

**PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DAN PERMASALAHANNYA
DI PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG**

Skripsi

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum
Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh:

Peni Vietriani P.

03.98.4675

Dosen Pembimbing:

Soeyono, S.H., Sp.N

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG**

2002

SKRIPSI

**PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DAN PERMASALAHANNYA
DI PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG**

Dipersiapkan dan Disusun Oleh:

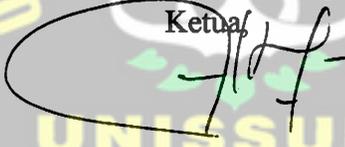
Peni Vietriani P.

03.98.4675

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada Tanggal 11 September 2002
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

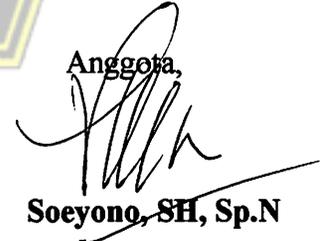
Ketua,


Aryani Witasari, SH.

Anggota,


Siti Ummu Adillah, SH, M. Hum.

Anggota,


Soeyono, SH, Sp.N

Mengetahui:

Dekan,


H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M. Hum.

Skripsi

**PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DAN PERMASALAHANNYA
DI PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG**

Yang diajukan oleh:

Peni Vietriani P.

03.98.4675

Telah disetujui oleh;

Dosen Pembimbing



Soeyono, S.H., C.N.

Tanggal, Agustus 2002

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

- *“Beginilah kamu, kamu sekalian adalah orang-orang yang berdebat untuk (membela) mereka dalam kehidupan dunia ini. Maka siapakah yang akan mendebat Allah untuk (membela) mereka pada hari kiamat ? Atau siapakah yang jadi pelindung mereka (terhadap siksa Allah) ?” (Q.S. AN Nisaa’: 109)*
- *“Dan tiadalah kehidupan dunia ini melainkan senda gurau dan main-main. Dan sesungguhnya akhirat itulah yang sebenarnya kehidupan kalau mereka mengetahui.” (Q.S. Al Ankabut: 64)*



P E R S E M B A H A N

Skripsi ini kupersembahkan untuk;

- *Bapak dan Ibu tercinta.*
- *Adik-adikku yang tercinta.*
- *Sahabat serta teman-temanku semua yang selalu dekat dalam hatiku..*

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh

Alhamdulillah, puji syukur penulis panjatkan kepada Allah Subhanahu Wata'ala, karena rahmat dan hidayah-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul: Pelaksanaan Jual Beli Rumah dan Permasalahannya di Perum Perumnas Regional V Semarang.

Skripsi ini sengaja disusun guna memenuhi tugas penulisan hukum sebagai syarat untuk menyelesaikan studi tahap akhir Program Sarjana Hukum (Strata I) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Tersusunnya skripsi ini tidak lepas dari motivasi dan dorongan dari berbagai pihak yang dengan kerelaan hatinya telah memberikan bantuan dan bimbingan dalam penyusunan dari awal hingga akhir. Oleh karena itu dalam kesempatan ini, penulis dengan segenap hati mengucapkan terima kasih yang kepada:

1. Bapak Dr. dr. H. M. Rofiq Anwar, Sp. PA, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Gunarto, SH, SE Akt., M. Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
3. Bapak Soeyono, SH, Sp.N, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis dengan kesabaran.
4. Bapak Suyudi, S.P., SE., selaku Pimpinan Perum Perumnas Regional V Semarang yang telah memberi ijin untuk mengadakan riset.

5. Ibu Wiwik, staf Bagian Hukum Perum Perumnas Regional V Semarang yang telah memberikan informasi dalam penyusunan skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah membekali pengetahuan dan memudahkan penyusun dalam penyusunan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu tercinta yang telah memberikan dorongan moril, semangat dan doanya kepada penulis sehingga dapat terselesaikannya skripsi ini.
8. Adik-adikku yang selalu kusayangi.
9. Teman-temanku semua (Ratna, Nani, Nina, Nunik, Anggra, Dian, Nurwita, Fery-fery, Ardhi).
10. Pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang telah membantu penulis hingga terselesaikannya skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran agar dapat memberikan kesempurnaan untuk langkah-langkah selanjutnya.

Akhir kata, penulis berharap mudah-mudahan penulisan skripsi ini dapat memberikan manfaat dan berguna semua pihak yang memanfaatkannya.

Wassalamu'alaikum Warohmatullohi Wabarokatuh.

Semarang, September 2002

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vi

BAB I : PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Pembatasan dan Perumusan Masalah	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	4
D. Metode Penelitian	5
E. Sistematika Penulisan	7

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

A. Perjanjian Pada Umumnya	9
1. Pengertian Perjanjian	9
2. Syarat Sahnya Perjanjian	11
3. Prestasi Dalam Perjanjian	15
B. Perjanjian Jual Beli	17
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	17
2. Pihak-Pihak yang Tersangkut dalam Perjanjian Jual Beli	18
3. Syarat-Syarat Adanya Jual Beli	19

4. Hak dan Kewajiban dari Para Pihak dalam Jual Beli	22
5. Jenis-jenis Perjanjian Jual-Beli.....	29
6. Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual-Beli..	29
C. Pengertian dan Tata Cara Jual Beli Rumah atau Perumahan	32
1. Pengertian Rumah dan Perumahan	32
2. Fungsi Perumahan	34
3. Tata Cara Jual Beli Rumah.....	35
4. Peraturan Dalam Jual Beli Rumah	38

BAB III

: HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA

A. Gambaran Umum Tentang Perumahan (PERUM PERUMNAS)	41
B. Proses Pelaksanaan Jual Beli Rumah di PERUM PERUMNAS Cabang V Semarang Serta Ketentuan-Ketentuan Yang Berlaku	44
1. Pengajuan Permohonan Pembelian Rumah	45
2. Hal-Hal yang Harus Diperhatikan dalam Jual Beli Rumah	46
3. Tata Cara Kepemilikan Perumahan Baik Secara Kredit dan Tunai di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang	51
1. Proses Pemilikan Rumah Secara Kontan	52

	2. Proses Pemilikan Rumah Secara Kredit (dari Kantor PERUM PERUMNAS).....	53
	3. Berakhirnya Proses Jual Beli Rumah	55
	4. Ketentuan-Ketentuan yang Harus Diperhatikan dalam Jual Beli Rumah:	56
	C. Hambatan Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Jual Beli dan Cara Penyelesaiannya	58
	1. Faktor-faktor yang menjadi penghambat.....	58
	2. Cara Penyelesaiannya.....	60
	C. Analisa Data	63
BAB IV	: PENUTUP	
	A. Kesimpulan	65
	B. Saran	66
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG MASALAH

Dewasa ini jumlah penduduk semakin meningkat dalam setiap tahunnya. Seiring dengan meningkatnya populasi manusia, tempat tinggal atau rumah merupakan salah satu kebutuhan yang terpenting untuk menunjang kehidupan dan sebagai kebutuhan pokok disamping kebutuhan akan sandang dan pangan manusia yang biasa disebut kebutuhan primer. Rumah selain sebagai tempat berteduh juga merupakan tempat tinggal dan menetapnya seseorang. Untuk menentukan dimanakah domisili seseorang biasanya juga ditentukan berdasarkan dimanakah wilayah tinggalnya berada. Dengan adanya penambahan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan akan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat perumahan/rumah-rumah baru yang merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif belum secara merata dapat di bangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Bagi mereka golongan masyarakat menengah kebawah untuk memperoleh sebuah rumah bukanlah hal yang mudah. Ini disebabkan karena harga perumahan yang begitu tinggi sehingga sangatlah sulit bagi mereka untuk menjangkaunya. Lebih-lebih untuk menempati perumahan yang bersih dan sehat juga dirasa sulit untuk dipenuhi. Sedangkan bagi golongan masyarakat menengah ke atas kebutuhan akan perumahan bukanlah sesuatu

masalah yang penting, sebab dengan mudah mereka dapat melakukan jual beli perumahan.

Dari sanalah dapat dilihat kesenjangan sosial masyarakat yang sangat mencolok. Untuk itu demi mewujudkan kesejahteraan yang merata, khususnya dalam bidang perumahan dan pemukiman sebagaimana yang dicita-citakan oleh pemerintah yaitu masyarakat yang adil, makmur dan sejahtera maka pemerintah mengikutsertakan rakyat untuk segera mulai mengusahakan terwujudnya kesejahteraan tersebut. Pemerintah menginsafi sedalam-dalamnya bahwa salah satu cara untuk mengatasi kesulitan perumahan pada dewasa ini adalah menambah jumlah perumahan yang ada dengan membuka kesempatan seluas-luasnya bagi setiap warga negara dan badan-badan swasta disamping pembangunan perumahan yang diselenggarakan pemerintah melalui Perum Perumnas, serta memberikan kebebasan kepada pemilik untuk menempati, mempergunakan rumah yang dibangun baik untuk dirinya sendiri maupun orang lain.

Dengan adanya pertambahan penduduk yang sangat cepat dan terutama di kota-kota besar, masalah kekurangan akan perumahan menjadi lebih parah lagi, sedangkan untuk membangun dengan cepat perumahan/rumah-rumah baru yang merupakan satu-satunya jalan yang paling efektif belum secara merata dapat dibangun oleh pemerintah karena melihat kebutuhan-kebutuhan lainnya yang masih perlu diprioritaskan.

Sadar kesulitan akan kebutuhan perumahan dan pemukiman tersebut maka pemerintah, bekerja sama dengan Perum Perumnas dan perusahaan milik swasta khususnya yang bergerak dalam bidang perumahan bermaksud untuk mengatasi masalah ini.

Persoalan perumahan adalah multikompleks, pemerintah menjelaskan pula bahwa masalah pembangunan perumahan tidak cukup dengan pengumpulan modal dan tenaga kerja saja. Pemecahannya memerlukan suatu penelitian dan perencanaan yang seksama.¹⁾

Dengan adanya pembangunan perumahan kemudian dilanjutkan penjualan rumah maka suatu perbuatan hukum dapat terjadi yaitu yang disebut dengan jual beli perumahan.

Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), tertera dalam Pasal 1457 yang dinamakan Jual Beli sendiri yaitu:

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.²⁾

Pada pelaksanaan jual beli rumah suatu permasalahan dapat timbul dengan adanya perjanjian tersebut. Permasalahan-permasalahan tersebut muncul disebabkan berbagai alasan. Permasalahan tersebut diantaranya adalah: adanya keterbatasan dana dari pihak pembeli dan calon pembeli untuk membayar harga perumahan secara kontan sehingga bagi golongan masyarakat tertentu (menengah ke bawah) akan lebih mudah untuk mendapat rumah yang dirasa sulit. Serta bagaimana sebenarnya prosedur kepemilikan atas rumah yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku di kantor Perumahan.

Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengetahui lebih mendalam serta lebih lanjut bagaimana pelaksanaan kegiatan jual beli rumah di Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) Regional V Semarang ini dalam rangka membantu kegiatan

¹⁾ Sudargo Gautama, Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan Dan Peraturan Sewa- Menyewa, Penerbit Alumni Bandung Kotak Pos 272, 1985, Halaman 38.

²⁾ R. Subekti, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Penerbit PT. Prodnya Paramita, Jakarta, 1992, Halaman 305.

pemerintah menyediakan perumahan yang layak dengan harga yang mudah terjangkau demi terwujudnya kesejahteraan yang adil dan merata.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis bermaksud untuk mengadakan penelitian lebih lanjut dengan mengambil judul “Pelaksanaan Jual Beli Rumah dan Permasalahannya di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang”.

B. PEMBATASAN DAN PERUMUSAN MASALAH

a. Pembatasan Masalah

Mengingat arti pentingnya kebutuhan akan perumahan dewasa ini, maka dalam penelitian ini hanya dibatasi sebagaimana judul di atas.

b. Perumusan Masalah

Agar sasaran mencapai tujuan yang diinginkan maka dibuatlah perumusan sebagai berikut :

- 1) Bagaimana proses pelaksanaan jual beli rumah di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang ?
- 2) Apakah hambatan-hambatan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perum Perumnas Regional V Semarang serta cara penyelesaiannya ?

C. TUJUAN DAN KEGUNAAN PENELITIAN

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui bagaimana cara memperoleh rumah dengan mudah dan mendapatkan keringan dalam pembayaran.
- b. Untuk mengetahui bagaimana cara menyelesaikan permasalahan yang timbul dari perjanjian jual beli rumah.

2. Kegunaan Penelitian

a. Secara Teoritis

Sebagai sumbangan pada khasanah ilmu pengetahuan hukum, khususnya hukum jual beli rumah.

b. Secara Praktis

1) Bagi Pemerintah

Sebagai masukan kepada pemerintah dalam hal ini Badan Pembinaan Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dalam membina dan mengawasi pelaksanaan jual beli rumah.

2) Bagi Masyarakat

Sebagai informasi bagi masyarakat untuk dapat mengetahui bagaimana pelaksanaan jual beli rumah serta penyelesaian permasalahannya di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang.

3) Bagi Peneliti

Sebagai perbandingan antara teori di bangku kuliah dengan praktek di lapangan.

D. METODE PENELITIAN

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang penulis pergunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif yaitu suatu penelitian yang menekankan pada ilmu hukum, namun disamping itu juga mempergunakan kaidah-kaidah

Pengadaan Perumahan dan Permukiman Dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Kavling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS) dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).

4. Metode Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam pembuatan skripsi ini yaitu metode kualitatif yakni seluruh dari data yang diperoleh dianalisis dan didukung oleh teori yang relevan, untuk akhirnya bisa memberikan kejelasan terhadap pokok permasalahan yang diajukan dan kemudian hasilnya akan dilaporkan dalam bentuk skripsi.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyusun menjadi empat bab dengan sistematika sebagai berikut:

Bab I sebagai bab pendahuluan, penulis membahas tentang latar belakang masalah, pembatasan dan perumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, metode penelitian serta sistematika penelitian.

Bab II ini akan diuraikan mengenai tinjauan Pustaka yang membahas tentang perjanjian pada umumnya, perjanjian jual beli serta pengertian tentang rumah dan perumahan serta tata cara jual beli perumahan.

Adapun dalam Bab III akan menguraikan mengenai hasil penelitian dan analisa data yang meliputi gambaran umum tentang perumahan, tata cara jual beli perumahan atau proses pelaksanaan jual beli perumahan dan mengenai hambatan-hambatan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perusahaan Umum

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA.

A. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu perikatan yang lahir karena kontrak atau persetujuan. Dengan kata lain antara persetujuan dan perjanjian mempunyai arti yang sama. Jadi dapat didefinisikan pengertian mengenai perjanjian, menurut Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁴⁾

Dari definisi di atas diketahui bahwa perjanjian ada berdasarkan pernyataan-pernyataan yang bertimbal balik itu dianggap sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (mengikat seperti Undang-Undang).

Namun menurut Wirjono, pengertian perjanjian itu sendiri di definisikan adalah sebagai berikut:

Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁾

Dan sebenarnya perjanjian merupakan salah satu bentuk dari

⁴⁾ R. Subekti, Op. Cit, hal. 282.

⁵⁾ Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit Sumur Bandung, 1981, hal.38.

Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) Regional V Semarang, serta bagaimana cara penyelesaiannya.

Akhirnya dalam Bab IV yaitu bab penutup berisi mengenai kesimpulan dan saran yang diberikan penulis.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. PENGERTIAN PERJANJIAN PADA UMUMNYA

1. Pengertian Perjanjian

Perjanjian adalah salah satu perikatan yang lahir karena kontrak atau persetujuan. Dengan kata lain antara persetujuan dan perjanjian mempunyai arti yang sama. Jadi dapat didefinisikan pengertian mengenai perjanjian, menurut Pasal 1313 KUH Perdata, pengertian perjanjian yaitu:

“Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.⁴⁾

Dari definisi di atas diketahui bahwa perjanjian ada berdasarkan pernyataan-pernyataan yang bertimbal balik itu dianggap sudah dilahirkan sepakat yang sekaligus melahirkan perjanjian (mengikat seperti Undang-Undang).

Namun menurut Wirjono, pengertian perjanjian itu sendiri di definisikan adalah sebagai berikut:

Perjanjian diartikan sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana salah satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.⁵⁾

Dan sebenarnya perjanjian merupakan salah satu bentuk dari

⁴⁾ R. Subekti, Op. Cit, hal. 282.

⁵⁾ Wirjono Prodjodikoro, Azas-Azas Hukum Perjanjian, Penerbit Sumur Bandung, 1981, hal.38.

perikatan, sedangkan perikatan sendiri dibedakan menjadi 2 (dua) bagian. Menurut sistem BW perikatan dibagi menjadi 2 golongan (Pasal 1233 KUH Perdata), yaitu:

- a) Perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (Buku III Bab kedua).
- b) Perikatan-perikatan yang bersumber pada Undang-Undang (Buku III Bab ketiga).

Perjanjian itu sendiri termasuk dalam kategori pertama, merupakan perikatan-perikatan yang bersumber pada persetujuan (definisi telah ada pada pasal 1313 KUH Perdata).

Menurut Prof. Wirjono:

Perjanjian dibagi menjadi dua artian:

- a. Perjanjian dalam arti sempit, yaitu perjanjian yang bersumber pada Undang-Undang.
- b. Perjanjian dalam arti luas, yaitu perjanjian yang bersumber pada Undang-Undang dan perjanjian yang bersumber bukan dari Undang-Undang.⁶⁾

Dari pembagian arti perjanjian seperti yang tersebut di atas, yang dimaksud dengan perjanjian dalam arti sempit yaitu bahwa perjanjian itu bersumber dari Undang-Undang saja. Sedangkan perjanjian dalam arti luas adalah perjanjian itu selain menggunakan Undang-Undang sebagai sumbernya, perjanjian itu juga mempergunakan sumber lain yang bukan Undang-Undang.

⁶⁾ Ibid, h. 46.

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Pada zaman yang sudah lampau dimana untuk terjadinya suatu perjanjian sungguh-sungguh dituntut tercapainya suatu perjumpaan kehendak. Namun pada zaman sekarang ini tuntutan akan adanya sungguh-sungguh perjumpaan kehendak sudah tidak dapat dipertahankan lagi. Sekarang ini transaksi-transaksi yang besar diadakan tanpa hadirnya para pihak untuk berhadapan muka, tetapi lewat korespondensi atau lewat perantara saja. Dengan kata lain bahwa perjumpaan kehendak bukanlah syarat yang mutlak untuk sahnya perjanjian.

Dalam hal untuk mengetahui apakah suatu perjanjian dapat dinyatakan sah atau tidak, maka perlu diketahui syarat sahnya suatu persetujuan atau perjanjian.

“Sebagai mana sudah disebutkan pada pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sahnya dalam perjanjian yaitu: 1. Sepakat, 2. Kecakapan, 3. Hal tertentu dan 4. Causa (sebab, isi) yang halal.”⁷⁾

Dengan hanya disebutkan “sepakat” saja tanpa dituntutnya suatu bentuk-cara (formalitas) apapun, seperti hanya tulisan, pemberian tanda atau panjer dan lain sebagainya dianggap sudah cukup. Kemudian dapat kita simpulkan bahwa bilamana sudah tercapai sepakat itu, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah ia sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

⁷⁾ R. Subekti, Aneka Perjanjian, Penerbit Alumni, Bandung, 1975, hal. 13.

Apakah untuk perjanjian itu sudah cukup apabila sudah dicapai sepakat ataukah masih diperlukan syarat-syarat lain ? Jawaban diberikan oleh pasal 1320 KUH Perdata: cukup apabila sudah tercapai sepakat (konsensus). Dari pernyataan tersebut dapat diketahui bahwa azas yang berlaku dari hukum perjanjian adalah “azas konsensualisme.”

Sebab apa hukum perjanjian mengambil azas konsensualisme itu ? Diambilnya azas konsensualisme tersebut yang berarti “perkataan sudah mengikat” adalah menurut Prof. Eggens suatu tuntutan kesesilaan. Yang dimaksud adalah bahwa dengan diletakkannya kepercayaan pada perkataan orang, si orang ini ditingkatkan martabatnya setinggi-tingginya sebagai manusia.⁸⁾

Jadi azas konsensualisme itu merupakan suatu kepastian hukum. Bahwa orang yang hidup dalam masyarakat yang teratur harus dapat dipegang perkataan atau ucapannya, itu merupakan suatu tuntutan kepastian hukum yang merupakan suatu sendi yang mutlak dari suatu tata hukum yang baik.

Kesepakatan berarti pesesuaian kehendak. Namun kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disampaikan dalam hati tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian. Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan-perkataan, ia dapat dicapai pula dengan memberikan tanda-tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu, baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan ataupun oleh pihak yang menerima penawaran tersebut.

⁸⁾ Ibid, hal. 14.

Dengan demikian maka yang menjadi alat pengukuran tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak.

Sudah jelas kiranya bahwa azas konsensualisme itu harus kita simpulkan dari pasal 1320 KUH Perdata dan bukannya dari pasal 1338 (1) KUH Perdata.

Dari pasal yang terakhir ini lazimnya disimpulkan suatu azas lain dari hukum perjanjian dalam KUH Perdata., yaitu adanya atau anutnya sistem terbuka atau azas kebebasan berkontrak. Adanya cara menyimpulkannya ialah dengan jalan menekankan perkataan “semua” yang di muka kata “perjanjian.”⁹⁾

Bunyi dari pasal 1338 (1) KUH Perdata itu sendiri adalah sebagai berikut:

“Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.”¹⁰⁾

Dalam hukum perjanjian selain azas konsensualisme dan azas kebebasan kontrak seperti apa yang telah disebutkan diatas masih ada azas-azas lain, yaitu:

a. Azas kepercayaan

Seseorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain, menumbuhkan kepercayaan diantara kedua pihak itu bahwa satu sama lain akan memegang janjinya, dengan kata lain akan memenuhi prestasinya dibelakang hari. Tanpa adanya kepercayaan ini, kedua

⁹⁾ Ibid, hal. 14

¹⁰⁾ R. Subekti, Op.Cit., hal.285.

pihak mengikat dirinya dan untuk keduanya perjanjian itu mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.

b. Azas Kekuatan mengikat

Terikatnya para pihak pada perjanjian itu tidak semata-mata terbatas pada apa yang diperjanjikan, akan tetapi juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan serta moral. Demikianlah sehingga asas-asas moral, kepatutan dan kebiasaan yang mengikat para pihak.

c. Azas persamaan hukum

Asas ini menempatkan para pihak dalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan walaupun ada perbedaan kulit, bangsa, kekayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain.

d. Azas keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Asas keseimbangan ini merupakan kelanjutan dari asas persamaan. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut prestasi dan jika diperlukan dapat menuntut pelunasan prestasi melalui kekayaan debitur, namun kreditur memikul pula beban untuk melaksanakan perjanjian itu dengan itikad baik. Dapat dilihat disini bahwa kedudukan kreditur yang kuat diimbangi dengan kewajibannya untuk memperhatikan itikad baik, sehingga kedudukan debitur dan kreditur seimbang.

e. Azas kepastian hukum

Perjanjian sebagai suatu figur hukum harus mengandung kepastian hukum. kepastian ini terungkap dari kekuatan mengikat perjanjian itu yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak.

f. Asas moral

Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan melakukan perbuatan hukum itu berdasarkan pada “kesusilaan (moral)”, sebagai panggilan dari hati nuraninya.

g. Asas kepatutan

Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai isi perjanjian. Menurut hemat saya asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

h. Asas kebiasaan

Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk apa yang secara tegas diatur, akan tetapi juga hal-hal yang dalam keadaan dan kebiasaan yang lazim diikuti.

3. Prestasi Dalam Perjanjian

Mengenai prestasi dalam perjanjian adalah bersangkutan dengan sesuatu hal yang menjadi obyek dalam perjanjian tersebut. Sebagai mana yang tertera dalam pasal 1320 KUH Perdata yaitu tentang syarat sahnya perjanjian. Pada syarat perjanjian yang ketiga disebutkan “suatu hal tertentu”, maka hal tertentu itulah yang dinamakan obyek sekaligus

prestasi dalam perjanjian. Dan “suatu hal tertentu” tersebut memiliki arti yang luas dan berkaitan dengan pasal 1234 KUH Perdata. Dalam pasal 1234 dijelaskan bahwa:

“Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”¹¹⁾

Dari bunyi pasal tersebut di atas, maka prestasi dimaksudkan “untuk memberikan sesuatu” artinya sesuatu itulah yang menyebabkan terjadinya perikatan, atau prestasi itu adalah “untuk berbuat sesuatu”, dan ada kemungkinan yang lain yaitu prestasi “untuk tidak berbuat sesuatu”. Karena perjanjian merupakan bagian dari perikatan, maka prestasi dalam perjanjian pun sama atau hampir sama dengan prestasi dalam perikatan. Dengan demikian kita dapat katakan, bahwa semua perikatan sebagai yang dikenal KUH Perdata dapat kita golongan dalam salah satu dari ketiga kelompok perikatan tersebut di atas.

Cara mengelompokkan perikatan, yaitu dengan mendasarkan kepada wujud isi/ prestasi perikatannya:

a) Perikatan dengan kewajiban untuk memberikan sesuatu.

Yang menjadi ukurannya disini adalah obyek perikatannya wujud prestasi, yaitu berupa suatu kewajiban bagi debitur untuk memberikan sesuatu kreditur. Hubungannya obligatoir selalu dengan penyerahan/*levering*.

¹¹⁾ Ibid, hal. 269.

Contohnya: jual beli, sewa menyewa selalu diikuti dengan penyerahan/*levering*.

- b) Perikatan dengan isi kewajiban untuk melakukan/ berbuat sesuatu.

Perbuatan Undang-Undang lalai untuk memberikan kepada kita suatu patokan untuk membedakan antara perikatan untuk memberikan sesuatu dan untuk melakukan sesuatu, karena “memberikan sesuatu” sebenarnya juga “melakukan sesuatu”.

Contoh: orang yang menutup perjanjian perborongan atau melakukan sesuatu pekerjaan tertentu, memikul kewajiban perikatan untuk melakukan sesuatu, demikian juga debitur dalam perjanjian pengangkutan.

- c) Perikatan dengan isi kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu.

Disini kewajiban prestasinya bukan sesuatu yang bersifat aktif tetapi, justru sebaliknya bersifat pasif, yang dapat berupa tidak berbuat sesuatu atau membiarkan sesuatu berlangsung.

Contoh: pada perjanjian mendirikan perseroan.

B. PERJANJIAN JUAL BELI

1. Pengertian Perjanjian Jual Beli

Dalam era globalisasi yang semakin maju ini jual beli merupakan salah satu kegiatan yang tidak pernah lepas dari kehidupan manusia.

Perjanjian jual beli dapat berlangsung dimana saja dan kapan saja sesuai

dengan tempat dan waktu yang telah ditentukan atau menurut kesepakatan para pihak dalam jual beli.

Pada dasarnya yang dinamakan jual beli yaitu:

Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang sedang pihak yang lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹²⁾

Sedangkan dalam KUH Perdata sendiri jual beli yang sesungguhnya disebutkan dalam pasal 1457 yang bunyinya adalah sebagai berikut:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”¹³⁾

Berdasarkan definisi di atas dapatlah dikatakan bahwa suatu perjanjian jual beli terjadi karena adanya dua pihak yaitu penjual dan pembeli. Barang yang menjadi obyek jual beli harus cukup tertentu. Dan perjanjian ini dapat terlaksana dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak. Mengenai jual beli ini diatur dalam Buku III Bab V pasal 1457-1540 KUH Perdata.

2. Pihak-Pihak Yang Tersangkut Dalam Jual Beli

Sebagai mana yang telah disebutkan dalam pengertian jual beli bahwa jual beli meliputi perbuatan dua pihak secara timbal balik, yaitu

¹²⁾ R.Subekti, Op.Cit., hal. 11.

¹³⁾ R.Subekti, Op.Cit., hal. 305.

pihak yang menjual disebut penjual dan pihak yang membeli disebut pembeli.

Jual beli diawali oleh perbuatan pihak penjual lebih dahulu, kemudian baru perbuatan pihak pembeli. Sebaliknya jual beli dalam bahasa asingnya bahasa Belanda disebut *koop en verkoop*, diawali oleh perbuatan pihak pembeli (*koopt*) lebih dahulu, kemudian baru perbuatan pihak penjual (*ver koopt*). Di Inggris, jual beli dicakup dalam satu kata, yaitu *Sale* artinya penjualan dilihat dari perbuatan pihak penjual saja.¹⁴⁾

Pihak-pihak jual beli inilah yang disebut sebagai subyek jual beli, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar harga benda. Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus mewakili kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain, atau kepentingan badan hukum.

3. Syarat-Syarat Adanya Jual Beli

Jual beli akan dapat berlangsung apabila memenuhi ketentuan-ketentuan yang berisi syarat-syarat adanya jual beli. Dalam Buku III Bab V Bagian kesatu Pasal 1457-1472 KUH Perdata diatur mengenai ketentuan-ketentuan umum yang berlaku bagi setiap jual beli baik tertulis maupun tidak tertulis. Ketentuan-ketentuan umum ini berisi penegasan syarat-syarat yang berlaku bagi setiap jual beli.

¹⁴⁾ Abdulkadir Muhammad. Perjanjian Baku Dalam Praktek Perusahaan Perdagangan, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 1992 hal. 29.

“Jika dalam jual beli tidak terdapat syarat-syarat yang tercantum dalam ketentuan-ketentuan umum ini, maka berlakulah ketentuan-ketentuan umum yang berisi syarat-syarat tersebut.”¹⁵⁾

Syarat-syarat yang dimuat dalam ketentuan-ketentuan umum meliputi hal-hal yang diuraikan berikut ini:

a. Saat Terjadi Jual beli.

Dalam jual beli tertulis, saat tercapai kesepakatan antara penjual dan pembeli dapat diketahui dengan jelas melalui tanggal dan tanda tangan mereka yang tertera pada syarat jual beli.

Jika dalam jual beli tidak dinyatakan dengan jelas, bagaimana cara menentukan saat tercapai kesepakatan itu? Dalam pasal 1458 KUH Perdata ditentukan, jual beli dianggap telah terjadi antara penjual dan pembeli sejak saat mereka mencapai kesepakatan mengenai benda dan harganya meskipun benda itu belum diserahkan dan harga belum dibayar.¹⁶⁾

Saat terjadi jual beli ini adanya suatu kesepakatan merupakan hal yang terpenting, walaupun harga belum dapat dibayarkan dan juga belum ada penyerahan benda yang menjadi obyek jual beli kepada pembeli. Dengan adanya kesepakatan yang dinyatakan secara tegas, maka jual beli dianggap sah.

b. Penyerahan Hak Milik.

Menurut sistem hukum perdata yang berlaku di Indonesia, hak milik tidak beralih dengan sendirinya, melainkan harus dengan penyerahan.

¹⁵⁾ Ibid, hal. 32

¹⁶⁾ Ibid, hal. 33.

“Perjanjian selalu bersifat obligator, yaitu harga dalam taraf menimbulkan kewajiban dan hak, tidak mengalihkan hak milik.”¹⁷⁾

Lain halnya dengan jual beli yang berlaku di Perancis atau di Inggris yang tidak mengenal penyerahan, hak milik beralih seketika sejak saat terjadi kesepakatan antara penjual dan pembeli. Untuk menyatakan keberlakuan azas obligator dalam jual beli, maka dalam pasal 1459 KUH Perdata ditentukan:

“Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616.”

Pasal 612 KUH Perdata mengenai cara penyerahan benda bergerak. Pasal 613 KUH Perdata mengenai cara penyerahan benda bergerak yang berupa piutang atas nama (*op naam*), atas tunduk (*aan torder*), atas pengganti (*aan order*).

Berdasarkan uraian di atas hak milik tidak dapat beralih dengan sendirinya, melainkan harus disertai dengan penyerahan. Hal ini berarti bahwa kesepakatan saja belumlah cukup, untuk memenuhi syarat-syarat adanya jual beli maka harus diikuti dengan adanya penyerahan hak milik.

¹⁷⁾ R. Subekti, Op.Cit., hal.305.

4. Hak Dan Kewajiban Dari Para Pihak Dalam Jual Beli

4.1. Hak dan Tujuan Jual Beli

1. Bagi penjual

Dalam jual beli hak utama penjual adalah menerima pembayaran harga dari pembeli. Menurut pasal 1517 KUH Perdata, jika pembeli tidak membayar harga benda yang dibelinya, penjual dapat menuntut pembatalan jual beli sesuai dengan pasal 1266 dan 1267 KUH Perdata.

Menurut pasal 1266 KUH Perdata pembatalan harus dimintakan pada hakim (Pengadilan Negeri), jika melalui musyawarah tidak mencapai hasil yang diharapkan. Sedang berdasarkan pasal 1267 KUH Perdata, penjual dapat menuntut pengembalian benda ditambah dengan ganti kerugian.

Tujuan penjualan mengikatkan diri kepada pembeli alam jual beli ialah untuk menyerahkan hak milik atas bendanya, sehingga pemilikan benda itu beralih pada pembeli, dan ini harus dinyatakan dengan tegas dalam perjanjian. Untuk mencapai tujuan itu, syarat-syarat penyerahan yang diperjanjikan harus jelas yang memungkinkan pembeli memiliki benda itu.¹⁸⁾

2. Bagi Pembeli

Pembeli dalam perjanjian jual beli mempunyai hak untuk menerima penyerahan barang atau benda yang diperjanjikan dari penjual yang menjadi obyek jual beli. Selain menerima penyerahan

¹⁸⁾ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hal. 36

kehendak, pembeli juga berhak memperoleh jaminan terhadap kerusakan atau kesalahan atas benda.

Tujuan bagi pembeli ialah memiliki, menguasai, dan menikmati benda dengan aman dari segala gangguan. Mungkin terjadi setelah benda diserahkan kepada pembeli timbul gangguan berupa tuntutan dari pihak ketiga. Atau mungkin juga terjadi ketika benda belum diserahkan, pembeli sangat khawatir akan diganggu dalam penguasaannya.¹⁹⁾

Jika terdapat alasan-alasan demikian, maka menurut pasal 1516 KUH Perdata pembeli dapat menangguhkan pembayaran harga sampai penjual menghentikan gangguan tersebut. Tetapi jika tidak pembeli telah menyetujui pembayaran meskipun ada gangguan, maka tidak ada penangguhan pembayaran.

4.2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Dalam Membeli

1. Bagi Penjual

Dalam Buku III Bab V Bagian Kedua Pasal 1473-1512 KUH Perdata diatur tentang tanggung jawab penjual. Menurut apa yang tertera dalam pasal 1473 KUH Perdata disebutkan sebagai berikut:

“Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa dia mengikat dirinya; segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus di tafsirkan untuk kerugiannya.”²⁰⁾

¹⁹⁾ Ibid, hal. 49.

²⁰⁾ R. Subekti, Op.Cit., hal. 308

Ada dua kewajiban utama penjual, yaitu penyerahan benda dan jaminan benda. Penyerahan adalah pengalihan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan menjadi milik pembeli.

(1) Penyerahan benda mungkin mengeluarkan atau tidak mengeluarkan biaya. Jika mengeluarkan biaya, menurut pasal 1476 KUH Perdata biaya penyerahan menjadi beban penjual, sedang biaya pengambilan menjadi beban pembeli, kecuali jika di perjanjian lain. Dalam pasal 1477 KUH Perdata ditentukan bahwa penyerahan harus dilakukan di tempat benda itu berada pada waktu jual beli terjadi, kecuali di perjanjian lain, memberi kemungkinan kepada penjual dan pembeli untuk menentukan cara lain, baik mengenai biaya penyerahan ataupun tempat penyerahan. Dan ini hanya berlaku untuk penyerahan benda bergerak dan mengenai biaya maupun tempatnya.

Dalam pasal 1478 KUH Perdata ditentukan, penjual tidak diwajibkan menyerahkan benda jika pembeli belum membayar harga, kecuali jika penjual mengizinkan penundaan pembayaran kepada pembeli. Jadi kewajiban penjual menyerahkan benda baru ada pada saat pembeli membayar harga. Tetapi penjual mengizinkan pembeli melakukan penundaan pembayaran, maka kewajiban menyerahkan benda itu ada walaupun belum ada pembayaran harga.²¹⁾

Dalam hal penghukuman untuk menyerahkan benda yang dibeli oleh orang lain, pembeli berhak menuntut dari penjual:

- a. Pengembalian uang harga pembelian;

²¹⁾ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hal. 38.

Ada dua kewajiban utama penjual, yaitu penyerahan benda dan jaminan benda. Penyerahan adalah pengalihan benda yang telah dijual ke dalam kekuasaan dan menjadi milik pembeli.

(1) Penyerahan benda mungkin mengeluarkan atau tidak mengeluarkan biaya. Jika mengeluarkan biaya, menurut pasal 1476 KUH Perdata biaya penyerahan menjadi beban penjual, sedang biaya pengambilan menjadi beban pembeli, kecuali jika di perjanjian lain. Dalam pasal 1477 KUH Perdata ditentukan bahwa penyerahan harus dilakukan di tempat benda itu berada pada waktu jual beli terjadi, kecuali di perjanjian lain, memberi kemungkinan kepada penjual dan pembeli untuk menentukan cara lain, baik mengenai biaya penyerahan ataupun tempat penyerahan. Dan ini hanya berlaku untuk penyerahan benda bergerak dan mengenai biaya maupun tempatnya.

Dalam pasal 1478 KUH Perdata ditentukan, penjual tidak diwajibkan menyerahkan benda jika pembeli belum membayar harga, kecuali jika penjual mengizinkan penundaan pembayaran kepada pembeli. Jadi kewajiban penjual menyerahkan benda baru ada pada saat pembeli membayar harga. Tetapi penjual mengizinkan pembeli melakukan penundaan pembayaran, maka kewajiban menyerahkan benda itu ada walaupun belum ada pembayaran harga.²¹⁾

Dalam hal penghukuman untuk menyerahkan benda yang dibeli oleh orang lain, pembeli berhak menuntut dari penjual:

- a. Pengembalian uang harga pembelian;

²¹⁾ Abdulkadir Muhammad, Op.Cit., hal. 38.

- b. Pengembalian hasil jika pembeli diwajibkan menyerahkan hasil itu kepada pemilik yang menuntut penyerahan;
- c. Pengembalian biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli;
- d. Pengembalian biaya perkara dan kerugian yang diderita oleh pembeli (pasal 1496 KUH Perdata).

(2) Penjaminan Benda menurut pasal 1494 KUH Perdata, meskipun pada waktu mengadakan jual beli tidak ditentukan syarat penjaminan, penjual demi hukum wajib menjamin pembeli bahwa benda yang dijualnya itu bebas dari tuntutan pihak ketiga dan bebas dari pembebanan hak.

Selanjutnya menurut pasal 1504 KUH Perdata, penjual wajib menjamin cacat tersembunyi pada benda yang dijual yang mengurangi nilai pakainya, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat itu, ia tidak akan membeli benda itu, atau akan membelinya dengan harga murah.

Berdasarkan ketentuan dua pasal ini dapat dinyatakan bahwa, kewajiban utama penjual yang mengenai penjaminan meliputi tiga hal, yaitu:

- (a) Menjamin bebas dari tuntutan pihak ketiga
- (b) Menjamin bebas dari pembebanan hak
- (c) Menjamin bebas dari cacat tersembunyi

Dalam jual beli benda yang tidak bergerak, penjual merumuskan penjaminan dalam akta yang dibuat dihadapan PPAT

(Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sedangkan jual beli benda bergerak seperti halnya pada alat-alat elektronika biasanya tertera pada kartu jaminan.

Mengenai soal penjaminan, yang tidak kalah pentingnya cacat tersembunyi. Cacat tersembunyi adalah cacat yang tidak kelihatan sehingga pembeli tidak mengetahuinya. Dalam hal terdapat cacat tersembunyi pada benda yang dijual, menurut pasal 1507 KUH Perdata pembeli dapat memilih antara dua kemungkinan:

- (a) Pembeli membatalkan jual beli dengan mengembalikan benda dan menuntut pengembalian harganya: atau
- (b) Pembeli tetap memiliki bendanya sambil menuntut pengembalian sebagian harganya sebagaimana ditentukan oleh hakim.

Berdasarkan uraian mengenai penjaminan ini dapatlah ditarik beberapa azas yang berlaku dalam jual beli sebagai berikut:

- (a) Ditentukan atau tidak ditentukan dalam perjanjian, penjaminan selalu berlaku dalam setiap jual beli.
- (b) Pertanggung jawaban penjual yang bersumber dari penjaminan dipenuhi menurut ketentuan Undang-Undang.
- (c) Walaupun penjual dapat meniadakan penjaminan berdasarkan perjanjian, penjual tidak boleh meniadakan tanggung jawabnya terhadap akibat yang timbul dari perbuatannya dalam jual beli.

(d) Pertanggung jawaban itu dipenuhi karena kesadaran penjual dalam lalu lintas perdagangan.

(e) Perselisihan mengenai pertanggung jawaban harus diselesaikan melalui peradilan.

2. Bagi Pembeli

Dalam Buku III Bab V Bagian Ketiga pasal 1513-1518 KUH Perdata diatur mengenai kewajiban dan tanggung jawab pembeli. Kewajiban dan tanggung jawab tersebut akan diuraikan menurut pasal-pasal KUH Perdata dan menurut rumusan penjual dalam praktek menjalankan perusahaan.

Pembeli hanya mempunyai satu kewajiban utama, yaitu pembayaran. Menurut pasal 1513 KUH Perdata, pembeli wajib membayar harga benda yang dibeli pada waktu dan tempat pembayaran, maka menurut pasal 1514 KUH Perdata pembeli harus membayar pada waktu dan tempat dilakukannya penyerahan. Karena ada berbagai jenis jual beli, biasanya pihak-pihak telah menentukan waktu dan tempat pembayaran menurut jenis jual beli itu.

Dalam praktek jual beli benda tidak bergerak yang dibuat dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) tempat pembayaran tidak ditentukan dalam perjanjian. Karena penyerahan dilakukan pada hari dibuatnya akta dihadapan PPAT, maka tempat pembayaran ditentukan dihadapan PPAT.

Dalam praktek jual beli benda tidak bergerak tidak dijumpai ketentuan mengenai pembatalan akibat dari wanprestasi pihak

pembeli. Hal ini karena jual beli tersebut dilaksanakan secara tunai ketika membuat akta dihadapan PPAT. Jika tidak dibayar harga, maka tidak akta karena akta berlaku juga sebagai tanda pembayaran yang sah (kuintasi).²²⁾

Namun untuk jual beli benda-benda bergerak dan jual beli lainnya yang dapat dilakukan tanpa dihadapan PPAT, penjual merumuskan ketentuan mengenai wanprestasi dan akibatnya tanpa perlu melalui putusan hakim.

Contoh: jual beli kendaraan bermotor, jual beli penggunaan aliran listrik, jual beli perdagangan. Pada contoh-contoh jual beli tersebut biasanya ketentuan mengenai wanprestasi dan akibatnya telah disebutkan dalam surat perjanjian atau nota dalam jual beli.

Hubungan kewajiban dan hak adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran, keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai bagian dari suatu sistem hukum, jual beli memiliki unsur-unsur sistem:

- a. Pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum)
- b. Untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum)
- c. Persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum).
- d. Mengenai benda dan harga (unsur objek hukum).

²²⁾ Ibid, hal. 51.

- e. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum).

5. Jenis-Jenis Perjanjian Jual Beli

Karena ada berbagai jenis jual beli, biasanya pihak-pihak telah menentukan waktu dan tempat pembayaran menurut jenis jual beli itu. Dalam praktek jual beli dikenal tiga jenis jual beli dilihat dari cara pembayarannya, yaitu:

- a. Jual beli tunai, tempat pembayarannya ialah ditempat penjual pada waktu bersamaan dengan waktu penyerahan. Contohnya ialah jual beli di pasar Swalayan, jual beli di pasar Tradisional.
- b. Jual beli kredit, tempat pembayaran ialah ditempat penjual, tetapi waktu pembayaran ditentukan pada waktu kemudian, misalnya satu bulan kemudian. Contohnya ialah jual beli penggunaan aliran listrik, jasa telepon, air PAM.
- c. Jual beli dengan angsuran, tempat pembayaran ialah ditempat penjual, pada waktu angsuran yang telah ditetapkan secara bulanan. Contohnya ialah jual beli rumah Perumnas. Ada juga tempat pembayaran di tempat pembeli, contohnya jual beli alat rumah tangga, bahan sandang.

6. Perlindungan Hukum Dalam Perjanjian Jual Beli

Yang dimaksud dengan perlindungan hukum dalam jual beli adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan

perlindungan pada para pihak yang tersangkut dalam perjanjian jual beli .

Dan yang dimaksud dengan parapihak dalam jual beli itu sendiri adalah:

- a. Penjual
- b. Pembeli
- c. Pihak ketiga yang tergabung dalam perjanjian tersebut.

Didalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang dimaksud dengan Penjual dan Pembeli adalah:

- a. Penjual yaitu 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.
- b. Pembeli yaitu 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.

Mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam jual beli perlindungan hukumnya diatur dalam:

- a. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Hal-hal yang berkaitan dengan hak, kewajiban dan tanggung jawab para pihak dalam jual beli diatur dalam pasal 1 s/d pasal 28.

b. KUH Perdata.

Hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian jual beli, pada KUH Perdata diatur dan dimuat dalam Buku Ketiga yaitu tentang Perikatan dan lebih spesifikasikan lagi dalam Bab Kelima tentang Jual Beli. Dan mengenai isi Buku Ketiga Bab V ini yang memuat tentang jual beli terbagi atas pasal-pasal dengan penjelasan sebagai berikut:

a. Bagian Kesatu

Memuat tentang ketentuan-ketentuan umum dalam jual beli, diatur dalam pasal 1457-1472 KUH Perdata.

b. Bagian Kedua

Memuat tentang kewajiban-kewajiban si penjual, yang kemudian diatur dalam pasal 1473-1512 KUH Perdata.

c. Bagian Ketiga

Berisi tentang kewajiban si pembeli, yang diatur pada pasal 1513-1518 KUH Perdata.

d. Bagian Keempat

Berisi tentang hak membeli kembali, yang dijelaskan pada pasal 1519-1532 KUH Perdata.

e. Bagian Kelima

Yang dimuat dalam bagian kelima ini tentang ketentuan-ketentuan khusus mengenai jual beli piutang dan lain-lain hak tak bertubuh, diatur pada pasal 1533-1540 KUH Perdata.

f. Bagian Keenam

Memuat tentang tukar menukar dalam jual beli, yang diatur dalam pasal 1541-1546 KUH Perdata.

C. PENGERTIAN DAN TATA CARA JUAL BELI RUMAH ATAU PERUMAHAN

1. Pengertian Rumah Dan Perumahan

Pengertian tentang rumah secara umum seringkali didefinisikan sebagai tempat tinggal atau *domicilie* bagi seseorang. Namun pengertian seperti ini dapat diartikan menjadi lebih luas lagi, rumah bukan saja sebagai tempat tinggal atau *domicilie* akan tetapi rumah dijadikan sebagai tempat dimana seseorang dapat menetap, sebagai tempat berteduh maupun berlindung.

Mengingat begitu luasnya pengertian tentang rumah, maka tidaklah salah jika orang mempunyai definisi berbeda-beda mengenai arti rumah. Namun demikian pada dasarnya berabagai macam definisi yang berbeda tersebut intinya mengandung arti dan maksud yang sama bahwa rumah adalah untuk tempat tinggal.

Setelah mengetahui pengertian tentang rumah, akan lebih baik jika kita juga mengetahui pengertian perumahan. Sebenarnya tentang pengertian perumahan tidak ada definisi yang jelas. Namun ada juga yang memberikan pengertian tentang perumahan adalah sebagai berikut:

“Perumahan adalah sekelompok tempat kediaman yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.”²³⁾

Dan mengenai tempat kediaman, prasarana lingkungan, utilitas umum serta fasilitas sosial masing-masing memiliki pengertian sebagai berikut:

Tempat kediaman adalah suatu tempat tinggal untuk seseorang atau satu keluarga yang terdiri dari bangunan rumah dan pekarangannya. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan lingkungan yang antara lain berupa: jalan, saluran air limbah dan saluran air hujan. Utilitas adalah bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi, pemerintah dan dapat terdiri dari:

- a. Jaringan Listrik;
- b. Jaringan Gas;
- c. Jaringan Air Bersih;
- d. Jaringan Telpon;
- e. Pembuangan sampah;
- f. Pemadam kebakaran.

Fasilitas sosial adalah kelengkapan lingkungan yang antara lain berupa fasilitas-fasilitas: pendidikan, kesehatan, perbelanjaan, niaga, pemerintahan, pelayanan umum, peribadatan, rekreasi, kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta fasilitas umum yang lainnya.²⁴⁾

Berdasarkan pengertian rumah dan perumahan, maka dapat diketahui bahwa rumah maupun perumahan adalah berwujud suatu bangunan. Bangunan itu sendiri adalah susunan ssesuatu yang tertumpu pada landasan dan terikat dengan tanah sehingga terbentuk ruangan dan mempunyai fungsi.

Maka apa yang disebut dengan bangunan rumah adalah bangunan yang

²³⁾ Marsono, Undang-Undang dan Peraturan-peraturan di Bidang Perumahan dan Pemukiman, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1995, hal. 425.

²⁴⁾ Ibid, hal. 425-426.

- a. Bagi para calon pembeli yang berminat untuk membeli sebuah rumah mengajukan permohonan pembelian rumah.
- b. Untuk calon pembeli wajib mengisi formulir pendaftaran pengambilan rumah.
- c. Oleh kantor perumahan diajukan syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pembeli, ini untuk menentukan apakah calon pembeli berhak atas rumah tersebut.
- d. Mengenai ketentuan pembayaran rumah dan bagaimana proses kepemilikannya akan diatur lebih lanjut berdasarkan peraturan-peraturan yang berlaku pada masing-masing perusahaan pembangunan perumahan (diadakannya transaksi).
- e. Kemudian setelah kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli mencapai kesepakatan dalam perjanjian ini barulah diadakan penandatanganan perjanjian jual beli rumah.

Untuk pembelian perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS), prosedur yang harus ditempuh untuk pembelian rumah pertama kali diawali dengan mengadakan transaksi perjanjian sewa-menyewa rumah antara Perum Perumnas dengan calon pembeli (calon penghuni rumah). Dengan adanya TUM (Tabungan Uang Muka), perjanjian sewa-menyewa rumah (perjanjian pendahuluan jual beli) ditiadakan.

Sebelum perjanjian jual beli rumah dengan adanya TUM, perjanjian jual beli rumah di Perum Perumnas diawali dengan adanya

perjanjian sewa-menyewa.

Sebelum perjanjian sewa-menyewa rumah diadakan, terlebih dahulu Perum Perumnas akan mengumumkan sewa-menyewa bagi calon penghuni. Kemudian bagi calon pembeli yang berminat dapat mengambil formulir sewa-menyewa rumah pada kantor proyek tanpa dipungut biaya apapun. Untuk mengambil formulir permohonan harus membawa surat pengantar dari pimpinan kantor masing-masing. Pengambilan formulir dapat dilakukan sendiri atau dengan cara kolektif.

Setelah formulir permohonan diisi dan dilengkapi dengan lampiran-lampiran yang diperlukan, maka sebelum batas waktu pendaftaran, formulir permohonan harus sudah dikembalikan oleh pemohon ke kantor proyek Perum Perumnas. Bagi pemohon yang telah mengembalikan formulir kemudian didaftar dan diberi tanda terima pengembalian formulir.

Bagi pemohon (calon penghuni) yang menurut panitia seleksi telah memenuhi syarat-syarat yang diperlukan, kemudian oleh panitia diusulkan kepada Direksi Perum Perumnas Pusat untuk diteliti dan selanjutnya ditunjuk dengan surat keputusan Direksi Perum Perumnas sebagai penghuni (calon pembeli). Pada para penyewa/ penghuni dapat membeli rumah yang mereka tempati apabila telah menghuni rumah dalam jangka waktu dua tahun.

Rumah-rumah yang disewakan oleh Perum Perumnas dalam jangka waktu 2 tahun, setelah habis masa sewanya dijual dengan melalui Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bank Tabungan Negara yang oleh Surat Menteri Keuangan nomor B-49/MK/IV/1/1974, Tanggal 29 Januari 1974

telah ditunjuk sebagai wadah untuk membiayai pembayaran berupa pinjaman kepada para anggota masyarakat yang akan membeli rumah yang sudah selesai dibangun, baik itu rumah-rumah yang dibangun oleh Perum Perumnas (pemerintah) maupun untuk rumah-rumah yang dibangun oleh pihak developer swasta.²⁶⁾

Penjualan rumah Perum Perumnas tersebut diutamakan kepada penyewa yang telah 2 (dua) tahun. Dalam hal ini setelah masa sewanya berakhir. Bagi penghuni yang masa sewanya kurang dari dua tahun diperbolehkan juga untuk mengajukan permohonan pembelian rumah. Sebelum perjanjian jual beli rumah diadakan, terlebih dahulu Perum Perumnas menetapkan harga jual rumah beserta tanah yang ditentukan berdasarkan pada Surat Keputusan Menteri Pekerjaan Umum untuk tiap lokasi proyek perumahan yang bersangkutan.

Setelah ada ketentuan mengenai harga jual rumah dan tanah, maka bagi calon pembeli dapat mengambil formulir permohonan pembelian rumah yang disediakan secara Cuma-Cuma. Formulir permohonan pembelian rumah tersebut kemudian diisi dengan data-data yang diperlukan, menandatangani serta mengesahkan formulir yang telah diisi kepada pimpinan instansi dimana calon pembeli bekerja, kemudian menyerahkan kembali formulir yang telah diisi lengkap tersebut ke kantor Perum Perumnas.

4. Peraturan-Peraturan Yang Berkaitan Dengan Jual Beli Rumah

Peraturan-peraturan yang berkaitan dengan perumahan dan jual

²⁶⁾ Djumialdji, Perjanjian Pemborongan, Bina Aksara, Jakarta, 1987, hal. 90.

beli rumah terdapat dalam:

- ~ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 Tanggal 10 Maret 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.
- ~ Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1958 tentang Penyerahan Tugas Urusan Perumahan Kepada Pemerintah Daerah Tingkat ke-I.
- ~ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 1974 tentang Pelaksanaan Penjualan Rumah Negeri.
- ~ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 1988 tentang Perusahaan Umum (PERUM) Pembangunan Rumah Nasional.
- ~ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1974 tentang Perubahan / Penetapan Status Rumah Negeri.
- ~ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1985 tentang Badan Kebijakan Perumahan Nasional.
- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1989 tentang Pedoman Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan fasilitas KPR-BTN oleh Koperasi.
- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 02/KPTS/1990 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas kredit pemilikan kapling siap bangun (KP-KSB) dan kredit pemilikan rumah (KPR dalam Repelita V).
- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/KPTS/1991 tentang Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana dengan dukungan fasilitas KPR.

- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 08/KPTS/1992 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilikan Kapling Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Kepemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS), Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS) dan Kredit Pemilikan Rumah Susun Sederhana (KP-Rusun).
- ~ Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 63 Tanggal 8 Mei 2000 tentang Badan Kebijakan Dan Pengendalian Pembangunan Perumahan dan Pemukiman Nasional.
- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman Nomor 06/KPTS/M/1999 Tanggal 9 Juli 1999 tentang Pengadaan Perumahan Dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas Kredit Pemilik Siap Bangun (KP-KSB), Kredit Pemilikan Rumah Sangat Sederhana (KP-RSS) dan Kredit Pemilikan Rumah Sederhana (KP-RS).
- ~ Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman Nomor 07/KPTS/M/1999 Tanggal 16 Juli 1999 tentang Perubahan Keputusan Menteri Negara Perumahan dan Pemukiman Nomor 06/KPTS/M/1999 tentang hal yang sama.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

A. GAMBARAN UMUM PERUMAHAN (PERUM PERUMNAS)

Sebenarnya yang dimaksud dengan perumahan tidak ada definisi yang jelas. Namun, pada umumnya yang dimaksud dengan perumahan adalah sekelompok kediaman atau tempat tinggal yang dilengkapi dengan prasarana lingkungan beserta fasilitas-fasilitasnya. Sedangkan fungsi utama dari perumahan adalah sebagai tempat hunian yang layak, yang dapat menumbuhkan perasaan tenang dan damai untuk kesejahteraan penghuninya.

Menyadari pentingnya rumah bagi terwujudnya kesejahteraan rakyat Indonesia, pemerintah mendirikan Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional yang dikenal dengan nama PERUM PERUMNAS pada tanggal 18 Juli 1974 yang didirikan dengan PP No. 29/1974 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1988.

Dalam rangka untuk lebih meningkatkan pelayanan pada masyarakat, PERUM PERUMNAS terbagi menjadi 7 (tujuh) wilayah yang dikendalikan melalui kantor-kantor Regional yang berkedudukan Di Ibu Kota Propinsi. Salah satunya adalah Perum Perumnas Regional V yang berkedudukan di Semarang dengan wilayah kerja Jawa Tengah, Daerah Istimewa Yogyakarta, Kalimantan Selatan dan Kalimantan Timur.

Kehadiran Perum Perumnas di wilayah Jawa Tengah diawali dengan nama Proyek Semarang (1974-1980), dimulai dengan proyek perumahan Sampangan

Semarang (1975) diatas lahan seluas $\pm 6,5$ hektar dibangun sebanyak 483 unit rumah. Proyek kedua adalah Pembangunan perumahan Krapyak Semarang (1978) dengan luas lahan ± 13 hektar dibangun sebanyak 738 unit rumah, sedangkan dikota-kota lainnya antara lain Solo dengan Perumahan Palur (1976), Yogyakarta dengan Perumahan Condong Catur (1978) dan sebagainya .

Sejak oktober tahun 1980 bentuk organisasi berubah menjadi cabang Semarang dan pada Januari 1982 berubah menjadi Perum Perumnas Cabang V dengan wilayah Jateng dan DIY. Pada tahun 1989 mendapat pelimpahan wilayah baru di Propinsi Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah serta Kalimantan Timur, dan pada Agustus 1999 menjadi Perum Perumnas Regional V Semarang.

Berbekal pengalaman proyek-proyek tersebut dan sejalan dengan perkembangan kota, Perum Perumnas Regional V telah mengembangkan perumahan dalam beragam bentuk dan skala yang lebih besar, seperti Perumahan Banyumanik (1979) seluas $\pm 96,5$ hektar dibangun sebanyak 5.094 unit rumah dan Pembangunan Perumahan Bumi Tlogosari (1986) dengan luas lahan ± 160 hektar yang berhasil membangun 9.036 unit rumah. Pada tahun-tahun berikutnya pembangunan perumahan terus dilaksanakan dengan Identitas baru seperti: Bumi Pucang Gading, Demak, Bukit Sendang Mulyo-Semarang, Bumi Kalayan Permai-Banjarmasin dan lain-lain.

Tampilnya Perum Perumnas mempelopori pembangunan perumahan dan pemukiman di banyak lokasi telah merangsang hadirnya pengembang swasta yang membangun di sekitarnya sehingga menambah suasana kawasan hunian yang lengkap dengan sarana prasarana dan fasilitas lingkungannya.

Sebagaimana perusahaan yang melaksanakan kebijakan dan program pemerintah di bidang pembangunan perumahan rakyat beserta sarana dan prasaranya. Perum Perumnas memiliki visi “Menjadi perusahaan yang sehat, tumbuh dan berkembang sehingga mampu berperan sebagai penggerak pembangunan perumahan dan pemukiman yang layak dan terjangkau terutama untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dalam rangka mendorong perkembangan perkotaan yang terarah”.

Dengan visi tersebut di atas, maka misi Perum Perumnas dirumuskan sebagai berikut:

- a. Menggerakkan pengembangan perumahan dan permukiman dalam rangka mendorong pembangunan kota yang terarah dan meningkatkan kualitas kehidupan masyarakat.
- b. Melaksanakan kegiatan perumahan dan permukiman di kawasan baru (ekstensifikasi kota), maupun peremajaan kawasan (intensifikasi kota) yang layak dan terjangkau terutama untuk golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke bawah dan menciptakan kesempatan usaha dan lapangan kerja.
- c. Memupuk keuntungan berdasarkan prinsip pengelolaan perusahaan yang sehat sehingga dapat tumbuh dan berkembang.

PERUM PERUMNAS REGIONAL V dalam aktifitas penjualan rumah dan KTM (Kapling Tanah Matang) dibantu oleh cabang-cabang antara lain:

1) CABANG SEMARANG I, wilayah lokasinya:

Jangli Symphony, Bumi Palir Sejahtera, Bukit Beringin Lestari, Bukit Sendang Mulyo, Bumi Tlogosari, Bukit Leyangan Damai, Ungaran.

2) CABANG SEMARANG II, wilayah lokasinya:

Bumi Pucang Gading, Demak, Perumnas Winong Pati, Perumnas Kudus, Perumnas Blora.

3) CABANG PEMALANG, wilayah lokasinya:

Bumi Kalisalak Asri Batang, Bumi Slamaran Asri Pekalongan .

4) CABANG SOLO, wilayah lokasinya:

Bumi Wonorejo, Bumi Mojosongo Berseri, Perumnas Palur.

5) CABANG PURWOKERTO, wilayah lokasinya:

Bumi Tanjung Elok Purwokerto, Griya Tegal Asri Cilacap.

6) CABANG SAMARINDA, wilayah lokasinya:

Sumbutan, Bengkuring, Sumber, Tarakan, Kalimantan.

7) CABANG BANJARMASIN, wilayah lokasinya:

Kelayan, Panerung, Banjarbaru.

8) UPKB (Unit Produksi Komponen Bangunan)

B. PROSES PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DI PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG

Penjualan atau jual beli rumah yang dimaksud di sini adalah perpindahan hak dari Perum Perumnas (penjual) kepada masyarakat (pembeli), yang diproses secara notariel. Dan cara pembelian/ pembayaran dari pembeli kepada penjual dapat dilaksanakan secara tunai atau kredit melalui bank pemberi KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

1. Pengajuan Permohonan Pembelian Rumah

- a. Bagi para pemohon, pengajuan permohonan pembelian rumah haruslah memiliki/ memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

1). Pengajuan permohonan secara kolektif

- ~ Kartu tanda penduduk dari pemohon atau tanda pengenal lainnya yang masih berkaku.
- ~ Kartu keluarga dari pemohon yang bersangkutan.
- ~ Surat keterangan mengenai status tempat tinggal si pemohon, apakah sewa, menumpang atau kontrak yang harus disahkan sekurang-kurangnya oleh Kepala Desa (Lurah).
- ~ Surat keputusan pengangkatan pertama dan terakhir atau surat pensiunan, atau keterangan khusus yang disahkan oleh pejabat yang berwenang sehingga diketahui masa kerja si pemohon.
- ~ Daftar penghasilan bulan terakhir yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

2). Pengajuan permohonan secara individu agar calon penghuni berhak membeli rumah

- ~ Warga Negara Indonesia.
- ~ Belum mempunyai rumah sendiri atau belum mendapat fasilitas tempat tinggal dari pemerintah/ kantor tempat bekerjanya.
- ~ Bersedia menempati sendiri rumah yang dibeli untuk keperluan tempat tinggal.

- ~ Belum pernah mendapatkan rumah dari Perum Perumnas.
 - ~ Sanggup memenuhi ketentuan-ketentuan perjanjian yang ditetapkan oleh Perum Perumnas.
- b. Setelah memenuhi syarat-syarat kelengkapan kemudian calon pembeli mengisi data permohonan pembelian rumah.
- c. Sesudah surat permohonan diisi secara lengkap kemudian dikumpulkan kembali ke Perum Perumnas disertai dengan surat permohonan, berikut tanda jadi. Tanda jadi di sini berupa sejumlah uang tertentu (yang ditetapkan melalui SK Direksi) oleh calon pembeli kepada Kantor Unit/ Kantor Cabang Perum Perumnas. Dan tanda jadi ini akan dihitung sebagai bagian dari uang muka atau pembayaran jika yang bersangkutan melanjutkan dengan membeli rumah, dan jika batal membeli rumah, maka tanda jadi ini akan menjadi milik Perum Perumnas.

2. Hal-Hal Yang Harus Diperhatikan Dalam Jual Beli Rumah

Tentang hal-hal yang perlu diperhatikan ini menyangkut tentang hak dan kewajiban masing-masing pihak, yaitu penjual dan pembeli.

a. Untuk pembeli

Pembeli mempunyai kewajiban antara lain:

- Membayar angsuran kredit (bagi yang membeli secara kredit) secara tertib kepada bank pemberi kredit.
- Menjaga kebersihan, ketertiban dan keamanan lingkungan.
- Membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

- Membayar biaya bulanan listrik, air dan gas (jika ada) dan lain-lain.
- Membayar iuran kebersihan setempat.
- Mematuhi peraturan-peraturan dari lingkungan setempat.

Dan selanjutnya hak yang akan diperoleh pembeli adalah:

- Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang berlaku 20 tahun dan dapat diperpanjang kembali setelah waktunya berakhir.
- Iuran Mendirikan Bangunan (IMB).
- Pembeli dapat mengembangkan bangunan rumahnya setelah memperoleh IMB pengembangan dari instansi pemerintah daerah setempat.
- Akte jual beli bangunan dan penyerahan penggunaan tanah.

b. Untuk penjual

Kegiatan penanganan penjualan meliputi serangkaian kegiatan yang terdiri dari:

- Penetapan harga jual (setelah terbit BRP/ Buku Rencana Proyek).
- Penerimaan Tanda Jadi.
- Pengembalian uang muka (bila terjadi pembatalan).
- Penandatanganan PPR (Perjanjian Pemesanan Rumah).
- Penanganan penjualan tunai.
- Penanganan penjualan kredit.
- Monitoring penjualan.

Selain hal-hal yang disebutkan di atas ada juga hal-hal yang harus diperhatikan, sebagaimana yang tertera dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen. Undang-undang ini juga digunakan Perum Perumnas sebagai pedoman pembangunan dan sekaligus pelaksanaan jual beli rumah.

a. Mengenai hak dan kewajiban konsumen

Hak konsumen adalah:

- (a) Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/ atau jasa;
- (b) Hak untuk memilih barang dan/ atau jasa serta mendapatkan barang dan/ atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
- (c) Hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa;
- (d) Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/ atau jasa yang digunakan;
- (e) Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- (f) Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
- (g) Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;

- (h) Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian, apabila barang dan/ atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
- (i) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Kewajiban konsumen adalah:

- (a) Membaca atau mengikuti informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/ atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
 - (b) Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/ atau jasa;
 - (c) Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;
 - (d) Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.
- b. Mengenai hak dan kewajiban pelaku usaha

Hak pelaku usaha adalah:

- (a) Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan;
- (b) Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- (c) Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya didalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;

- (d) Hak untuk rahabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan;
- (e) Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangan lainnya.

Kewajiban pelaku usaha adalah:

- (a) Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- (b) Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/ atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- (c) Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- (d) Menjamin mutu barang dan/ atau jasa yang diproduksi dan/ atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/ atau jasa yang berlaku;
- (e) Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/ atau mencoba barang dan/ atau jasa tertentu serta memberi jaminan dan/ atau garansi atas barang yang dibuat dan/ atau yang diperdagangkan;
- (f) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/ atau jasa yang diperdagangkan;

- (g) Memberi kompensasi, ganti rugi dan/ atau penggantian apabila barang dan/ atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

3. Tata Cara Kepemilikan Perumahan Baik Secara Kredit dan Tunai Di PERUM PERUMNAS Regional V Semarang

Dalam rangka untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi rakyat, Perum Perumnas sebagai perusahaan pembagunan perumahan memberikan prosedur pembelian rumah bagi para calon pembeli dan/ atau konsumennya. Prosedur pembelian dan pemilikan rumah yang harus dipenuhi oleh para calon pembeli adalah sebagai berikut:

- a. Mendaftar di Perum Perumnas (sekaligus memilih tipe rumah).
- b. Membayar uang muka minimal 60 % dari jumlah uang muka seluruhnya.
- c. Diikat PPR (Perjanjian Pemesanan Rumah) sekaligus ditentukan lokasi, yaitu jalur dan nomor rumah.
- d. Mengisi Blanko BKR-1 dari BTN dan dilengkapi persyaratan yaitu:
 - Foto copy KTP, KK (bagi yang sudah berkeluarga).
 - Slip/Daftar gaji (blanko dari BTN).
 - Kuasa pemotongan gaji (blanko dari BTN).
 - Surat keterangan status calon (blanko dari BTN).
- e. Mempunyai rekening TUM (Tabungan Uang Muka) berupa Tabungan Batara BTN dengan nilai nominal sesuai dengan biaya-biaya yang dikeluarkan, yaitu:

- Biaya akte jual beli/ notaris.
 - Biaya provisi bank.
 - Biaya penilaian sebesar Rp 30.000 (khusus untuk 54 keatas).
 - Biaya plat nomor.
 - Biaya premi asuransi kebakaran
 - Biaya akte Hpotek
 - Angsuran bulan pertama sesuai masing-masing tipe
- f. Kembali ke Perum Perumnas untuk diteliti kelengkapannya.
- g. Setelah lengkap diserahkan BTN untuk dimintakan jadwal wawancara oleh BTN.
- h. Diterbitkan SP3K (Surat Perjanjian Pengesahan Permohonan Kredit).
- i. Dilaksanakan akad kredit (KPR).
- j. Setelah akad kredit calon pembeli diberi kesempatan 100 hari untuk meneliti kekurangan dari kelengkapan rumah.

Berdasarkan keterangan Pihak Perum Perumnas:²⁷

1. Proses Pemilikan Rumah Secara Kontan/ Tunai

Untuk pembelian secara tunai, prosedur yang dilaksanakan adalah sebagaimana prosedur yang telah dijelaskan sebelumnya, dan pembayaran yang harus dipenuhi meliputi:

- a. Seluruh harga jual rumah dan tanah, termasuk kelebihan luas tanah (KLT).

Maksudnya selain membayar harga rumah dan tanah, pembeli juga

²⁷ Ny. Wiwick, Staf Bagian Hukum, Perum Perumnas Regional V Semarang.

harus membayar harga kelebihan luas tanah jika ada.

Pembayaran = Hj. Rumah dan tanah + H. KLT

b. Pajak Pertambahan Nilai (PPN)

Mengenai PPN, untuk semua tipe rumah dikenakan PPN 10% dari harga jual.

PPN = Hj.rumah x 10%

c. Biaya Notaris

Untuk biaya notaris tidak termasuk harga pembelian rumah, jadi biaya notaris di luar harga jual dan termasuk tanggungan pembeli.

Pembelian Tunai/ Tunai Bersyarat:

= (Hj + H. KLT) + (Hj x 10%) + (KLT x 10 %) + Biaya Notaris

= Hj + H.KLT + [PPN 10% x (Hj + KLT)] + Biaya Notaris

Untuk pembelian tunai atau bersyarat (dengan cara cicilan tunai) Calon pembeli tidak diijinkan menempati sebelum yang bersangkutan melaksanakan Akad Jual Beli. Jika sudah dilakukan Akad Jual Beli, pembeli diharuskan segera menempati rumah tersebut setelah memperoleh Surat Ijin Penghunian dan penerimaan kunci dari Perum Perumnas.

2. Proses Pemilikan Rumah Secara Kredit

Untuk pembelian secara kredit, prosedur pelaksanaannya adalah sebagaimana yang telah dijelaskan sebelumnya, dan untuk pembayarannya meliputi:

- a. Uang muka, yaitu selisih antara harga jual dengan nilai kredit yang disetujui oleh bank pemberi kredit.

Besarnya ditentukan oleh bank pemberi kredit, biasanya melalui KPR-BTN.

- b. Biaya Akte Jual Beli, termasuk Biaya Materai

Akte jual beli yang ditandatangani di atas materai oleh pembeli ini dilakukan di hadapan notaris.

- c. Biaya Plat Nomer Rumah

Untuk pembelian rumah secara kredit akan diberikan plat nomer rumah dan tertulis KPR.

- d. Biaya Persyaratan Akad Kredit, yaitu: biaya provisi bank, biaya akte kredit dan kuasa pemasangan hipotik, biaya premi asuransi kebakaran, premi asuransi jiwa kredit dan angsuran bulan pertama.

- e. Pajak Pertambahan Nilai jika ada

Maksud PPN jika ada adalah tidak adanya PPN sepanjang harga jual ditambah luas tanah tidak lebih dari harga Kimpraswil*.

* Kimpraswil: standar harga tertinggi yang tidak kena pajak.

Harga Kimpraswil : Rp 31.700.000,- untuk tipe 36

Ketentuan harga jual ini berdasarkan SK Menteri yaitu SK No. 139/KPTS/M/2002 tertanggal 28 Maret 2002 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan dukungan fasilitas KPR bersubsidi.

3. Berakhirnya Proses Jual Beli Rumah

Proses jual beli rumah di Perum Perumnas dengan cara pembelian secara tunai dan kredit akan berakhir melalui cara:

a. Untuk pembelian secara tunai

- Setelah semua biaya yang dikenakan telah dibayar secara lunas kemudian pihak konsumen dan pihak Perum Perumnas datang ke notaris.
- Di depan notaris lalu mendaftarkan adanya perjanjian jual beli rumah untuk dibuatkan sertifikat pembelian rumah.
- Setelah selesai ke notaris, kemudian oleh notaris dibuatkan akte jual beli yang jangka waktunya \pm 1 bulan.
- Setelah akte jual beli selesai diproses diadakan serah terima sertifikat rumah kepada konsumen.

b. Untuk pembelian secara kredit

- Pertama mengajukan permohonan pembelian secara kredit dengan mengisi formulir yang disediakan di Perum Perumnas.
- Kemudian pengembalian formulir ke Perum Perumnas, yang kemudian oleh Perum Perumnas formulir permohonan kredit tersebut disertakan ke BTN sebagai penanggung KPR
- Oleh BTN diadakan seleksi, setelah permohonan lolos dari seleksi kemudian diadakan wawancara oleh pihak BTN dengan pihak konsumen, setelah wawancara kemudian diadakan Rapat Komisi Kredit (Rakomdit) jangka waktu 1 minggu, dari hasil

Rakomdit kemudian diberikan putusan adanya KPR dengan jangka waktu 3 hari.

- Dalam KPR terdiri dari: notaris, BTN, dan konsumen. Dan para pihak ini menandatangani perjanjian kredit di depan notaris.
- Kemudian proses pembelian secara kredit ini berakhir setelah dikeluarkannya surat perjanjian kredit.

Berdasarkan keterangan konsumen (pihak pembeli) rumah di Perumnas Tlogosari Semarang:

Bahwa pembelian rumah di Perum Perumnas Semarang sebagaimana telah dikemukakan oleh pihak penjual (pihak Perum Perumnas), dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu sistem tunai dan kredit. Dan dalam pembelian ini diberikan pula fasilitas-fasilitas sebagaimana yang dijanjikan oleh pihak penjual.²⁸

4. Ketentuan-Ketentuan Yang Harus Diperhatikan Dalam Jual Beli Rumah Di Perum Perumnas Regional V Semarang

Dalam jual beli rumah ini ada beberapa praturan yang digunakan sebagai dasar hukum pembangunan dan jual beli rumah oleh Perum Perumnas, yaitu:

- Undang-undang Nomor 8 tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah.
- Undang-Undang RI Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 tahun 1974 Juncto Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1988 tentang Dasar Pendirian Perum Perumnas.
- Peraturan Pemerintah Nomor 146 Tahun 2000 tentang Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak dan atau Jasa Kena Pajak Tertentu yang dibebaskan dari Pengenaan Pajak Pertambahan Nilai
- Peraturan Pemerintah RI No. 5 tahun 2002 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan.
- Keputusan Presiden Nomor 225/ M Tahun 2001.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 10/KMK.04/2001 tentang Pemberian dan Penatausahaan Pajak Pertambahan Nilai Dibebaskan atas Impor dan atau Penyerahan Barang Kena Pajak Tertentu dan atau Penyerahan Jasa Kena Pajak Tertentu.
- Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 458/KPTS/M/2001.
- Keputusan Menteri Keuangan Nomor 524/KMK.03/2001 tentang Batasan Rumah Sederhana, Rumah Sangat Sederhana, Rumah Susun Sederhana, Pondok Boro, Asrama Mahasiswa dan Pelajar serta Perumahan lainnya yang dibebaskan dari pengenaan pajak pertambahan nilai.

²⁸ Bpk. Mardiyono, pihak pembeli, Perumnas Tlogosari Semarang.

- Keputusan Menteri Pemukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 139/KPTS/M/2002 tentang Pengadaan Perumahan dan Pemukiman dengan Dukungan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Bersubsidi (KPR Bersubsidi).
- Keputusan Direktur Jenderal Pajak No.KEP –227/PJ/2002 tentang Tata Cara Pemotongan dan Pembayaran, serta Pelaporan Pajak Penghasilan dari Persewaan Tanah dan atau Bangunan.
- Keputusan Direksi yaitu Dirut/0025/KPTS/10/89 mengenai Dasar Pendirian Perumahan pada Tingkat Cabang.
- Surat Edaran Nomor: SE – 22/PJ.SI/2002 tentang Pengenaan pajak Pertambahan Nilai atas Penyerahan Tanah dan atau Bangunan oleh Pengusaha Bidang Real Estate dan Industrial Estate.

C. HAMBATAN YANG TERJADI DALAM PELAKSANAAN JUAL BELI DAN CARA PENYELESAIANNYA

1. Faktor-faktor Yang Menjadi Penghambat

Dalam proses jual beli rumah di Perum Perumnas Regional V Semarang tidak selalu dapat berjalan dengan lancar. Kadangkala antara penjual (pihak Perum Perumnas) dan pembeli muncul suatu permasalahan yang dapat menghambat terjadinya jual beli. Faktor-faktor penghambat jual beli tersebut diantaranya adalah:

- a. Konsumen minta pengembalian uang muka pembelian rumah, namun pengembalian uang muka ini dikurangi dengan uang tanda jadi. Ini disebabkan karena konsumen tidak mampu melunasi harga rumah.

- b. Adanya bunga komersial dari pihak bank pemberi kredit sehingga mengakibatkan biaya angsuran rumah menjadi lebih tinggi dan memberatkan konsumen.
- c. Adanya pembatalan dari pihak Perum Perumnas sendiri, karena tidak adanya kelangsungan pembangunan rumah.
- d. Selain hal-hal diatas, permasalahan yang pernah muncul adalah adanya peralihan kewajiban pembayaran kredit yang tidak diberitahukan kepada pihak Perum Perumnas.

Contoh kasus:

Seorang pembeli rumah di Perum Perumnas dengan nama Ahmadi telah melakukan perjanjian jual beli dengan pihak Perum Perumnas. Ahmadi membeli rumah dengan sistem KPR (Kredit Perumahan Rakyat) dengan jangka waktu pembayaran selama 3 tahun. Setelah berjalan 1,5 tahun, Ahmadi merasa berat untuk membayar angsuran. Kemudian Ahmadi menjual rumah tersebut kepada Pardi. dan Pardi sendiri membeli rumah Ahmadi dengan syarat bahwa Pardi tetap meneruskan angsuran rumah. Oleh pihak Ahmadi dan Pardi perjanjian jual beli rumah yang mereka lakukan tidak mereka beritahukan kepada pihak Perum Perumnas dan pihak bank pemberi kredit. Maka pada saat angsuran kredit yang terakhir, sertifikat rumah yang keluar bukan atas nama Pardi tetapi masih atas nama Ahmadi. Sertifikat rumah ini tidak dapat langsung dilakukan balik nama, karena pembeli rumah tidak melakukan aplikasi kepada bank selaku pemberi kredit dan pihak

Perum Perumnas selaku perusahaan yang memberikan sertifikat rumah.²⁹

Menurut keterangan pihak pembeli lainnya:

“Permasalahan yang lain yang pernah terjadi adalah yang berhubungan dengan pemenuhan kebutuhan sarana dan prasarana serta masalah yang berkaitan dengan bangunan fisik rumah. Namun, semua masalah yang timbul bila masih menjadi tanggung jawab Perum Perumnas diusahakan sesegera mungkin akan diselesaikannya.”³⁰

Kantor Perum Perumnas mempunyai bagian-bagian khusus yang menangani permasalahan-permasalahan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perum Perumnas. Dan sebaik mungkin setiap permasalahan itu akan diselesaikan secara damai.

2. Cara Penyelesaiannya

Perum Perumnas sebagai developer dan penjual rumah berusaha untuk memberikan solusi-solusi atas setiap permasalahan yang ada, selama masih berkaitan dengan tanggung jawabnya sebagai penjual.

- a. Untuk masalah yang berkaitan dengan pengunduran diri konsumen dalam hal kredit rumah, maka pihak Perum Perumnas akan mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan kepadanya dengan catatan bahwa uang muka tersebut tidak dikembalikan seluruhnya, tetapi dikurangi dengan sejumlah uang yang merupakan tanda jadi.

²⁹ Bapak Soepardi, Perumnas Sendang Mulyo, Semarang.

³⁰ Bapak Sriyono, Perumnas Pucang Gading, Semarang.

Oleh sebab itu, uang muka yang berjumlah 60 % dari harga rumah ini akan dikurangi dengan biaya-biaya administrasi sebagai tanda jadi.

- b. Hambatan lain yang memberatkan pihak pembeli adalah adanya bunga bank komersial yang cukup tinggi. Untuk itu Perum Perumnas berusaha memberikan kelonggaran kepada calon pembeli dengan cara memberikan kesempatan kepada mereka untuk menunjuk bank mana yang akan mereka pilih untuk meminjamkan dana guna membayar harga rumah di Perum Perumnas.
- c. Mengenai masalah yang berhubungan dengan penundaan pembangunan perumahan, oleh Perum Perumnas para pemesan rumah maupun calon pembeli yang telah membayar uang muka akan diberi pilihan untuk meneruskan jual beli atau membatalkan jual beli. Perum Perumnas memberikan pertimbangan seperti ini karena adanya penundaan pembangunan ini bukan kemauan pembeli maupun pemesan rumah, tetapi kemungkinan karena adanya ketidakjelasan status tanah. Maksudnya adalah tanah yang nantinya akan dipergunakan untuk mendirikan rumah belum sepenuhnya dapat dikuasai oleh Perum Perumnas.
- d. Namun bila permasalahan yang terjadi berkaitan dengan pembayaran angsuran kredit rumah, hal tersebut bukan lagi menjadi tanggung jawab Perum Perumnas sebagai pihak developer sekaligus penjual. Masalah yang berkaitan dengan angsuran kredit ini merupakan permasalahan antara pihak pembeli dan pihak bank pemberi kredit

sebagai penanggung dana pembayaran rumah. Menurut keterangan Bapak Suyudi :

“Bilamana pihak pembeli tidak membayar angsuran selama 3 bulan berturut-turut, maka bank pemberi kredit akan mengeluarkan surat teguran sebanyak 3 kali. Dan apabila setelah mengeluarkan 3 kali surat teguran, tetapi tidak pernah ada tanggapan dari pembeli, maka secara tegas bank pemberi kredit akan mengadakan penyitaan rumah dan kemudian rumah akan dijual oleh bank.”³¹

Jika terjadi penjualan kembali rumah oleh pihak pembeli, maka ada 2 (dua) cara pembayaran, yaitu:

- (1) Bila rumah dijual tunai, maka yang mempunyai kewajiban untuk tetap membayar angsuran rumah adalah pembeli pertama bukan pihak ketiga sebagai pembeli berikutnya.
- (2) Apabila pihak ketiga yang membeli rumah itu dengan syarat kredit, maka pihak ketiga itulah yang tetap meneruskan angsuran kredit rumah.

Dan untuk setiap adanya peralihan pemilik atau penjualan kembali rumah yang dibeli dari Perum Perumnas selama pembayaran rumah belum lunas, maka pembeli mempunyai kewajiban untuk melapor/ memberitahukan ke pihak Perum Perumnas dan pihak bank agar tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan sertifikat rumah.

Setiap permasalahan yang terjadi dalam jual beli rumah di Perum Perumnas akan diselesaikan sendiri oleh Perum Perumnas dengan pihak

yang terkait dalam jual beli tersebut. Perum Perumnas juga bekerjasama dengan perusahaan-perusahaan yang menyediakan sarana dan prasarana akan berusaha untuk menyelesaikan setiap permasalahan dengan cara damai, tanpa ada campur tangan pihak lain di luar perjanjian jual beli.

Untuk masalah yang berkaitan dengan penyediaan sarana dan prasarana, contohnya saja mengenai aliran air yang belum mengalir, Perum Perumnas bekerja sama dengan PDAM (Perusahaan Daerah Air Minum) akan menyediakan tanki-tanki air selama air belum mengalir. Dan untuk permasalahan yang berhubungan dengan keadaan fisik bangunan, sebenarnya Perum Perumnas memberikan waktu selama 100 hari setelah adanya KPB agar calon penghuni memeriksa dan meneliti keadaan rumah. Apabila ada ketidaksesuaian antara keadaan fisik bangunan dengan apa yang tertera dalam perjanjian, maka pembeli dapat meminta pertanggungjawaban dari pihak Perum Perumnas bila belum melewati jangka waktu yang ditentukan.

D. ANALISA DATA

Berdasarkan data-data yang diperoleh dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kantor Perum Perumnas Regional V Cabang Semarang ini dapat penulis rumuskan sebagai berikut:

Bahwa Kantor Perum Perumnas sebagai pihak Developer perumahan bertugas untuk menyediakan perumahan dalam berbagai tipe dan ukuran.

³¹ Suyudi S.P., Kepala Pimpinan Perumnas Regional V Semarang.

sebagai pihak pengembang dan pihak yang membangun rumah, Perum Perumnas melakukan kerjasama dengan BTN dalam pemasaran perumahan yang telah dibangunnya melalui KPR-BTN.

Dalam hal pemilikan rumah, pihak developer bekerjasama dengan pihak bank mengajukan dua (2) pilihan, yaitu: pemilikan rumah secara angsuran (kredit) atau pemilikan rumah secara tunai (kontan).

Pemilikan rumah yang dibayar secara tunai sendiri sebenarnya dapat dilakukan dengan (dua) 2 cara, yaitu:

- Tunai yang benar-benar tunai dengan cara pembayaran sekali bayar, atau
- Tunai bersyarat yang cara pembayarannya dilakukan lebih dari sekali bayar dengan meminta jangka waktu tertentu untuk melakukan pelunasan.

Contoh:

Harga rumah Rp.24.000.000,00, pembeli meminta waktu untuk melakukan 3 kali pembayaran dalam jangka waktu 3 bulan.

Bulan I uang yang dibayarkan 60% harga rumah = Rp. 14.400.000,-

Bulan II uang yang dibayarkan 20% harga rumah = Rp. 4.800.000,-

Bulan III uang yang dibayarkan 20% harga rumah = Rp. 4.800.000,-

Dan pada kenyataannya pelaksanaan jual beli rumah di Perum Perumnas tidak selalu berjalan dengan lancar. Jika suatu hambatan terjadi, maka pihak Perum Perumnas akan berusaha menyelesaikan hambatan-hambatan tersebut selama tidak menyimpang dari isi surat perjanjian. Sedangkan untuk masalah yang timbul diluar perjanjian yang ditentukan, maka hal itu bukan lagi menjadi tanggung jawab Perum Perumnas.

BAB IV

PENUTUP

A. KESIMPULAN

Berdasarkan penelitian pada bab-bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan:

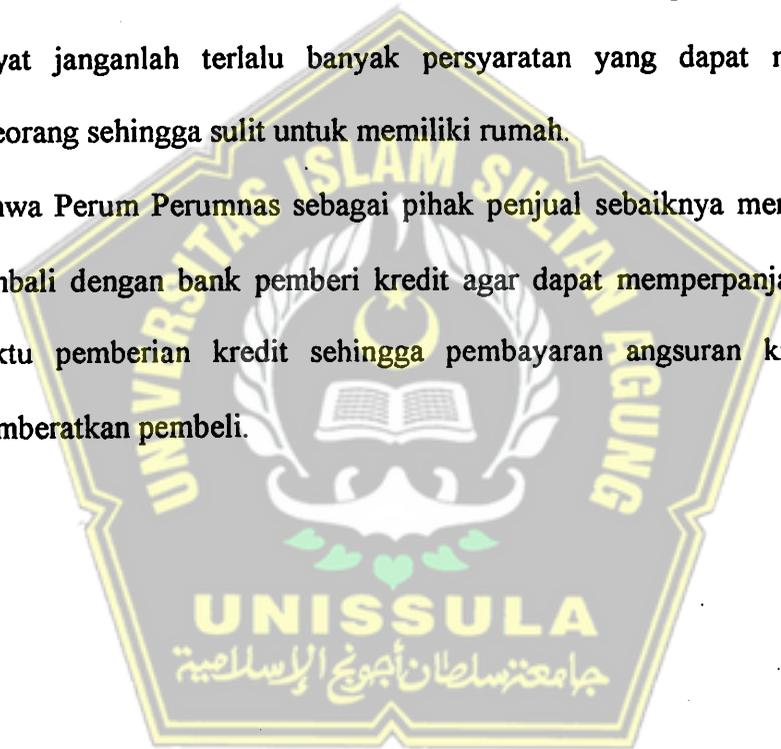
1. Perum Perumnas yang bertindak sebagai pihak developer sekaligus pihak penjual dapat melakukan penjualan rumah dengan 2 (dua) cara yaitu cara kredit dan cara tunai/ kontan. Dan cara kontan ini sendiri dibagi menjadi dua, yaitu: kontan yang benar-benar kontan, artinya dibayar langsung secara tunai dan kontan bersyarat, artinya ada kelonggaran waktu untuk melunasi harga rumah.
2. mengenai hambatan-hambatan yang terjadi di Perum Perumnas apabila masih menjadi tanggung jawabnya maka dapat diselesaikan langsung dengan pihak Perum Perumnas. Namun, mengenai masalah pembayaran angsuran kredit bukan lagi menjadi tanggung jawab Perum Perumnas tetapi merupakan tanggung jawab antara pembeli dengan bank pemberi kredit itu sendiri.
3. Penyelesaian masalah yang berkaitan dengan:
 - Permintaan dari konsumen agar diberikan pengembalian uang muka, maupun
 - Adanya pembatalan perumahan, maka dapat diselesaikan sendiri oleh PERUM PERUMNAS.

Namun untuk permasalahan mengenai:

- Adanya bunga bank komersial yang cukup tinggi, maupun
- Masalah peralihan kredit, maka hal ini dapat didiskusikan antara konsumen dengan pihak bank pemberi kredit itu sendiri.

B. SARAN

1. Bahwa Perum Perumnas dalam memberikan kredit perumahan kepada rakyat janganlah terlalu banyak persyaratan yang dapat membebani seseorang sehingga sulit untuk memiliki rumah.
2. Bahwa Perum Perumnas sebagai pihak penjual sebaiknya merundingkan kembali dengan bank pemberi kredit agar dapat memperpanjang jangka waktu pemberian kredit sehingga pembayaran angsuran kredit tidak memberatkan pembeli.



DAFTAR PUSTAKA

- Al-Rashid, Harun-, 1983, **Upaya Penyelesaian Sengketa Sewa-Menyewa Perumahan Menurut Ketentuan Perundang-Undangan**, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Anonim, 2001, **Himpunan Peraturan di Bidang Pertanahan dan Perumahan Tahun 2001**, Penerbit BP. Cipta Jaya, Jakarta.
- Fuady, Munir-, 1996, **Hukum Perkreditan Kontemporer**, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Gautama, Sudargo-, 1985, **Komentar Atas Undang-Undang Pokok Perumahan Dan Peraturan Sewa-Menyewa**, Penerbit Alumni, Bandung.
- Hadikusuma, Hilman-, 1990, **Hukum Perjanjian Adat**, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hamzah, Andi-, 1990, **Dasar-dasar Hukum Perumahan**, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta.
- H.F.A., Vollmar-, **Pengantar Studi Hukum Perdata**, Jilid I, Rajawali Press, Jakarta.
- Muhammad. Abdulkadir-, 1992, **Perjanjian Baku Dalam Praktek PerusahaAn Dagang**, Penerbit PT.Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Parlindungan, A.P.-, 1992, **Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA**, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung.
- Prodjodikoro, Wirjono-, 1981, **Azas-Azas Hukum Perjanjian**, Penerbit Sumur Bandung.

Rusli, Hardijan-, 1993, **Hukum Perjanjian Indonesia & Common Law**, Pustaka

Sinar Harapan, Jakarta.

Soemitro, Hanitjo-, Ronny-, 1993, **Metodologi Penulisan Hukum**, Ghalia

Indonesia, Jakarta.

Subekti, R.-, 1977, **Aneka Perjanjian**, Penerbit Alumni, Bandung.

-----, Tjitrosudibio, 1992, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**, Penerbit

PT. Pradnya Paramita, Jakarta,.

UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Keputusan Direksi Perum Perumnas Dirut/0025/KPTS/10/89 tentang Dasar

Pendirian Perumahan Tingkat Cabang.





LAMPIRAN



PERUM PERUMNAS
(NATIONAL URBAN DEVELOPMENT CORPORATION)
KANTOR REGIONAL V

SURAT KETERANGAN

Nomor : Reg.V/3446/08/2002

Deputy General Manager Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUMNAS) Regional V Semarang, dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a : PENI VIETRIANI PURWANTI
NIM/NIRM. : 03.98.4675
Jurusan : Hukum Perdata
Program Studi : Strata Satu (S.1)
Perguruan Tinggi : UNISSULA Semarang

Mahasiswi diatas telah selesai melaksanakan Observasi (Riset) di Kantor Perum Perumnas Regional V Jalan Wilis Nomor 23 Semarang, selama 1 (satu) bulan terhitung mulai tanggal 3 Juni 2002 sampai dengan 3 Juli 2002, dengan judul " PELAKSANAAN JUAL BELI RUMAH DAN PERMASALAHANNYA DI PERUM PERUMNAS REGIONAL V SEMARANG".

Demikian surat keterangan ini dibuat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Semarang, 15 Agustus 2002

Deputy General Manager

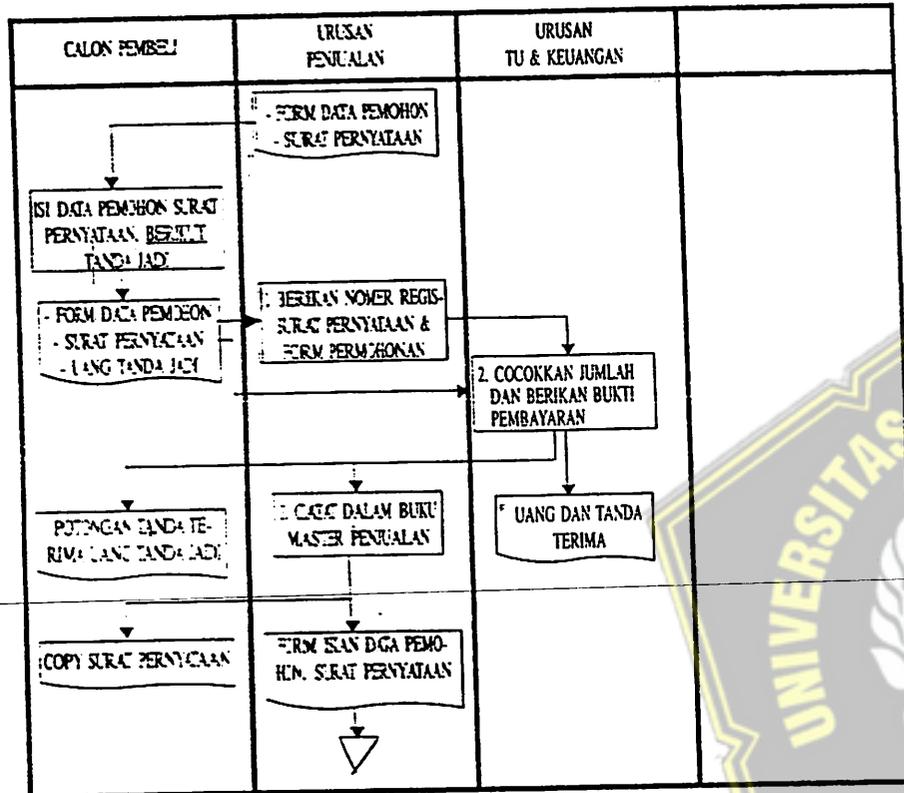


Wihara Gumelar A.

Cc : A r s i p

ket-obs.-

PROSEDUR PENERIMAAN TANDA JADI



KETERANGAN :

1. KEGIATAN 1 : PEMBERIAN NOMOR REGISTER.

Oleh : *Urusan Penjualan.*

- 1.1. Terima Form Data Pemohon dan Surat Pernyataan.
- 1.2. Berikan nomor register pada Form Data Pemohon dan Surat Pernyataan.
- 1.3. Teruskan kepada Urusan TU dan Keuangan.

2. KEGIATAN 2 : PENERIMAAN UANG TANDA JADI.

Oleh : *Urusan TU dan Keuangan.*

- 2.1. Terima uang pembayaran dan Calon Pembeli sebagai Tanda Jadi.
- 2.2. Cek jumlah.
- 2.3. Buat dan berikan tanda terima tanda jadi kepada Calon Pembeli.
- 2.4. Kembalikan berkas Data Pemohon dan Surat pernyataan ke Urusan Penjualan.

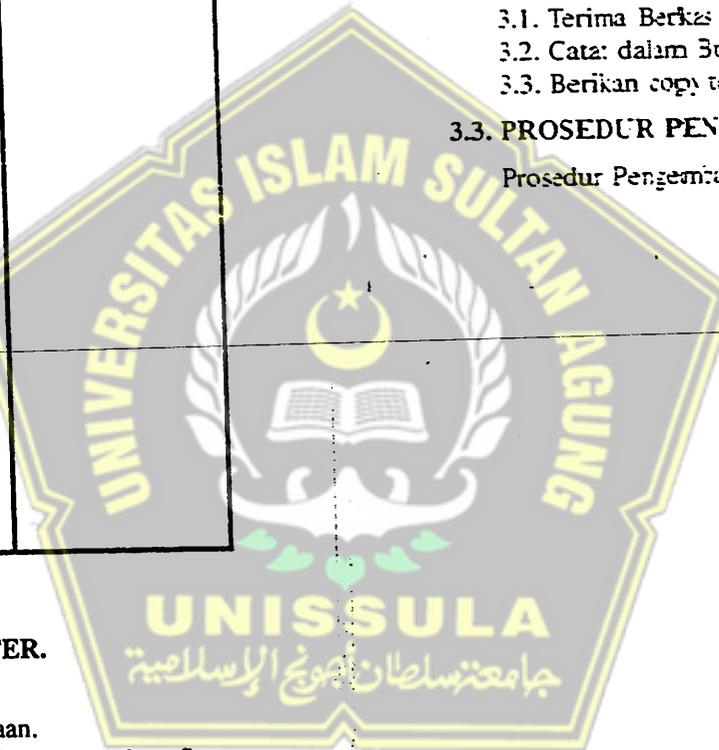
3. KEGIATAN 3 : PENERIMAAN DAN PENCATATAN.

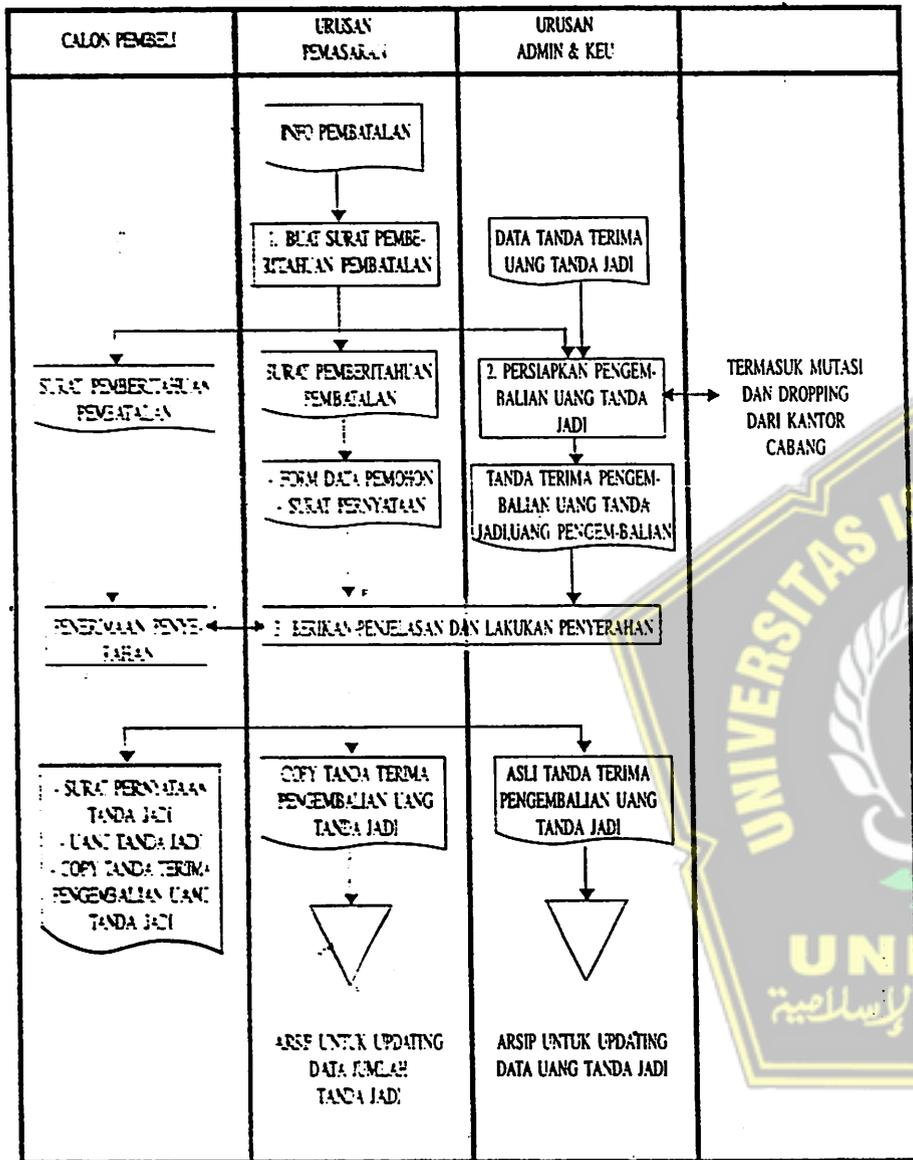
Oleh : *Urusan Penjualan.*

- 3.1. Terima Berkas Surat Pernyataan dan Data Pemohon.
- 3.2. Catat dalam Buku Master Penjualan.
- 3.3. Berikan copy tembusan ke Calon Pembeli

3.3. PROSEDUR PENGEMBALIAN TANDA JADI.

Prosedur Pengembalian Tanda Jadi dapat dilihat pada halaman berikut :





KETERANGAN :

1. Kegiatan : **PEMBUATAN SURAT PEMBATALAN.**

Oleh : Urusan Penjualan.

- 1.1. Buat surat pemberitahuan pembatalan (lihat Form : PJI-05) yang ditujukan kepada Para Calon Pembeli, berdasarkan informasi pembatalan pembangunan.
- 1.2. Mintakan tanda tangan kepada Kepala Unit.
- 1.3. Kirimkan kepada Para calon Pembeli.
- 1.4. Teruskan kepada Urusan Keuangan.

2. Kegiatan 2 : **PERSIAPAN PENGEMBALIAN UANG TANDA JADI.**

Oleh : Urusan TU dan Keuangan.

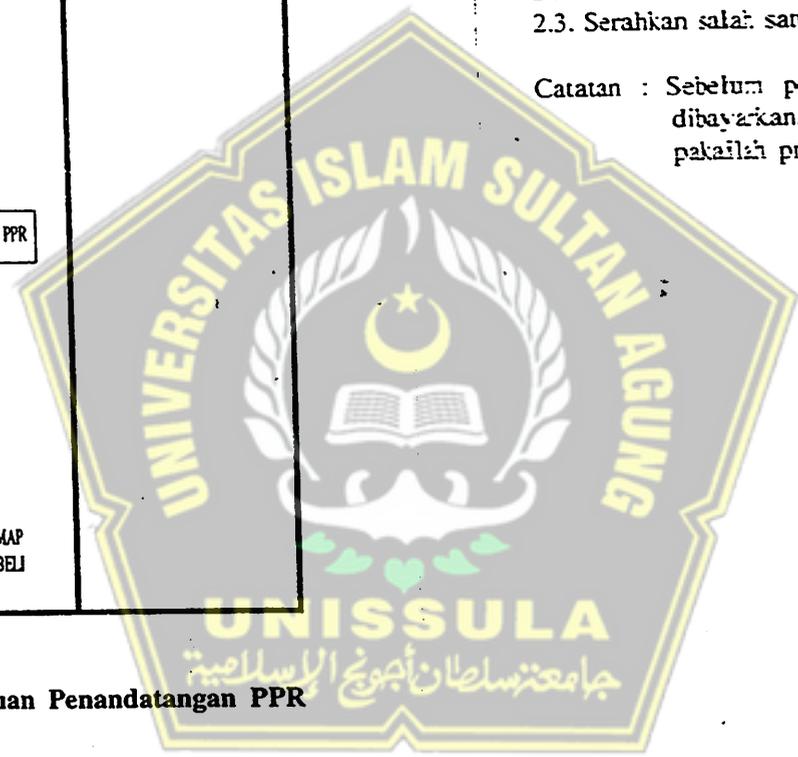
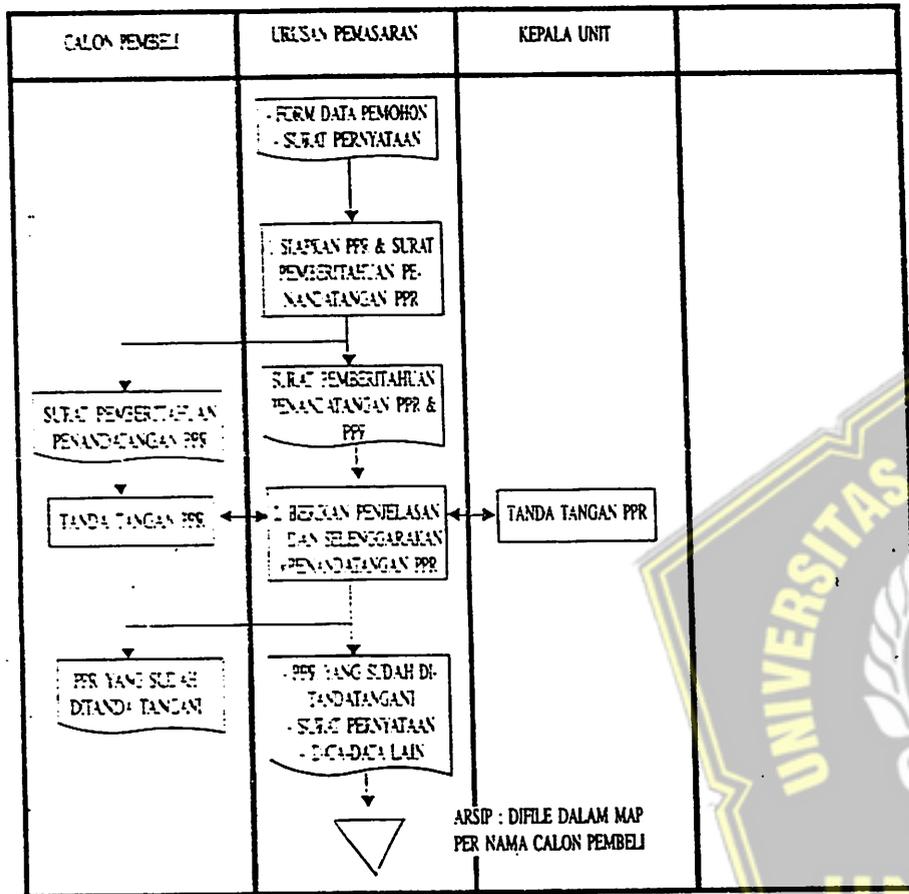
Lakukan persiapan pembayaran pengembalian Uang Tanda Jadi, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pembatalan, baik dari segi uangnya maupun Tanda Terima Pengembalian Uang Tanda Jadi (lihat Form : PJI-06). Termasuk didalam kegiatan ini adalah proses mutasi dan permintaan dropping uang dari Kantor Cabang.

3. Kegiatan 3 : **PENJELASAN DAN PENYERAHAN.**

Oleh : Urusan Penjualan.

- 3.1. Berikan penjelasan kepada Para Calon Pembeli alasan-alasan pembatalan pembangunan rumah tersebut.
- 3.2. Berikan pengembalian Uang Tanda Jadi, dan mintakan tanda tangan dari Para Calon Pembeli pada form Tanda Terima Pengembalian Uang Tanda Jadi.
- 3.3. Teruskan form Tanda Terima Pengembalian Uang Tanda Jadi ke Urusan Keuangan untuk dibuat pembukuannya.

PROSEDUR PENANDATANGANAN KPR



KETERANGAN

1. Kegiatan 1 : Penyiapan Surat Pemberitahuan Penandatanganan PPR dan PPR

Oleh : Urusan Penjualan

- 1.1. Siapkan surat Pemberitahuan Penandatanganan PPR (Lihat Form : PJJ-07)
- 1.2. Mintakan tanda tangan Kepala Unit

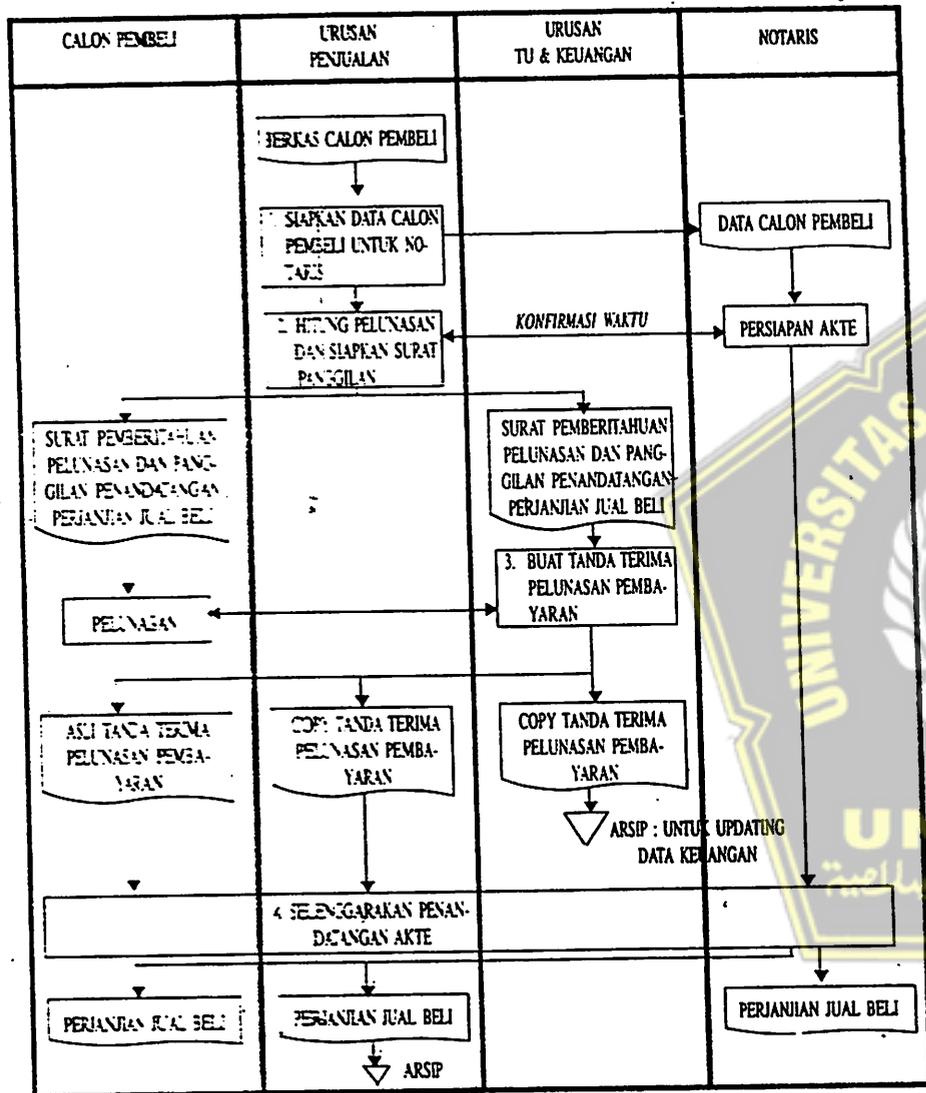
- 1.3. Siapkan PPR dengan mengisikan data pemohon ke dalam formulir PPR (lihat Form : PJJ-08)
- 1.4. Kirimkan Surat Pemberitahuan Penandatanganan PPR kepada Para Calon Pembeli.

2. Kegiatan 2 : Penjelasan dan Penandatanganan PPR Oleh : Urusan Penjualan

- 2.1. Berikan penjelasan kepada Calon Pembeli mengenai maksud adanya PPR, serta klausul-klausul yang ada dalam formulir PPR tersebut.
- 2.2. Mintakan tanda tangan kepada Calon Pembeli dan Kepala Unit.
- 2.3. Serahkan salah satu PPR tersebut kepada Calon Pembeli.

Catatan : Sebelum penandatanganan PPR, sebagian uang muka harus dibayarkan. Jika terjadi proses pelunasan uang muka maka pakailah prosedur penerimaan tanda jadi.

V. PENJUALAN SECARA TUNAI

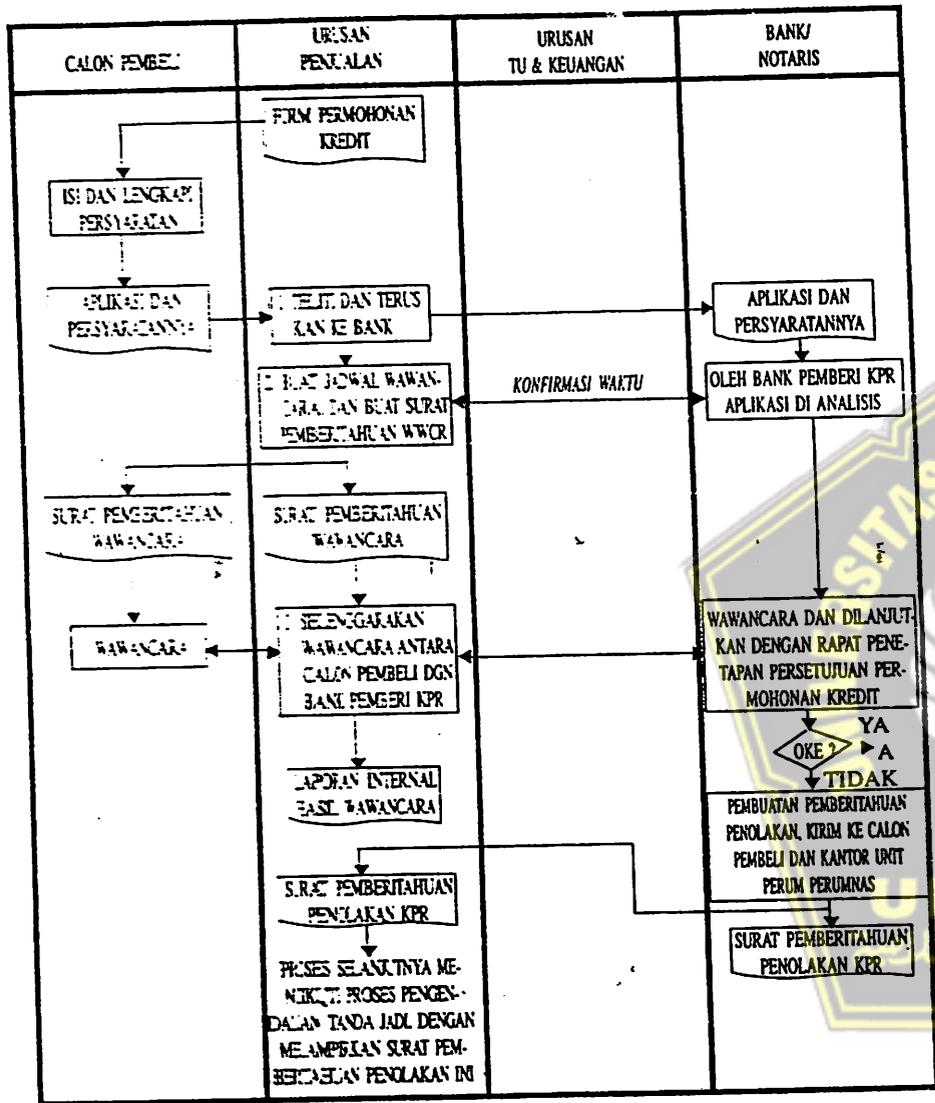


KETERANGAN :

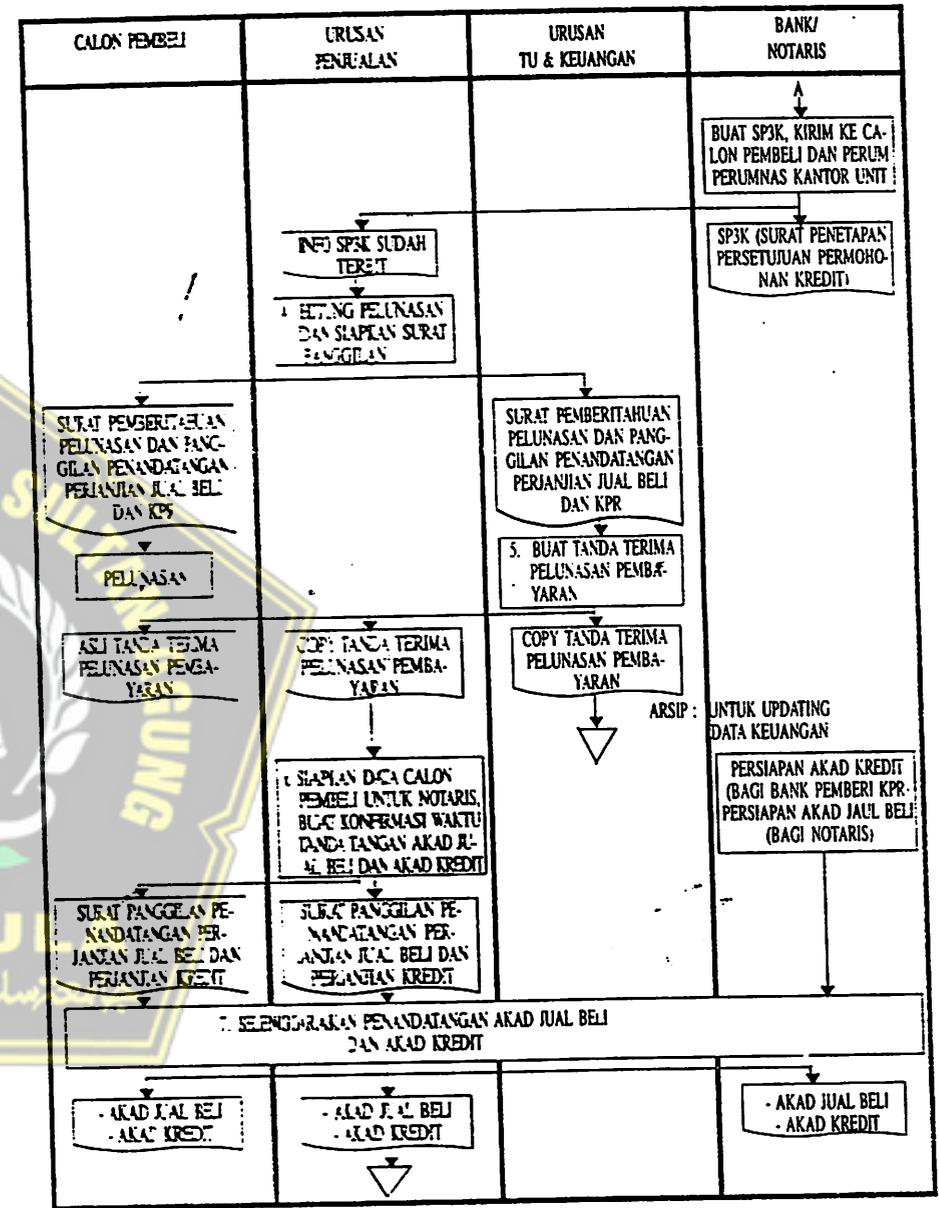
- Kegiatan 1 : Penyiapan Data Calon Pembeli Untuk Notaris.**
Oleh : Urusan Penjualan.
 - Siapkan data Calon Pembeli serta data rumah yang akan dijual dan Surat Kepada Notaris (lihat Form : PJJ-09).
 - Mintakan tanda tangan kepada Kepala Unit.
 - Kirimkan Surat beserta data Calon Pembeli kepada Notaris.
- Kegiatan 2 : Persiapan Penandatanganan Akte.**
Oleh : Urusan Penjualan.
 - Hitung kewajiban-kewajiban Calon Pembeli untuk memenuhi syarat penandatanganan Akte Jual Beli Bangunan dengan Penyerahan Penggunaan Tanah.
 - Buat Surat Panggilan Penandatanganan Perjanjian Jual Beli (lihat Form : PJJ-10) dengan menyebutkan kewajiban-kewajiban pembayaran yang harus dilunasi.
 - Mintakan tanda tangan kepada Kepala Unit.
 - Kirimkan kepada Para Calon Pembeli yang dimaksud.
 - Berikan informasi kepada Urusan Keuangan agar dapat menyiapkan penerimaan pembayaran.
- Kegiatan 3 : Penerimaan Pelunasan Pembayaran.**
Oleh : Urusan TU dan Keuangan.
 - Terima pelunasan dari Calon Pembeli.
 - Buat tanda terima pembayaran tunai (lihat Form : PJJ-11), serahkan kepada Pembeli.
 - Lakukan Updating data keuangan.
- Kegiatan 4 : Penyelenggaraan Penandatanganan Perjanjian Jual Beli.**
Oleh : Urusan Penjualan.

Selenggarakan penandatanganan Akte Jual Beli Bangunan dengan Penyerahan Penggunaan Tanah di Jepang Notaris, yang masing-masing diwakili Pembeli dan Kepala Unit (berdasarkan Surat Kuasa Substitusi). Notaris sebagai Pejabat wakil Pemerintah mengetahui dan mensahkan Perjanjian tersebut. Kemudian berikan satu Salinan perjanjian asli kepada Pembeli.

VI. PENJUALAN SECARA KREDIT



LANJUTAN PROSES PENJUALAN SECARA KREDIT





DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PELUSHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PELUSHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

SURAT PERNYATAAN

Nomer : nama kota & tanggal
Lampiran :

Kepada Yth.
.....
.....

Perihal : Pembatalan Pembangunan Rumah Perum Perumnas di Lokasi

- Sehubungan dengan:
1. jelaskan alasan pembatalannya
 2. jelaskan alasan pembatalannya
 3. jelaskan alasan pembatalannya

Dengan ini dibatalkan bahwa pembangunan rumah Perum Perumnas di Lokasi **DIBATALKAN**

Untuk itu sesuai dengan ketentuan pada Surat Pernyataan Nomer tanggal butir 5 dan 6, maka dengan ini Saudara diminta datang untuk menerima pengembalian Uang Tanda Jadi pada :

Tanggal : s/d
Jam :
Tempa :

Kami mohon maaf atas pembatalan tersebut, dan atas perhatiannya kami mengucapkan terima kasih.

Perum Perumnas
Unit nama lokasi

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama :
2. Pekerjaan :
3. Alamat :
4. Nomer KTP :

Dengan ini saya menyatakan ingin membeli 1 (satu) unit rumah/KSB yang dibangun oleh Perum Perumnas.
Di Lokasi : Tipe :
dengan harga dan persyaratan sesuai ketentuan yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Perum Perumnas.

- Bersama ini pula saya menyerahkan uang kepada Perum Perumnas sebesar Rp. sebagai Uang Tanda Jadi dengan ketentuan:
1. Jika saya memenuhi persyaratan KPR dan lulus wawancara, Uang Tanda Jadi diperhitungkan sebagai Uang Muka.
 2. Jika saya mengundurkan diri dengan alasan apapun, seluruh Uang Tanda Jadi menjadi Milik Perum Perumnas.
 3. Jika saya tidak memenuhi persyaratan kredit dari Bank Pemberi KPR (setelah wawancara), permohonan menjadi batal dan seluruh Uang Tanda Jadi akan dikembalikan oleh Perum Perumnas.
 4. Jika saya membeli secara tunai, Uang Tanda Jadi diperhitungkan sebagai bagian pembayaran.
 5. Jika proyek tidak mulai dibangun paling lambat tanggal
 6. Jika Uang Tanda Jadi tidak mencapai 50 Unit rumah dalam waktu 3 bulan atau selambat-lambatnya tanggal

Surat Pernyataan ini berlaku sejak diucapkan terapan sampai dengan 14 (empat belas) hari setelah tanggal Surat Panggilan dari Perum Perumnas untuk pencairan Perjanjian Pemesanan Rumah (PPR). Jika batas waktu tersebut terlampaui saya setuju dengan mengundurkan diri.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.
Diketahui : nama kota & tanggal
Kepala Unit : Yang Membuat Pernyataan :

..... materai Rp. 2000,- (.....)

TANDA TERIMA UANG TANDA JADI

Telah terima uang sebesar Rp. (.....)
dari :
Sabagian Uang Tanda Jadi sesuai dengan Surat Pernyataan Nomer :

Yang Menerima :

(.....)



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

**TANDA TERIMA
PENGEMBALIAN UANG TANDA JADI**

Telah terima dari Perum Perumnas Unit
pengembalian Uang Tanda Jadi sesuai dengan Surat Pernyataan Nomer.....
tanggal sebesar Rp. (.....

..... nama kota & tanggal
Nama :
Alamat :
Tanda tangan :



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

Nomer : Nama Kota/tanggal
Lampiran :

Kepada Yth.
.....
.....

Dengan Hormat.

Perihal : Panggilan Penandatanganan Perjanjian Pemesanan Rumah.

Sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan Saudara tanggal
tentang rencana pembelian rumah Perum Perumnas di Lokasi
dengan ini Saudara diundang untuk menandatangani Perjanjian Pemesanan
Rumah (PPR) pada :

Hari :
Tanggal :
Jam :

Tempa : serta dengan membawa uang sebesar :
Rp. (.....), sebagai pelunasan Uang Muka.

Jika pada waktu tersebut dan sampai dengan 14 (empat belas) hari berikutnya
Saudara tidak datang tanpa pemberitahuan apapun, maka permohonan pembelian
rumah Saudara sesuai dengan Surat Pernyataan tersebut di atas dinyatakan
batal.

Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Perum Perumnas
Unit



PERUM PERUMNAS
 (NATIONAL HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION)
KANTOR REGIONAL V

22 April 2002

Nomor : Reg.V/1043/01/2002
 Lampiran : 1 (satu) set
 Hal : Pelaksanaan Pemberian KPR
 Dengan subsidi selisih bunga.

Yth. Para Manager Cabang
 PERUM PERUMNAS Regional V
 Di tempat

Menunjuk surat Direktur Operasi I nomor : Dir.Op.I/055/10/IV/2002 tanggal 8 April 2002 perihal sesuai pada pokok surat diatas, dengan ini dapat disampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah telah menerbitkan surat keputusan nomor : 139/KPTS/M/2002 tanggal 28 Maret 2002 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan dukungan fasilitas kredit pemilikan rumah bersubsidi (KPR Bersubsidi).
2. Sesuai butir 1 (satu) diatas bahwa pemerintah telah mengupayakan adanya KPR subsidi selisih bunga untuk RSS T.21, 36 dan RS T.21, 27, 36.
3. Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam SK. dan perlu adanya penjelasan kepada calon konsumen agar tidak ada permasalahan dikemudian hari adalah :
 - Sesuai wilayah kerja Perum Perumnas Regional V maka :
 - Jawa Tengah, D.I. Yogyakarta : Wilayah I
 - Kalimantan Selatan & Timur : Wilayah III
 - Tipe rumah s/d Jangka waktu dituangkan dalam tabel dibawah ini :

TIPE	Batas Maks. penghasilan		Maks. Harga Jual		UM %	Maks. Kredit		Suku Bunga mulai th. 2002						J.W Th.
	Wilayah		Wilayah			Wilayah		Tahun ke :						
	I	III	I	III		I	III	1	2	3	4	5	6	
RSS														
T.21	525	540	13.450	14.000	10	12.105	12.500	10	11	12	13	15.5	*)	15
T.36	758	810	19.850	20.600	12	17.468	18.128	12	13.5	14.5	16.5	*)	*)	15
RS														
T.21	945	1.070	21.350	24.200	12	18.788	21.296	13	14	15	16.5	*)	*)	15
T.27	1.220	1.300	25.550	26.600	12	22.484	23.408	14.5	15.5	16.5	*)	*)	*)	15
T.36	1.500	1.725	31.700	34.200	15	26.945	29.970	*)	*)	*)	*)	*)	*)	15

*) Suku bunga mengikuti pasar / komersial

RSS / 2



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

**TANDA TERIMA
PENGEMBALIAN UANG TANDA JADI**

Telah terima dari Perum Perumnas Unit
pengembalian Uang Tanda Jadi sesuai dengan Surat Pernyataan Nomer.....
tanggal sebesar Rp. (.....

..... nama kota & tanggal
Nama :
Alamat :
Tanda tangan :



DEPARTEMEN PEKERJAAN UMUM
PERUM PERUMNAS
PERUSAHAAN UMUM PEMBANGUNAN PERUMAHAN NASIONAL

Nomer : Nama Kota/tanggal
Lampiran :

Kepada Yth.
.....
.....

Dengan Hormat.

Perihal : Panggilan Penandatanganan Perjanjian Pemesanan Rumah.

Sebagai tindak lanjut dari Surat Pernyataan Saudara tanggal
tentang rencana pembelian rumah Perum Perumnas di Lokasi
dengan ini Saudara diundang untuk menandatangani Perjanjian Pemesanan
Rumah (PPR) pada :

Hari :
Tanggal :
Jam :
Tempat : serta dengan membawa uang sebesar :
Rp. (.....). sebagai pelunasan Uang Muka.

Jika pada waktu tersebut dan sampai dengan 14 (empat belas) hari berikutnya
Saudara tidak datang tanpa pemberitahuan apapun, maka permohonan pembelian
rumah Saudara sesuai dengan Surat Pernyataan tersebut diatas dinyatakan
batal.

Atas perhatiannya diucapkan terimakasih.

Perum Perumnas
Unit

PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH

NOMOR :

Pada hari ini tanggal bulan tahun
seribu sembilanratus yang bertandatangan dibawah ini :

I. Nama :
Jabatan : Kepala Unit Cabang
Perum Perumnas.

Berdasarkan Surat Kuasa Kepala Cabang Nomor :
tanggal dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama
Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional (Perum Perumnas) yang
selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

II. Nama :
Tempat Tinggal :
No. KTP/NIP/NRP :
Pekerjaan :
Alamat Pekerjaan :

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

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

Pasal 1

KETENTUAN UMUM

- (1) Perjanjian Pemesanan Rumah ini untuk sebanyak 1 (satu) unit yang selanjutnya disingkat Perjanjian, adalah perjanjian yang mendahului Perjanjian Jual Beli Rumah dan Penyerahan penggunaan tanahnya.

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

Pasal 2

KEADAAN DAN LETAK RUMAH

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

L o k a s i : Unit Cabang Perum Perumnas
T y p e :
Luas tanah Standard :
Perkiraan Kelebihan :
Luas Tanah (KLT) :
Nomor Daftar Rumah :
Pengisian Nomor Daftar Rumah (NDR) disesuaikan dengan bunyi Pasal 5 ayat (5) perjanjian ini.

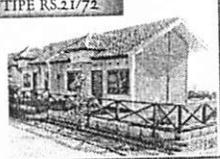
**DAFTAR HARGA JUAL
RUMAH DAN KAPLING TANAH MATANG (KTM)
WILAYAH JAWA TENGAH & D.I. YOGYAKARTA**

LOKASI	TYPE	DMJ	HARGA JUAL Rp.	MAKS. KREDIT Rp.	UANG MUKA Rp.	ANGSURAN / BLN			HARGA KLT / KTM Rp.	SUKU BUNGA %	KETERANGAN	
						5 TH Rp.	10 TH Rp.	15 TH Rp.				
Semarang												
Jangli Symphony	RM.69/162	14	229,990,000	100,000,000	129,990,000	2,755,900	1,954,042	1,745,625	500,000	19.50	Hrg. blm termasuk : BPHTB 5%, Proses bank, AJB+Not, Sertif Hrg. blm termasuk : PPN 10 %, BPHTB, AJB, Bia. Sertifikat	
	RM.83/182	14	261,600,000	100,000,000	161,600,000	2,755,900	1,954,042	1,745,625	500,000	19.50		
	KTM	9	-	-	-	-	-	-	400,000	-		
	KTM	9&14	-	-	-	-	-	-	550,000	-		
	KTM	14	-	-	-	-	-	-	550,000	-		
KTM	18	-	-	-	-	-	-	750,000	-			
Bukit Sandang Mulyo												
	RS.36/98	8	34,100,000	23,000,000	11,100,000	633,857	449,430	401,493	110,000	19.5	Untuk Rumah : Bunga 12 % adalah bunga subsidi s/d bulan April 2002	
	RS.36/98	10	35,500,000	23,000,000	12,500,000	633,857	449,430	401,493	120,000	19.5		
	RS.36/98-T	10	36,500,000	23,000,000	13,500,000	633,857	449,430	401,493	120,000	19.5		
Bukit Beringin Lestari												
	RS.21/72	6	19,200,000	14,000,000	5,200,000	323,645	206,482	171,295	60,000	12.00	Harga belum termasuk biaya proses bank. Untuk KTM : Hrg blm termasuk PPN, Notaris, Biaya Sertifikat	
	RS.36/98	14	33,200,000	23,000,000	10,200,000	633,857	449,430	401,493	100,000	19.50		
	RS.36/98	14	34,500,000	23,000,000	11,500,000	633,857	449,430	401,493	100,000	19.50		
	KTM	14	-	-	-	-	-	-	100,000	-		
	KTM	18	-	-	-	-	-	-	120,000	-		
Bumi Leyangan Damai												
	KTM	8	-	-	-	-	-	-	40,000	-		
	KTM	12	-	-	-	-	-	-	56,000	-		
Bumi Pucang Gading												
	RS.21/72	6	17,500,000	12,000,000	5,500,000	277,410	176,984	146,824	45,000	12.00	Hrg. blm termasuk : BPHTB 5%, Proses bank, AJB+Not, Sertif	
	RS.36/98	8	30,000,000	21,000,000	9,000,000	578,739	410,351	366,583	65,000	19.50		
	RS.36/98	10	32,000,000	23,000,000	9,000,000	633,857	449,432	401,496	75,000	19.50		
	RS.36/98	8	35,000,000	24,000,000	11,000,000	661,416	468,972	418,952	100,000	19.50	Hrg. blm termasuk : PPN 10 %, BPHTB, AJB, Bia. Sertifikat	
	RS.45/120-T	10	58,500,000	28,626,000	29,874,000	1,052,720	741,849	660,200	115,000	19.50		
	RS.45/120-T	12	60,100,000	39,100,000	21,000,000	1,081,203	761,921	678,100	125,000	19.50		
	KTM-153	10	-	-	-	-	-	-	110,000	-		
	KTM-170	14	-	-	-	-	-	-	115,000	-		
	KTM-162	12	-	-	-	-	-	-	100,000	-		
	KTM-153	10	-	-	-	-	-	-	80,000	-		
Kudus												
Gondang Manis												
	RS.21/72	6	23,000,000	17,000,000	6,000,000	468,503	332,188	296,756	60,000	19.50		
	RS.21/72-T	6	24,000,000	17,000,000	7,000,000	468,503	332,188	296,756	60,000	19.50		
	RS.36/98	6	34,500,000	21,000,000	13,500,000	578,739	410,349	366,581	70,000	19.50		
	RS.36/98-T	6	35,750,000	21,000,000	14,750,000	578,739	410,349	366,581	70,000	19.50		
	KTM	8	-	-	-	-	-	-	50,000	-		
Solo												
Bumi Wonorejo Indah												
	RS.21/72	5	19,350,000	12,160,000	7,190,000	281,109	179,344	148,782	64,000	12.00		
	RS.21/72-T	5	20,500,000	12,160,000	8,340,000	281,109	179,344	148,782	64,000	12.00		
	RS.21/72	6	20,500,000	12,160,000	8,340,000	281,109	179,344	148,782	66,000	12.00		
	RS.21/72-T	6	21,750,000	12,160,000	9,590,000	281,109	179,344	148,782	66,000	12.00		
	RS.21/72	8	21,650,000	12,160,000	9,490,000	281,109	179,344	148,782	72,000	12.00		
	RS.21/72-T	8	22,900,000	12,160,000	10,740,000	281,109	179,344	148,782	72,000	12.00		
	RS.36/98	8	30,100,000	19,760,000	10,340,000	544,566	386,119	344,935	72,000	19.50		
	RS.36/98-T	8	31,450,000	19,760,000	11,690,000	544,566	386,119	344,935	72,000	19.50		
	KTM	5	-	-	-	-	-	-	58,500	-		
	KTM	6	-	-	-	-	-	-	64,000	-		
Cilacap												
Griya Tegal Asri												
	RS.21/72	8	19,250,000	15,400,000	3,850,000	356,009	227,130	188,424	100,000	12.00		
	RS.21/72-T	8	20,000,000	15,400,000	4,600,000	356,010	227,130	188,430	100,000	12.00		
	KTM	6	-	-	-	-	-	-	55,000	-		
	KTM	8	-	-	-	-	-	-	75,000	-		
Pekalongan												
Bumi Slamaran Indah												
	RS.21/72	8	17,000,000	12,000,000	5,000,000	277,410	176,984	146,824	70,000	12.00		
Yogyakarta												
Bumi Guwasari Indah												
	RSS.36/80	6	8,900,000	6,200,000	2,700,000	170,866	121,151	108,229	43,000	19.50	Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanp pemberitahuan lebih dahulu	
	RSS.36/60-T	6	9,100,000	6,200,000	2,900,000	170,866	121,151	108,229	43,000	19.50		
	RS.21/72	6	23,000,000	15,000,000	8,000,000	413,385	293,107	261,844	19,500	19.50		
	RS.21/72	6	23,000,000	15,000,000	8,000,000	413,385	293,107	261,844	19,500	19.50		
Bukit Trimulyo Permai												
	RS.21/72	6	23,000,000	15,000,000	8,000,000	413,385	293,107	261,844	19,500	19.50		

Jango



TIPE RS.21/72



TIPE RS.36/120



TIPE RS.45/120



Catatan :
Harga sewaktu-waktu dapat berubah tanpa pemberitahuan.