntutan atau petitum tentang ganti rugi harus dikemukakan secara jelas dan rinci, memuat usulan tentang mekanisme atau tata cara pendistribusian ganti kerugian kepada keseluruhan anggota kelompok termasuk usulan tentang pembentukan tim atau panel yang membantu memperlancar pendistribusian ganti kerugian.

Pasal 4

Untuk mewakili kepentingan hukum anggota kelompok, wakil kelompok tidak dipersyaratkan memperoleh surat kuasa khusus dari anggota kelompok.

Pasal 5

- 1. Pada awal proses pemeriksaan persidangan, hakim wajib memeriksa dan mempertimbangkan kriteria gugatan perwakilan

kelompok sebagaimana dimaksud dalam pasal 2;

- (2) Hakim dapat memberikan nasihat kepada para pihak mengenai persyaratan gugatan perwakilan kelompok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
- (3) Sahnya gugatan perwakilan kelompok sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dituangkan dalam suatu penetapan pengadilan;
- (4) Apabila hakim memutuskan penggunaan prosedur gugatan perwakilan kelompok dinyatakan sah, maka segera setelah itu, hakim memerintahkan penggugat mengajukan usulan model pemberitahuan untuk memperoleh persetujuan hakim;
- (5) Apabila hakim memutuskan bahwa penggunaan tata cara gugatan perwakilan kelompok dinyatakan tidak sah, maka pemeriksaan gugatan dihentikan dengan suatu putusan hakim.

Pasal 6

Hakim berkewajiban mendorong para pihak untuk menyelesaikan perkara dimaksud melalui perdamaian, baik pada awal persidangan maupun selama berlangsungnya pemeriksaan perkara.

Bab III

Pemberitahuan

Pasal 7

- (1) Cara pemberitahuan kepada anggota kelompok dapat dilakukan melalui media cetak dan/atau elektronik, kantor-kantor pemerintah seperti kecamatan, kelurahan atau desa, kantor pengadilan, atau secara langsung kepada anggota kelompok yang bersangkutan sepanjang yang dapat diidentifikasi berdasarkan persetujuan hakim;
- (2) Pemberitahuan kepada anggota kelompok wajib dilakukan pada tahap-tahap:
 - a. Segera setelah hakim memutuskan bahwa pengajuan tata cara gugatan perwakilan kelompok dinyatakan sah;
 - b. Pada tahap penyelesaian dan pendistribusian ganti rugi ketika gugatan dikabulkan;
- (3) Pemberitahuan yang dimaksud dalam ayat (2) huruf a memuat mekanisme pernyataan keluar.
- (4) Pemberitahuan memuat:
 - a. Nomor gugatan dan identitas penggugat atau para penggugat sebagai wakil kelompok serta pihak tergugat atau para tergugat;
 - b. Penjelasan singkat tentang kasus;
 - c. Penjelasan tentang pendefinisian kelompok;
 - d. Penjelasan dari implikasi keturutsertaan sebagai anggota kelompok;
 - e. Penjelasan tentang kemungkinan anggota kelompok yang termasuk dalam definisi kelompok untuk keluar dari keanggotaan kelompok;
 - f. Penjelasan tentang waktu yaitu bulan, tanggal, jam pemberitahuan pernyataan keluar dapat diajukan ke pengadilan;
 - g. Penjelasan tentang alamat yang ditujukan untuk mengajukan pernyataan keluar;
 - h. Apabila dibutuhkan oleh anggota kelompok tentang siapa dan tempat yang tersedia bagi penyediaan informasi tambahan;
 - i. Formulir isian tentang pernyataan keluar anggota kelompok sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Mahkamah Agung ini;
 - j. Penjelasan tentang jumlah ganti rugi yang akan diajukan.

Bab IV Pernyataan Keluar

Pasal 8

- (1) Setelah pemberitahuan dilakukan oleh wakil kelompok berdasarkan persetujuan hakim, anggota kelompok dalam jangka waktu yang ditentukan oleh hakim diberi kesempatan menyatakan keluar dari keanggotaan kelompok dengan mengisi formulir sebagaimana diatur dalam lampiran Peraturan Mahkamah Agung ini;
- (2) Pihak yang telah menyatakan diri keluar dari keanggotaan gugatan perwakilan kelompok, secara hukum tidak terikat dengan putusan atas gugatan perwakilan kelompok yang dimaksud.

Bab V Putusan

Pasal 9

Dalam hal gugatan ganti rugi dikabulkan, hakim wajib memutuskan jumlah ganti rugi secara rinci, penentuan kelompok dan/atau sub kelompok yang berhak, mekanisme pendistribusian ganti rugi dan langkah-langkah yang wajib ditempuh oleh wakil kelompok dalam proses penetapan dan pendistribusian seperti halnya kewajiban melakukan pemberitahuan atau notifikasi.

Bab VI Ketentuan Penutup

Pasal 10

Ketentuan-ketentuan lain yang telah diatur dalam Hukum Acara Perdata tetap berlaku, disamping ketentuan-ketentuan dalam PERMA ini.

Pasal 11

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 26 April 2002

KETUA MAHKAMAH AGUNG RI,

BAGIR MANAN

BUMI BANGUN

Skrpsi

PERJANJIAN PENGIKATAN UNTUK JUAL BELI

NO :

Pada hari ini Tanggal Bulan
 Tahun kami yang bertanda tangan di bawah ini :

N a m a :

Jabatan :

Alamat :

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama **PT.**

untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK PERTAMA.**

N a m a :

No. KTP :

Pekerjaan :

Alamat :

Telepon :

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri, untuk selanjutnya dalam perjanjian ini disebut sebagai **PIHAK KEDUA.**

Kedua belah pihak telah bersepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli (selanjutnya disebut Perjanjian) atas sebuah bangunan berikut tanah yang dibangun oleh PIHAK PERTAMA dengan syarat-syarat sebagai berikut :

PASAL 1
POKOK PERJANJIAN

Bangunan yang dibangun oleh PIHAK PERTAMA akan dijual untuk kepentingan PIHAK KEDUA dengan perincian sebagai berikut :

Type :
 Luas Bangunan : M²
 Luas Tanah : M²
 Blok/Nomor :
 Lokasi :

ika dalam pengukuran tanah ternyata luas tanah lebih atau kurang maka perhitungan harga tanah satuan per meter persegi berdasarkan harga penjualan dalam perjanjian ini yaitu :

Rp. _____) per meter persegi

PASAL 2

HARGA JUAL TANAH dan BANGUNAN

Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut pada Pasal 1 di atas, telah disepakati bersama sebesar : Rp. ()

Harga tersebut sudah termasuk Sertifikat Hak Milik, IMB, Listrik 900 Watt, Sumur Pantek.

Harga tersebut tidak termasuk pagar keliling, PPN & Pajak-pajak lain yang diberlakukan oleh pemerintah

PASAL 3

CARA PEMBAYARAN

1. a. PIHAK KEDUA menyatakan akan membayar kepada PIHAK PERTAMA melalui KPR dan sebagai uang muka sebesar :

Rp. ()

dengan perincian sebagai berikut :

Harga Tanah/Bangunan	Rp.	-
Pembayaran Tanda Jadi (tgl.)	Rp.	,-
* Pembayaran Uang Muka (tgl.)	Rp.	,-
Pembayaran melalui KPR	Rp.	,-

- b. PIHAK KEDUA menyatakan akan membayar kepada PIHAK PERTAMA secara tunai atau bertahap dengan jadwal sebagai berikut :

*ANGSURAN	TANGGAL	J U M L A H	KET.
Tanda Jadi		Rp. ,-	
Kesatu		Rp. ,-	
Kedua		Rp. ,-	
Ketiga		Rp. ,-	
Keempat		Rp. ,-	
Kelima		Rp. ,-	
Keenam		Rp. ,-	
Ketujuh		Rp.	
Kedelapan		Rp.	
Kesembilan		Rp.	
Kesepuluh		Rp.	

2. Semua pembayaran dilakukan di Kantor PT.

atau melalui Bank sebagai bukti pembayaran berlaku kwitansi dari PIHAK PERTAMA yang secara sah ditanda tangani oleh PIHAK PERTAMA. Apabila pembayaran dilakukan dengan cek/giro atau sejenisnya, pembayaran dianggap sah setelah cek/giro tersebut atau sejenisnya dapat diuangkan atau dicairkan dengan baik.

PASAL 4 SANKSI-SANKSI PEMBAYARAN

1. Jika PIHAK KEDUA tidak melakukan pembayaran angsuran menurut jadwal yang telah disetujui bersama, maka PIHAK KEDUA akan dikenakan 1‰ (satu permil) setiap hari keterlambatan terhitung sejak jatuh tempo yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.
2. Jika sampai dengan 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal jatuh tempo pembayaran ternyata PIHAK KEDUA belum menyelesaikan kewajiban pembayaran, maka perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa diperlukan pemberitahuan tertulis dari PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA.

Dengan demikian uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA akan dikembalikan , setelah dikurangi biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari harga jual. Pengembalian ini dilaksanakan setelah rumah tersebut terjual kepada PIHAK KETIGA.

PASAL 5 PENYERAHAN RUMAH

1. PIHAK PERTAMA akan menyelesaikan pembangunan rumah yang dipesan oleh PIHAK KEDUA dalam jangka waktu ±..... Bulan terhitung setelah lunas pembayaran uang muka, kecuali bila ada keterlambatan yang disebabkan oleh adanya "Force Majeure" yang berada di luar kekuasaan PIHAK PERTAMA.
2. Jika terjadi Force Majeure yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pembangunan rumah maka jangka waktu penyelesaian dan penyerahan rumah ayat 1 di atas akan diatur dan ditinjau kembali.
3. Setelah pembangunan selesai, PIHAK PERTAMA akan memberitahukan kepada PIHAK KEDUA untuk meneliti bangunan fisik rumah tersebut dengan jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak diterbitkannya Surat Pemberitahuan. Serah terima bangunan baru dapat dilaksanakan jika PIHAK KEDUA telah menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada PIHAK PERTAMA dan telah dipanggil untuk melaksanakan pemeriksaan fisik bangunan yang pertama.
4. Bilamana PIHAK KEDUA lalai atau belum/tidak bersedia untuk melakukan pemeriksaan fisik dalam jangka waktu sebagaimana tertulis dalam ayat 3 diatas, maka PIHAK KEDUA dianggap telah menerima atau menyetujui penyerahan rumah tersebut, dan bersedia menandatangani Berita Acara Penyerahan Rumah tersebut, Akte PPAT, serta surat-surat lainnya yang diperlukan sebagaimana mestinya. Dan atas kewajiban yang muncul seperti tagihan listrik dan lain-lain wajib dibayarkan oleh PIHAK KEDUA.

PASAL 6

KEADAAN MEMAKSA (FORCE MAJEURE)

Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (Force Majeure) di dalam Perjanjian ini adalah hal-hal atau kejadian-kejadian yang terjadi di luar dugaan/kemampuan para pihak dan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perhitungan yang layak yang berada di luar kemampuan atau kekuasaan dan tidak merupakan kesalahan atau kelalaian yang menjadi tanggung jawab para pihak yang mengadakan perjanjian ini, yang secara langsung maupun tidak langsung menimpa atau berakibat pada obyek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak di dalam perjanjian ini.

PASAL 7

SANKSI PENYERAHAN RUMAH

1. Bilamana PIHAK PERTAMA tidak dapat menyelesaikan pembangunan rumah yang dipesan oleh PIHAK KEDUA sebagaimana tersebut dalam pasal 5 ayat 1 dan 2 di atas, maka PIHAK KEDUA berhak memperoleh ganti rugi keterlambatan sebesar 1 ‰ (satu permil) per hari dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan, maksimum 5 % (lima persen) dari nilai sisa pekerjaan yang belum diselesaikan.
2. Dalam hal PIHAK KEDUA tidak dapat memenuhi ketentuan dan persyaratan sebagaimana tersebut pada ayat 4 pasal 5 di atas maka akan diperlakukan ketentuan tersebut pada pasal 9.

PASAL 8

FASILITAS KREDIT PEMILIKAN RUMAH

1. Dalam hal pembelian melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah, maka PIHAK KEDUA segera harus mengirim data-data KPR yang diperlukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan Surat Pesanan. Jika lewat dari 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan Surat Pesanan PIHAK KEDUA belum melengkapi data-data KPR yang diperlukan, maka dengan lewatnya waktu tersebut dianggap PIHAK KEDUA membatalkan perjanjian ini.
Apabila hal ini terjadi, maka uang muka yang telah dibayarkan tidak akan dikembalikan.
2. Akad kredit harus segera dilaksanakan paling lambat 30 (tiga puluh) hari sejak terbitnya surat Penegasan Persetujuan Penyediaan Kredit (SP3K) dari Bank pemberi KPR.
3. Jika jumlah KPR yang disetujui oleh PIHAK BANK ternyata lebih kecil dari jumlah KPR yang dimohon oleh PIHAK KEDUA, maka PIHAK KEDUA harus membayar selisihnya secara tunai kepada PIHAK PERTAMA selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah adanya persetujuan KPR dari Bank.

PASAL 9 SANKSI PEMBATALAN

Apabila PIHAK KEDUA oleh sebab apapun juga ternyata tidak dapat memenuhi ketentuan-ketentuan yang disebut dalam Surat Perjanjian ini atau permohonan KPR PIHAK KEDUA karena sesuatu hal tidak disetujui, ataupun tidak dapat menandatangani Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli ini dalam jangka waktu yang telah ditetapkan, maka Ikatan Untuk Jual Beli ini akan menjadi batal dengan sendirinya dan PIHAK PERTAMA akan mengembalikan uang muka yang telah diterima dari PIHAK KEDUA setelah dikurangi biaya administrasi sebesar 10% (sepuluh persen) dari nilai harga rumah dan tanah yang diperjualbelikan sebagaimana tersebut pada Pasal 2 di atas. Dan pengembalian ini akan dilaksanakan setelah rumah tersebut terjual kepada Pihak Ketiga.

Untuk pembatalan ini para pihak sepakat untuk melepas ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 KUHPd

PASAL 10 MASA PEMELIHARAAN RUMAH

1. PIHAK PERTAMA memberikan jaminan kepada PIHAK KEDUA atas pembelian rumah tersebut dalam jangka waktu ^{100 (seratus)} ~~30 (tiga puluh)~~ hari terhitung sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Penyerahan Rumah antara PIHAK PERTAMA dengan PIHAK KEDUA.
2. Selama masa pemeliharaan tersebut, PIHAK KEDUA tidak diperkenankan melakukan perubahan pada bangunan/rumah tersebut.
3. Jika PIHAK KEDUA tidak mengindahkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 10 ayat 2 ini, maka jaminan masa pemeliharaan dari PIHAK PERTAMA menjadi gugur dengan sendirinya dan mengenai hal ini untuk selanjutnya menjadi beban/resiko PIHAK KEDUA sepenuhnya.

PASAL 11 PEMINDAHAN HAK

1. Apabila PIHAK KEDUA ingin mengalihkan/memindahkan hak atas tanah berikut bangunan rumah kepada PIHAK KETIGA, maka harus terlebih dahulu mendapat persetujuan dari PIHAK PERTAMA, dan untuk itu PIHAK KEDUA berkewajiban membayar biaya administrasi sebesar 5% (lima persen) dari harga total Nilai Jual Beli.
2. Perjanjian ini mengikat para ahli waris atau penerima hak dari PIHAK KEDUA dan mereka wajib untuk mentaati semua ketentuan yang telah ditetapkan dalam perjanjian ini.
3. Jika PIHAK KEDUA meninggal dunia sebelum melakukan kewajiban seperti yang termaksud dalam Pasal 3, maka segala hak dan kewajiban PIHAK KEDUA termaksud dalam perjanjian ini diteruskan oleh para ahli warisnya dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak wafatnya PIHAK KEDUA harus ditunjukkan salah satu ahli warisnya untuk meneruskan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian ini.

PASAL 12
JAMINAN PIHAK PENJUAL

PIHAK PERTAMA menjamin bahwa apa yang dijual dalam perjanjian ini benar milik PIHAK PERTAMA, tidak tersangkut perkara/sengketa.

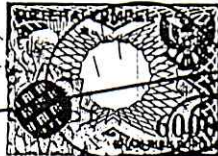
PASAL 13
LAIN-LAIN

1. Apabila terjadi perselisihan, maka para pihak akan menyelesaikan secara musyawarah dan bila tidak tercapai mufakat, para pihak setuju menyelesaikannya melalui Pengadilan Negeri di.....
2. Hal-hal yang tidak/belum cukup diatur dalam perjanjian ini diatur kemudian oleh para pihak secara musyawarah yang dituangkan dalam suatu perjanjian tambahan.
3. Demikian Surat Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli ini dibuat dalam 2 (dua) rangkap dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama, dan ditandatangani oleh kedua belah pihak dalam keadaan sadar, tanpa adanya unsur paksaan maupun kekhilafan.

Surabaya, 19.....

PIHAK KEDUA

PIHAK PERTAMA



SAKSI

SAKSI

Mengenai :
 Tanah hak :
 Nomor :

AKTA JUAL-BELI

No. / / 19 ..

Pada hari ini, hari tanggal 19.....
 datang menghadap kepada kami
 Camat x Kepala Wilayah Kecamatan Notaris di 1)
 oleh Menteri Dalam Negeri dengan surat-keputusannya
 berdasarkan ketentuan dalam pasal 5 Peraturan Menteri 1)
 tanggal 19..... Nomor
 Agraria No. 10/1961 bertindak sebagai
 ditunjuk

penjabat pembuat akta tanah yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan
 Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah untuk Wilayah

dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang kami kenal/diperkenalkan kepada kami¹⁾
 dan akan disebutkan dibagian akhir akta ini :

- I. 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)
 2)

selanjutnya disebut penjual :

- II. 2)
 2)
 2)
 2)
 1)
 2)
 2)
 2)
 2)

selanjutnya disebut pembeli :

Para

Para penghadap menerangkan bahwa penjual dengan akta ini menjual kepada pembeli dan pembeli membeli dari penjual :

~~sebagai~~ 1) tanah hak : No.
sebahagian dari

terletak di :

Daerah tingkat I / Wilayah :

Daerah tingkat II / Wilayah :

Kecamatan / Wilayah :

D e s a / Kelurahan :

diuraikan dalam surat ukur/GS : tgl. No.

luas tanah yang dimaksud : m²

(..... meter persegi)

berukuran panjang kurang-lebih : Meter ³⁾

lebar kurang-lebih : Meter ³⁾

persil nomor, kohir nomor blok ³⁾

dan berbatasan di sebelah :

Utara : ³⁾

Timur : ³⁾

Selatan : ³⁾

Barat : ³⁾

Selanjutnya para penghadap menerangkan :

bahwa jual-beli ini meliputi pula bangunan dan tanaman ¹⁾ yang ada di atas tanah tersebut, yaitu berupa ⁴⁾

..... ⁴⁾

..... ⁴⁾

bahwa jual-beli ini terjadi dengan harga Rp.

(..... rupiah) ;

bahwa penjual mengaku telah menerima sepenuhnya uang pembelian tersebut

di atas dan untuk penerimaan uang itu akta ini berlaku pula sebagai tanda

penerimaannya (kwitansi);

bahwa jual-beli ini dilakukan dengan syarat-syarat seperti berikut :

Pasal 1.

Mulai hari ini tanah hak dan bangunan serta tanaman ¹⁾ yang diuraikan dalam akta ini telah diserahkan kepada pembeli, yang mengaku pula telah menerima penyerahan itu dan segala keuntungan yang didapat dari serta segala kerugian/beban yang diderita atas tanah hak dan bangunan serta tanaman ¹⁾ tersebut di atas menjadi hak tanggungan pembeli.

Pasal 2.

Penjual menjamin bahwa tanah-hak dan bangunan serta tanaman ¹⁾ tersebut di atas tidak dikenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu piutang atau diberati dengan beban-beban lainnya.

Pasal 3.

Pasal 3.

Jika pembeli tidak mendapat izin dari Instansi pemberi izin yang berwenang untuk membeli tanah hak tersebut sehingga jual-beli ini menjadi batal, maka ia dengan ini oleh penjual diberi kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali; dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak atas tanah itu kepada pihak lain atas nama penjual, dengan dibebaskan dari pertanggungan jawab sebagai kuasa, dari jika ada, menerima uang ganti kerugian yang menjadi hak sepenuhnya dari pembeli. Adapun uang pembelian yang sudah diberikan kepada penjual tersebut di atas tidak akan dituntut kembali oleh pembeli.

Pasal 4.

Para pihak menerangkan bahwa luas yang benar dari tanah s)
yang diperjual belikan menurut akte ini adalah yang sesuai s)
dengan hasil pengukuran dari pihak yang berwenang (Kantor- s)
Agraria Kotamadya Surabaya) dan para pihak harus tunduk- s)
pada luas hasil pengukuran tersebut. s)

- Pasal 5 -

Tentang hal ini dan segala akibatnya, para pihak memilih s)
tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah dikantor s)
Kepaniteraan Pengadilan Negeri di s)
..... s)

Pasal 6.

Ongkos pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya mengenai peralihan hak ini, dipikul oleh

Demikian akta ini dibuat dihadapan 6)

..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)
..... 6)

sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan dan dimana perlu dijelaskan oleh kami, maka kemudian akta ini dibubuhi tanda tangan/cap jempol¹⁾ oleh para penghadap, saksi-saksi dan kami, penjabat pembuat akta tanah.

Penjual,

Pembeli,



(.....)

Saksi-saksi :

Penjabat Pembuat Akta Tanah,

1.



(.....)

(.....)

2.

(.....)

K E T E R A N G A N :

- 1) Yang tidak perlu dicoret.
- 2) Diisi nama, umur, kewarganegaraan, pekerjaan, tempat tinggal. penjual/ pembeli serta jika bersuami sebutkan juga keterangan-keterangan mengenai suaminya.
- 3) Hanya diisi bila tanahnya belum diuraikan dalam suatu surat ukur.
- 4) Jika tidak diinginkan, keterangan pasal ini dapat dicoret/diganti.
- 5) Ruangan kosong ini dapat dipergunakan untuk syarat-syarat lain, yang dipandang perlu oleh kedua belah pihak. Bilamana tidak dipergunakan harus dicoret (Z).
- 6) Diisi nama, pekerjaan, dan tempat tinggal para saksi.