

**PENERAPAN HUKUM PERIKATAN DAN AKIBAT HUKUM
PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA
PT. INTERZONA PRIMA**

SKRIPSI

OLEH:

**GLADYS SWADESSY
NPM: 168400223**



UNIVERSITAS MEDAN AREA

FAKULTAS HUKUM

MEDAN

2020

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 25/2/21

Access From (repository.uma.ac.id)25/2/21

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

**JUDUL : PENERAPAN HUKUM PERIKATAN DAN AKIBAT
HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI
RUMAH PADA PT. INTERZONA PRIMA**

Nama Mahasiswa : GLADYS SWADESSY

NPM : 168400223

DIPERIKSA

DOSEN PEMBIMBING I

DOSEN PEMBIMBING II

MUAZZUL, SH.M.Hum

SRI HIDAYANI, SH.M.Hum

Acc diperbanyak untuk diujikan

DEKAN FAKULTAS HUKUM



DR. RIZKAN ZULYADI, SH, MH

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MEDAN AREA

MEDAN

UNIVERSITAS MEDAN AREA

2020

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 25/2/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)25/2/21

HALAMAN PERNYATAAN

Nama : GLADYS SWADESSY
NPM : 168400223
Bidang : HUKUM KEPERDATAAN
Judul : **PENERAPAN HUKUM PERIKATAN DAN AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA PT. INTERZONA PRIMA**

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi yang berjudul: **“Penerapan Hukum Perikatan dan Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Pada PT. Interzona Prima”** adalah benar karya sendiri dan tidak menjiplak hasil karya orang lain ataupun skripsi ini dibuat oleh orang lain.

Saya bersedia menerima saksi pencabutan Gelar Akademik yang saya peroleh dan sanksi lainnya dengan peraturan yang berlaku, apabila di kemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.

Medan, 13 November 2020



GLADYS SWADESSY
NPM. 16.840.0223

ABSTRAK

PENERAPAN HUKUM PERIKATAN DAN AKIBAT HUKUM PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA PT. INTERZONA PRIMA

**Oleh:
GLADYS SWADESSY
NPM: 168400223**

Memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang. Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dibidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diserbu konsumen oleh karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang. Secara yuridis ada beberapa hal ketentuan yang wajib dipenuhi pengembang (*developer*) sebelum melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam pembangunan perumahan dengan konsumen /pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Adapun rumusan masalah dalam penelitian tersebut adalah akibat hukum apabila terjadi pembatalan perjanjian jual beli rumah dan bagaimanakah penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah Pada PT. Interzona Prima dan bagaimana pada PT. Interzona Prima.

Jenis penelitian hukum yang digunakan adalah hukum normatif yang bersifat deskriptif. Lokasi penelitian dilakukan di PT. Interzona Prima yang beralamat di Jalan Lizadri Putra, Komp. Setia Budi Vista Medan. Data yang digunakan terdiri dari data primer dan sekunder. Data tersebut dikumpulkan dengan metode studi pustaka dan studi lapangan. Data yang telah dikumpulkan dianalisa secara kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian penulis yang dilakukan adalah Akibat hukum jika dilakukan pembatalan sepihak dan merugikan pihak lain, maka dapat dikatakan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (PMH) pasal 1365 KUHPerdara sebagai dasar hukumnya dan apabila debitor melakukan cidera janji sesuai ketentuan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan maka pihak Bank dapat menjual objek untuk melunasi utang debitor terhadap kreditor. Penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah yang di lakukan oleh PT. Interzona Prima yaitu dengan menerbitkan PPJB. Adapun maksud diterbitkannya PPJB yaitu untuk mengikat perjanjian antara pihak pengembang dan konsumen dalam melakukan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang tertuang dalam PPJB. Selanjutnya, pengembang akan mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen.

Kata Kunci: Hukum Perikatan, Pembatalan Perjanjian.

ABSTRACT
IMPLEMENTATION OF BINDING LAW AND LEGAL
IMPLEMENTATION OF THE CANCELLATION OF THE HOUSE SALE
AGREEMENT AT PT. INTERZONA PRIMA

BY:
GLADYS SWADESSY
NPM: 168400223

Owning a house is a long-term investment. Before the monetary crisis in 1997, the interest of the people to have a house that was ready to be occupied was very large. This was put to good use by developers as developers in the housing sector, to make the most of their profits. Even though the houses offered are still not finished or not even built or are still in the planning stage, many consumers are invaded because of the intense marketing by the developers. Legally there are several conditions that must be fulfilled by the developer (developer) before entering into a Preliminary Purchase Agreement (PPJB) in the construction of housing with consumers / buyers as regulated in Article 42 paragraph (1) and paragraph (2) of Law Number 1 Year 2011 regarding Housing and Settlement Areas.

The formulation of the problem in this research is How is the application of the law of engagement to the sale and purchase agreement of houses at PT. Interzona Prima and how the legal consequences if there is a cancellation of the sale and purchase agreement of houses at PT. Interzona Prima.

This type of legal research used is descriptive normative law. The location of the study was conducted at PT. Interzona Prima having its address at Jalan Lizadri Putra, Komp. Setia Budi Vista Medan. The data used consists of primary and secondary data. The data is collected by library study and field study methods. The data that has been collected is analyzed qualitatively.

Based on the results of the author's research carried out is the legal consequence if a one-sided cancellation is carried out and it harms other parties, it can be said that the act is an act against the law (PMH) Article 1365 of the Civil Code as the legal basis. So if the debtor commits a default in accordance with the provisions of Article 20 paragraph (1) of the Mortgage Rights Law, the Bank may sell the object to pay off the debtor's debt to the creditor. The application of the contract law to the house sale and purchase agreement made by PT. Interzona Prima, namely by issuing PPJB. As for the purpose of the issuance of PPJB, namely to bind an agreement between the developer and the consumer in carrying out their respective obligations as set out in the PPJB. Furthermore, the developer will issue a Sale and Purchase Deed (AJB) which is drawn up and signed in front of the Land Deed Making Official (PPAT) to transfer or divide ownership of land and houses from the developer to each consumer.

Keywords: Law of Engagement, Cancellation of Agreement.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas perkenannya telah memberikan karunianya berupa kesehatan dan kelapangan berpikir kepada penulis, sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat juga terselesaikan. Skripsi ini berjudul **“Penerapan Hukum Perikatan dan Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Pada PT. Interzona Prima”**.

Skripsi ini disusun untuk melengkapi syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Medan Area. Skripsi ini menggambarkan bagaimana penerapan hukum perikatan serta akibat hukum pembatalan jual beli rumah. Diharapkan skripsi yang penulis susun ini dapat menjadi bahan pertimbangan dan diterima oleh masyarakat mengingat skripsi yang penulis tulis ini jauh dikatakan dari sempurna.

Secara khusus, penulis mengucapkan rasa terima-kasih yang sebesar-besarnya kepada kedua orang tua penulis, Ibu Dwi Sri Maya dan Ayahanda M. Johan yang telah memberikan pandangan kepada penulis betapa pentingnya ilmu dalam kehidupan. Semoga kasih sayang mereka tetap menyertai penulis, dan yang selalu memberikan dukungan dan semangat untuk menyelesaikan skripsi dan jenjang pendidikan di tingkat sarjana hukum dan semua pihak yang telah mendukung dan mendoakan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Dalam menyelesaikan skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bimbingan, petunjuk, arahan dan bantuan dari berbagai pihak, maka pada kesempatan yang berbahagia ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng, M.Sc, selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan dan fasilitas yang diberikan kepada kami untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
2. Bapak Dr. Rizkan Zulyadi, SH, MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area, atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Zaini Munawir, SH, M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Ibu Ika Khairunnisa Simanjuntak, SH, MH, selaku Ketua Jurusan Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area,
5. Muazzul, SH, M.Hum selaku Dosen Pembimbing I Penulis.
6. Ibu Sri Hidayani, SH. M. Hum selaku dosen pembimbing II penulis,
7. Bapak Riswan Munthe SH,MH. Selaku dosen pendidik akademik mahasiswa/I stambuk 2016.
8. Ibu Anggreni Atmei Lubis, SH. M. Hum, selaku sekretaris seminar Penulis.
9. Seluruh Staf dan Pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah memberikan ilmu dan wawasan pengetahuan kepada penulis selama kuliah pada Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
10. Kepada sahabat setia penulis Indah Iswara yang telah memberikan semangat dan dukungannya sehingga skripsi yang penulis susun selesai tepat waktu.
11. Teman-teman yang baik hati yang telah membantu dan memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ,Huma Sarah, Suci

Rahmadini, Ade Kurniawan, Givi Yandi Saragih, Ronanta, M. Al Ikhsan dan Reza Mirzani.

12. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2016 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
13. Kepada seluruh staf dan Pimpinan PT. Interzona Prima yang telah memberikan ruang dan waktu kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penelitian yang berkaitan dengan skripsi yang penulis susun untuk mendapatkan gelar sarjana.

Akhir kata, atas segala budi baik semua pihak kiranya mendapat lindungan Tuhan dan semoga ilmu yang telah dipelajari selama masa perkuliahan dapat berguna untuk kepentingan dan kemajuan Bangsa dan Negara.

Demikianlah penulis niatkan, semoga tulisan ilmiah penulis ini dapat bermanfaat bagi kita semua.

Medan, November 2020

Penulis

Gladys Swadessy

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	iv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Hipotesis.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjaun Umum Tentang Perjanjian.....	10
1. Pengertian Perjanjian.....	10
2. Syarat Sah Perjanjian.....	12
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian	15
B. Tinjaun Umum Tentang Perumahan	18
1. Pengertian Perumahan	18
2. Pengembang (Developer)	19
3. Syarat Pengajuan Pembelian Rumah Pada Perumahan	21
C. Tinjauan Umum Tentang Konsumen	25
1. Sejarah Hukum Perlindungan Konsumen	25

2. Pengertian Konsumen.....	27
3. Perlindungan Konsumen	30
BAB III METODE PENELITIAN	36
A. Waktu dan Tempat Penelitian	36
1. Waktu Penelitian	36
2. Tempat Penelitian.....	36
B. Metodologi Penelitian	37
1. Jenis Penelitian	37
2. Sifat Penelitian	38
3. Teknik Pengumpulan Data	38
4. Analisa Data	39
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	40
A. HASIL PENELITIAN.....	40
1. Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah.....	40
2. Penerapan Hukum Perikatan Terhadap Perjanjian Jual Beli Rumah Pada PT. Interzona Prima	404
B. PEMBAHASAN	49
1. Hambatan Yang Dihadapi Dalam Proses Jual Beli	49
2. Proses Penyelesaian Terhadap Batalnya Jual Beli	53
3. Kasus dan Tanggapan Terhadap Kasus Pembatalan Jual Beli.....	58
BAB V SIMPULAN DAN SARAN	61
A. SIMPULAN	61

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak zaman purba sampai dengan zaman modern saat ini, manusia membutuhkan rumah dan pemukiman sebagai tuntutan dasar manusia yang berbudaya, yang memiliki jati diri atau identitas hunian masing-masing. Sederhana apapun rumah yang dimiliki seseorang, bisa jadi merupakan sesuatu yang paling berharga, yang pernah dimiliki sebagai tempat tinggal. Inilah yang menjadikan rumah sebagai hal yang mendasar dan juga menjadi prioritas utama dalam kodratnya sebagai makhluk sosial.

Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal/hunian dan sarana pembinaan keluarga. Merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia, selain kebutuhan sandang, pangan, layanan kesehatan dan pendidikan. Rumah sebagai sarana memanusiaakan manusia, pemberi ketentraman hidup dan sebagai pusat kegiatan berbudaya manusia. Memiliki rumah merupakan investasi jangka panjang.¹ Prinsipnya urgensi rumah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia dan tidak sedikit rumah dijadikan sebagai indikator keberhasilan seseorang dan sebagai aset untuk pengembangan usaha dan peningkatan nilai ekonomi pemiliknya.²

¹ Yudhusosdo dkk, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta, 1991, hlm. 8.

² Handayani Hutapea, Djoko Suwandono, *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik*, Jurnal Ruang, Volume 2, Nomor 4 Tahun 2014, hlm. 372.

Hal tersebut diatas sejalan dengan ketentuan secara yuridis yang terdapat dalam Pasal 28H ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyebutkan “setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan bathin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak mendapatkan pelayanan kesehatan.” Ketentuan aturan hukum tersebut secara jelas dengan menempatkan posisi tempat tinggal sebagai kebutuhan manusia yang sangat *urgen*.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (b) menjelaskan bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia. Lebih lanjut, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman dapat dilihat di dalam konsideran huruf (c) menjelaskan pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.

Sebelum terjadinya krisis moneter pada tahun 1997, minat masyarakat untuk memiliki rumah yang siap ditempati begitu besar. Hal ini dimanfaatkan dengan baik oleh para pengembang (*developer*) sebagai pelaku usaha dibidang perumahan, untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya. Meskipun rumah yang ditawarkan masih belum jadi bahkan belum dibangun atau masih dalam tahap perencanaan, namun banyak diserbu konsumen oleh karena pemasaran yang begitu gencar oleh pihak pengembang.

Eksistensi perjanjian atau kontrak berkembang pesat saat ini sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerja sama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerja sama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktek bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerja sama bisnis harus diadakan dalam bentuk tertulis. Kontrak atau perjanjian tertulis adalah dasar bagi para pelaku bisnis atau para pihak untuk melakukan suatu penuntutan apabila salah satu pihak tidak melaksanakan apa yang telah diperjanjian dalam suatu kontrak atau perjanjian. Sebenarnya secara yuridis selain kontrak yang dibuat secara tertulis, para pihak atau para pelaku bisnis dapat melakukan pembuatan kontrak secara lisan. Namun, kontrak yang dibuat secara lisan mengandung risiko yang sangat tinggi, karena akan mengalami kesulitan dalam pembuktian jika terjadi sengketa hukum.³

Ketentuan suatu kontrak atau perjanjian pada prinsipnya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, yaitu kata sepakat, kecakapan, hal tertentu dan suatu sebab yang halal, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Dengan dipenuhinya empat syarat sahnya perjanjian tersebut, maka suatu

³ Muhammad Syaifuddin, *Hukum Kontrak*, CV Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 1.

perjanjian menjadi sah dan mengikat secara hukum bagi para pihak yang membuatnya. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 BW, bahwa ada 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Mengenai kesepakatan sebagai syarat sahnya perjanjian, berdasarkan ketentuan Pasal 1321 BW, bahwa apabila kesepakatan tercapai karena kekhilafan mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian atau karena paksaan atau penipuan, maka dianggap tidak ada kesepakatan. Dengan demikian, kesepakatan itu harus terjadi dalam keadaan para pihak yang bebas dan jujur, tidak ada penipuan, tidak ada paksaan dan tidak terjadi kekhilafan.⁴

Perjanjian jual beli menurut KUHPerdota menganut sistem obligatoir, yang berarti bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban bertimbang balik antara kedua pihak yaitu penjual dan pembeli pada saat terjadi kesepakatan. Dengan adanya kesepakatan tersebut, maka kepada penjual diletakkan kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disepakati dan dilain pihak meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya dan untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan kata lain, perjanjian jual beli menurut KUHPerdota belum memindahkan hak milik atas barang, hak milik atas berpindah pada saat setelah dilakukannya penyerahan (*levering*) yang merupakan perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik.⁵

⁴ Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Prenada Media, Jakarta, 2004, hlm. 1.

⁵ Riry Elizabeth Hutabarat, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik*, Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 1, April 2015, hlm. 36.

Pada dasarnya masyarakat melakukan pembelian terhadap perumahan dengan konsep perjanjian jual beli perumahan dimana pihak *developer* sebagai pelaku usaha terlebih dahulu melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan sebelum melakukan peranjina lainnya dalam proses jual beli perumahan dengan Konsumen.

Kendatipun demikian, dalam penerapan perjanjian jual beli perumahan dimana pihak pengembang (*developer*) dan konsumen sama-sama melakukan Pengikatan Jual Beli dengan mengedepankan asas keterbukaan dan perlindungan terhadap konsumen. Ketika terjadi permasalahan hukum di kemudian hari, maka pihak konsumen berhak meminta ganti rugi dan melakukan keberatan/pengaduan kepada pihak pengembang (*developer*) melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK). Jenis pengaduan konsumen perumahan secara umum ada dua kelompok. Pertama, pengaduan sebagai akibat telah terjadinya pelanggaran hak-hak individual konsumen perumahan. Seperti mutu bangunan dibawah standar, ukuran luas dan lain. Kedua, pengaduan sebagai akibat pelanggaran hak-hak kolektif konsumen perumahan. Seperti, tidak dibangunnya prasarana, sarana, utilitas umum, sertifikasi, rumah fiktif banjir, dan soal kebenaran klaim informasi dalam iklan, brosur dan pameran perumahan.⁶

Secara yuridis ada beberapa hal ketentuan yang wajib dipenuhi pengembang (*developer*) sebelum melakukan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli (PPJB) dalam pembangunan perumahan dengan konsumen /pembeli sebagaimana diatur dalam Pasal 42 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan:

⁶ Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 41.

(1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:

- a. status pemilikan tanah;
- b. hal yang diperjanjikan;
- c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
- d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum dan;
- e. keterbangunan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).

Hal-hal tersebut diatas, sangat memberikan perlindungan secara hukum kepada konsumen apabila terjadi permasalahan hukum yang berkaitan dengan perjanjian jual beli perumahan. Sebelum adanya Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman sudah ada pengaturan secara yuridis yang berkaitan dengan Konsumen sebagaimana terdapat dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Untuk dapat memberikan perlindungan secara komprehensif kepada konsumen maka dalam undang-undang tersebut mengharuskan untuk membentuk Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen sebagai jargon dalam perlindungan terhadap konsumen. Urgensi Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) pada prinsipnya adalah untuk melindungi konsumen maupun pelaku usaha dengan menciptakan sistem perlindungan konsumen yang mengandung unsur kepastian hukum dan keterbukaan informasi. Keberadaan BPSK diharapkan akan menjadi bagian dari pemerataan keadilan, terutama bagi konsumen yang merasa dirugikan oleh pelaku usaha, karena sengketa di antara konsumen dan pelaku usaha biasanya nominalnya kecil sehingga konsumen enggan untuk mengajukan sengketanya di

Pengadilan karena tidak sebanding antara biaya perkara dan besarnya kerugian yang di alami.⁷

Berdasarkan uraian diatas maka hal tersebut adalah latar belakang penulisan skripsi ini yang mana penelitian ini akan mengambil judul **“Penerapan Hukum Perikatan dan Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Jual Beli Rumah Pada PT. Iterzona Prima”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan diteliti adalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah Akibat Hukum apabila terjadi pembatalan perjanjian jual beli rumah ?
2. Bagaimanakah penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah Pada PT. Interzona Prima?

C. Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah Pada PT. Interzona Prima
2. Untuk mengetahui bagaimana akibat hukum apabila terjadi pembatalan perjanjian jual beli rumah Pada PT. Interzona Prima

⁷ Kurniawan, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala-kendala BPSK)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke 14 No. 3, Juli-September 2011, hlm. 334.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang dapat di ambil dari penelitian yang peneliti lakukan ini antara lain :

1. Secara Teoritis

Untuk mengungkapkan permasalahan-permasalahan di dalam proses pembaharuan atas sesuatu bidang yang dikaji, seperti dalam bidang hukum. Sehingga dapat membuat gambaran mengenai keadaan hukum yang sesungguhnya hidup dalam masyarakat atau akan menunjukkan kearah mana sebaiknya hukum dibina dengan perubahan-perubahan masyarakat. Hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai bahan kajian lebih lanjut untuk melahirkan beberapa konsep ilmiah yang pada gilirannya akan memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum perdata khususnya perjanjian jual beli rumah di perumahan, akibat hukum serta perlindungan konsumen. .

2. Secara Praktis

Bahan-bahan yang diperoleh dari studi dan penelitian akan sangat berharga sekali bagi perumusan politik hukum yang tepat dan serasi atau dalam bidang hukum yang terkait yaitu sebagai berikut :

- a. Sebagai pedoman dan masukan bagi semua pihak terutama kepada para pihak dalam melakukan perjanjian jual beli rumah di perumahan.
- b. Sebagai bahan informasi semua pihak yang berkaitan dan kalangan akademis untuk menambah wawasan dalam bidang hukum keperdataan dalam hal ini dikaitkan dengan penerapan hukum perikatan dan akibat hukum pembatalan jual beli rumah.

E. Hipotesis

Hipotesis adalah jawaban sementara terhadap masalah yang masih bersifat praduga karena masih harus dibuktikan kebenarannya.⁸ Adapun hipotesis dalam penelitian ini adalah :

1. Adapun penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah Pada PT. Interzona Prima adalah dimana pihak PT. interzona Prima selaku pengembang (*developer*) yang merupakan badan hukum yang bergerak di bidang *property* melakukan kesepakatan jual beli kepada konsumen, jika kedua belah pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli rumah tersebut maka pihak *developer* mengeluarkan Surat Pendahuluan Jual Beli (PPJB) yaitu surat kesepakatan antara pihak *developer* dan pembeli/konsumen yang di dalamnya memuat kewajiban dan hak masing-masing pihak dalam proses transaksi penjualan dan pembelian tanah. Dimana Dokumen ini dianggap berkekuatan hukum dan sama-sama menguntungkan bagi kedua belah pihak.
2. Akibat hukum apabila terjadi pembatalan perjanjian jual beli rumah pada PT. Interzona Prima adalah masing-masing pihak baik pihak pertama selaku *developer* dan pihak kedua selaku konsumen akan dikenakan sanksi dan denda sesuai kesepakatan yang telah di sepakati oleh kedua belah pihak di dalam Surat Pendahuluan Jual Beli Rumah dan Tanah yang dikeluarkan oleh PT. Interzona Prima selaku pengembang (*developer*) dan selanjutnya disebut sebagai pihak pertama.

⁸ John W Creswell, *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, Second Edition*, California : Sage Publication. 2003

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUHPerdara mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lainnya. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan dirinya kepada pihak lain.⁹

Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.¹⁰ Pengertian perjanjian menurut Pasal 1313 KUHPerdara adalah sebagai berikut, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan yang mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya kepada satu orang atau lebih lainnya. Menurut Hartono Hadisoepito menjelaskan bahwa perjanjian adalah sumber perikatan yang terpenting, sebab memang yang paling banyak perikatan itu terbit dari adanya perjanjian-perjanjian.¹¹

Menurut pandangan para ahli, definisi mengenai perjanjian dapat diuraikan sebagai berikut:

⁹ Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hlm. 63.

¹⁰ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987, hlm. 1

¹¹ Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Jakarta, 2004, hlm. 35.

a. Sudikno Mertokusumo

Perjanjian yaitu perbuatan berdasar kesepakatan dimana seorang atau lebih saling mengikatkan dirinya untuk menimbulkan akibat hukum. Definisi tersebut menunjukkan adanya asas konsensualisme, asas kepercayaan, dan asas keseimbangan. Bahwa atas dasar kesepakatan dan kepercayaan, kedua pihak saling mengikatkan dirinya dalam perjanjian sehingga ada perjanjian dan keseimbangan hukum diantara keduanya.¹²

b. M. Yahya Harahap

Perjanjian adalah suatu hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hukum kepada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.¹³

c. Wirjono Prodjodikoro

Perjanjian diartikan sebagai suatu perbuatan hukum mengenai harta benda kekayaan antara dua pihak, dimana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedangkan pihak lain berhak menurut pelaksanaan janji itu.¹⁴

Kendatipun, menurut teori baru yang dikemukakan oleh Van Dunne, bahwa: “Perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih

¹² Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995, hlm. 97.

¹³ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982, hlm. 3.

¹⁴ Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 7.

berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”. Teori ini tidak hanya melihat perjanjian semata-mata, tetapi juga harus melihat perbuatan-perbuatan sebelumnya atau yang mendahuluinya.¹⁵ Selanjutnya, menurut teori ini, ada 3 (tiga) tahap dalam membuat perjanjian, yaitu:¹⁶

- a. Tahap pra *contractual*, yaitu adanya penawaran dan penerimaan;
- b. Tahap *contractual*, yaitu adanya persesuaian pernyataan kehendak antara para pihak;
- c. Tahap *post contractual*, yaitu pelaksanaan perjanjian.

Berdasarkan uraian diatas perjanjian sebagai sumber perikatan berbeda dari sumber perikatan lain, yaitu undang-undang, karena perjanjian berdasarkan pada sifat kesukarelaan dari pihak yang berkewajiban untuk melakukan prestasi terhadap pihak lawannya dalam perikatan tersebut. Dalam perjanjian, pihak yang wajib untuk melakukan suatu prestasi (debitor) dapat menentukan terlebih dahulu dengan menyesuaikan pada kemampuannya untuk memenuhi prestasi dan untuk menelaraskan dengan hak dan kewajiban yang ada pihak lawannya, apa, kapan, di mana, dan bagaimana ia akan memenuhi prestasinya tersebut. Pada umumnya, perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu. Jadi, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun secara tertulis.¹⁷

2. Syarat Sah Perjanjian

Dalam membuat suatu perjanjian ada syarat urgen yang telah ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara mengatakan bahwa syarat untuk syahnya suatu perjanjian harus memenuhi empat unsur sebagai berikut:

¹⁵ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1980, hlm. 1.

¹⁶ Richard Taylor dan Damian Taylor, *Contract Law*, Oxford University Press, New York, 2007, hlm. 20.

¹⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, hlm. 2

- 1) Kesepakatan Mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- 3) Suatu pokok persoalan tertentu;
- 4) Sebab yang tidak terlarang.

Dalam penjelasan uraian diatas, ketentuan syarat pertama dan kedua adalah mengenai subjeknya atau pihak-pihak dalam perjanjian, dalam hal syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjiannya dapat dibatalkan oleh salah satu pihak dengan meminta penetapan kepada hakim untuk membatalkan perjanjian tersebut. Sedangkan syarat kedua disebut syarat objektif yang apabila tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya sejak semula perjanjian itu tidak pernah ada (*nulla and void*).¹⁸

Dengan adanya kata sepakat mengadakan suatu perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat suatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Sehingga hal ini timbul beberapa ajaran teori sebagai berikut:¹⁹

- 1) Teori kehendak (*wilstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;
- 2) Teori pengiriman (*verzendtheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;

¹⁸ Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, hlm. 7.

¹⁹ Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku II Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996, hlm. 98-99.

- 3) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*) mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya diterima;
- 4) Teori kepercayaan (*vertrouwenstheorie*) mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dalam Perjanjian yang terdapat dalam KUHPerdara terkandung beberapa jenis perjanjian yaitu:²⁰

- a. **Perjanjian Timbal Balik** adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak;
- b. **Perjanjian Cuma-Cuma** adalah Ketentuan Pasal 1314 KUHPerdara, suatu persetujuan yang dibuat dengan cuma-cuma adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan suatu keuntungan kepada pihak yang lain tanpa menerima suatu manfaat bagi dirinya sendiri;
- c. **Perjanjian Atas Beban** adalah Perjanjian atas beban adalah perjanjian dimana terhadap prestasi dari pihak yang satu selalu terdapat kontra prestasi dari pihak lain, dan antara kedua prestasi itu ada hubungannya menurut hukum;
- d. Perjanjian bernama adalah perjanjian yang sudah mempunyai nama sendiri, maksudnya adalah bahwa perjanjian-perjanjian tersebut diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari. Perjanjian khusus terdapat dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII KUHPerdara;
- e. Perjanjian tak bernama adalah perjanjian-perjanjian yang tidak diatur di dalam KUHPerdara, tetapi terdapat di dalam masyarakat. Jumlah perjanjian ini tidak terbatas dengan nama yang disesuaikan dengan kebutuhan pihak- pihak yang mengadakannya;
- f. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban diantara para pihak;
- g. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian dengan mana seorang menyerahkan haknya atas sesuatu benda kepada pihak lain, yang membebaskan kewajiban (obligasi) pihak itu untuk menyerahkan benda tersebut kepada pihak lain (levering, transfer);
- h. Perjanjian konsensual adalah perjanjian dimana antara kedua belah pihak telah tercapai persesuaian kehendak untuk mengadakan perjanjian.

²⁰ Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 66

Menurut KUHPerdato perjanjian ini sudah mempunyai kekuatan mengikat (Pasal 1338);

- i. Perjanjian real adalah Suatu perjanjian yang terjadinya itu sekaligus dengan realisasi tujuan perjanjian, yaitu pemindahan hak;
- j. Perjanjian Liberatoir adalah Perjanjian dimana para pihak membebaskan diri dari kewajiban yang ada (Pasal 1438 KUHPerdato);
- k. Perjanjian Pembuktian (*Bewijsovereenkomts*) merupakan Suatu perjanjian dimana para pihak menentukan pembuktian apakah yang berlaku di antara mereka;
- l. Perjanjian Untung-untungan Menurut Pasal 1774 KUHPerdato, yang dimaksud dengan perjanjian untung-untungan adalah suatu perbuatan yang hasilnya, mengenai untung ruginya, baik bagi semua pihak, maupun bagi sementara pihak, bergantung pada suatu kejadian yang belum tentu;
- m. Perjanjian Publik merupakan suatu perjanjian yang sebagian atau seluruhnya dikuasai oleh hukum publik, karena salah satu pihak yang bertindak adalah pemerintah, dan pihak lainnya swasta. Diantara keduanya terdapat hubungan atasan dengan bawahan (*subordinated*), jadi tidak dalam kedudukan yang sama (*co-ordinated*);
- n. Perjanjian Campuran adalah suatu perjanjian yang mengandung berbagai unsur perjanjian di dalamnya.

3. Asas-Asas Dalam Perjanjian

Menurut pandangan Mariam Darus Badruzaman mengatakan bahwa dari berbagai seminar Asas Hukum Nasional telah disepakati sejumlah asas dalam hukum perjanjian, secara garis besar masing-masing asas sebagai berikut:²¹

1) Asas Konsensualisme

Asas ini dapat ditemukan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam 1320 KUHPerdato penyebutnya tegas sedangkan dalam Pasal 1338 KUHPerdato didalamnya ditemukan istilah “semua”. Kata-kata “semua” menunjukkan bahwa setiap orang diberi kesempatan untuk menyatakan keinginannya (*will*), yang dirasanya baik untuk menciptakan perjanjian.

²¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 42-44.

Asas ini sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan mengadakan perjanjian atau kebebasan berkontrak.

2) Asas kepercayaan

Seorang yang mengadakan perjanjian dengan pihak lain. harus menumbuhkan kepercayaan diantara kedua belah pihak bahwa satu sama lain akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Tanpa adanya kepercayaan, maka perjanjian itu tidak mungkin akan diadakan oleh para pihak. Dengan kepercayaan ini kedua belah pihak mengikatkan dirinya oleh perjanjian yang mempunyai kekuatan mengikat sebagai Undang-Undang.

3) Asas kekuatan mengikat

Dalam perjanjian terkandung suatu asas kekuatan mengikat. Terikatnya kedua belah pihak terhadap apa yang diperjanjikan dan juga terhadap beberapa unsur lain sepanjang dikehendaki oleh kebiasaan dan kepatutan akan mengikat para pihak.

4) Asas Persamaan Hak

Asas ini menempatkan para pihak didalam persamaan derajat, tidak ada perbedaan, walaupun ada perbedaan warna kulit, bangsa kepercayaan, kekuasaan, jabatan dan lain-lain. Masing-masing pihak wajin melihat adanya persamaan ini dan mengharuskan kedua pihak untuk menghormati satu sama lain sebagai manusia ciptaan tuhan.

5) Asas Keseimbangan

Asas ini menghendaki kedua pihak untuk memenuhi dan melaksanakan perjanjian itu. Kreditur mempunyai kekuatan untuk menuntut perlunasan 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 kreditur seimbang.

6) Asas Moral

Suatu perbuatan sukarela dari seseorang tidak menimbulkan hak baginya untuk menggugat kontraprestasi dari pihak debitur. juga hal ini terlihat didalam zaakwaarneming, dimana seseorang yang melakukan suatu perbuatan dengan sukarela (moral) yang bersangkutan mempunyai kewajiban (hukum) untuk meneruskan dan menyelesaikan perbuatannya, asas ini terdapat dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Faktor-faktor yang memberikan motivasi pada yang bersangkutan untuk melakukan perbuatan hukum adalah berdasarkan kesusilaan (Moral) sebagai panggilan dari hati nuraninya.

7) Asas Kepatuhan

Asas ini dituangkan dalam Pasal 1339 KUHPerdara. Asas kepatutan disini berkaitan dengan ketentuan mengenai hal perjanjian. Asas kepatutan ini harus dipertahankan, karena melalui asas ini ukuran tentang hubungan ditentukan juga oleh rasa keadilan dalam masyarakat.

8) Asas Kebiasaan

Asas ini diatur didalam Pasal 1339 jo Pasal 1347 KUHPerdara yang dipandang sebagai bagian dari perjanjian. Suatu perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang diatur secara tegas, juga hal-hal yang ada dalam keadaan dan kebiasaan yang diikuti.

9) Asas 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.

B. Tinjauan Umum Tentang Perumahan

1. Pengertian Perumahan

Dalam ketentuan Pasal 1 angka (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman menyatakan Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni. Menurut Abrams, Perumahan merupakan salah satu bentuk sarana hunian yang memiliki kaitan yang sangat erat dengan masyarakatnya. Hal ini berarti perumahan di suatu lokasi sedikit banyak mencerminkan karakteristik masyarakat yang tinggal di perumahan tersebut.²²

Dalam Pandangan Budiharjo menyatakan bahwa perumahan adalah suatu bangunan dimana manusia tinggal dan melangsungkan kehidupannya, disamping itu rumah juga merupakan tempat dimana berlangsungnya proses sosialisasi pada

²² Abrams, *Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan*, Tanpa Penerbit, 2000, hlm. 7.

seorang individu diperkenalkan norma dan adat kebiasaan yang berlaku dalam suatu masyarakat. Sebagai wadah kehidupan manusia bukan menyangkut aspek teknis dan fisik saja tetapi juga aspek sosial, ekonomi dan budaya dari penghuninya.²³

Selain itu, perbedaan nyata antara permukiman dan perumahan terletak pada fungsinya. Pada kawasan permukiman, lingkungan tersebut memiliki fungsi ganda yaitu sebagai tempat tinggal dan sekaligus tempat mencari nafkah bagi sebagian penghuninya. Pada perumahan, lingkungan tersebut hanya berupa sekumpulan rumah yang berfungsi sebagai tempat tinggal bagi para penghuninya. Fungsi perumahan hanya sebagai tempat tinggal, dan tidak merangkap sebagai tempat mencari nafkah.²⁴

2. Pengembang (Developer)

Istilah *developer* berasal dari bahasa asing yang menurut kamus bahasa Inggris artinya adalah pembangun/pengembang. Sementara itu menurut Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, disebutkan pengertian Perusahaan Pembangunan Perumahan yang dapat pula masuk dalam pengertian *developer*, yaitu : “Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu areal tanah yang akan merupakan suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya”. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen

²³ Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung, 1998, hlm. 148.

²⁴ Agus Sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 20.

developer masuk dalam kategori sebagai pelaku usaha. Pengertian Pelaku Usaha dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yaitu Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.

Dalam menciptakan kenyamanan dalam berusaha dan untuk menciptakan pola hubungan yang seimbang antara *developer* dan konsumen maka perlu adanya hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal tersebut lebih lanjut diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Menurut Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, meliputi:

- 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 bertikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk merehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa
- e. kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang/jasa yang diperdagangkan.

3. Syarat Pengajuan Pembelian Rumah Pada Perumahan

Pada umumnya, penjualan rumah pada perumahan yang dilakukan oleh pihak pengembang dilakukan dengan cara sistem kredit. Hal ini dikarenakan harga rumah yang semakin hari semakin tinggi membuat setiap orang sulit untuk mendapatkannya.

Rumah merupakan suatu kebutuhan yang akan selalu diimpikan oleh siapapun. Pembelian rumah secara kontan terkadang menjadi kendala bagi siapapun hal ini dikarenakan seseorang dituntut untuk memiliki uang yang bernilai cukup besar.

Berawal dari amanah Undang-Undang Dasar 1945 pasal 28 H ayat (1) bahwa “Setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat...”, kemudian amanah tersebut diemban oleh UU No 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman dan UU No 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang memperjelas bahwa negara bertanggung jawab untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi setiap orang terutama MBR. Namun dalam perjalanannya, berdasarkan data BPS tahun 2010 masih terdapat *backlog* kebutuhan rumah sebesar 13,5 juta unit rumah. Untuk itu dalam kedua UU tersebut telah pula diamanatkan bahwa pemerintah atau pemerintah daerah dapat memenuhi kebutuhan rumah tersebut melalui pemberian bantuan dan kemudahan.

Sebagai pelaksanaan dari kedua UU tersebut telah digagas oleh Menteri Perumahan Suharso Monoarfa untuk meluncurkan program bantuan dan kemudahan dari pemerintah berupa Subsidi Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dengan menggunakan skema Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan (FLPP)

yang kemudian populer dengan sebutan KPR FLPP. Gagasan tersebut disambut baik oleh Menteri Keuangan, Agus Martowardojo dengan ditetapkannya Keputusan Menteri Keuangan Nomor 290/KMK.05/2010 tanggal 15 Juli 2010 tentang Badan Layanan Umum (BLU) Pusat Pembiayaan Perumahan (PPP). Dana pertama kali yang diluncurkan melalui APBN sebanyak Rp2,6 Triliun yang nantinya akan terus digulirkan untuk membantu Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dalam rangka memiliki rumah. Diharapkan dengan adanya bantuan pembiayaan perumahan bagi MBR akan menjadi stimulus bagi sektor riil, khususnya industri perumahan sehingga mampu meningkatkan pertumbuhan ekonomi dan mampu menyerap lebih banyak tenaga kerja.

Sejalan dengan penggabungan antara Kementerian Pekerjaan Umum dan Kementerian Perumahan Rakyat maka berdasarkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15 Tahun 2015 tanggal 21 April 2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat dirubahlah PPP menjadi Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan (PPDPP) yang bertanggung jawab langsung kepada Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Sekretaris Jenderal Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat. Selanjutnya melalui Keputusan Menteri Keuangan Nomor 112/KMK.05/2016 tanggal 19 Februari 2016 maka PPDPP ditetapkan sebagai Instansi Pemerintah yang menerapkan Pengelolaan Keuangan Badan Layanan Umum.

Sebagai Satuan Kerja dibawah naungan Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat PPDPP memiliki tugas utama untuk menyalurkan dan mengelola dana investasi pemerintah untuk pembiayaan perumahan bagi

Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR). Alokasi dana APBN yang bersumber dari Bagian Anggaran Bendahara Umum Negara disalurkan melalui PPDP untuk pembiayaan kepemilikan rumah bagi MBR dengan pola pengelolaan dana bergulir yang penyalurannya bekerjasama dengan perbankan melalui FLPP dengan pola eksekuting.

KPR FLPP merupakan program pemberian bantuan dan kemudahan perolehan rumah bagi MBR dengan suku bunga rendah 5% fixed, jangka waktu kredit sampai dengan 20 tahun, uang muka ringan, bebas PPN serta bebas premi asuransi dan asuransi kebakaran. MBR yang telah memperoleh bantuan KPR FLPP wajib menempati rumah tersebut, apabila MBR tidak menempati rumah (kosong, dialihkan atau disewakan), akan dikenakan dua sanksi yaitu sanksi pidana berdasarkan Pasal 152 UU nomor 1 Tahun 2011 tentang perumahan dan Kawasan Permukiman, dengan denda paling besar 50 juta rupiah dan dikenakan sanksi pengembalian bantuan yang telah diperoleh.

Adapun landasan hukum pelaksanaan FLPP yaitu sebagai berikut:

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2014 tanggal 12-12-2014
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2014 tanggal 12-12-2014
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2015 tanggal 23-04-2015
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 32 Tahun 2015 tanggal 23-04-2015

5. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 257 Tahun 2015 tanggal 23-04-2015

Syarat mengajukan rumah KPR adalah sebagai berikut:

Ada beberapa persyaratan dasar dalam pengajuan KPR yaitu harus berusia minimal 21 tahun, telah memiliki pekerjaan atau penghasilan tetap sebagai pegawai tetap/wiraswasta/professional dengan masa kerja minimal 1 tahun (pegawai) atau 2 tahun (professional/wiraswasta).

Dalam persyaratan KPR ada beberapa dokumen yang dibutuhkan diantaranya:

- a. Fotokopi KTP/Paspor/KITAS/KITAP
- b. Slip gaji bulan terakhir/Surat Keterangan Gaji
- c. Fotokopi Rekening Koran
- d. Fotokopi Surat Izin Praktek
- e. Fotokopi Akte Perusahaan dan atau SIUP dan NPWP
- f. Fotokopi Tagihan Bulanan Kartu Kredit 1 Bulan Terakhir
- g. Fotokopi Kartu kredit

Selain memperhatikan soal persyaratan KPR, sebaiknya calon konsumen mengetahui hal-hal penting saat mengajukan KPR, diantaranya adalah:

1. Jika rumah yang dibeli dari perorangan, maka pastikan bahwa sertifikat tidak bermasalah dan ada IMB sesuai dengan kondisi bangunan yang ada.
2. Jika membeli rumah dari developer, pastikan bahwa mereka telah mempunyai ijin-ijin, antara lain :
 - a. Ijin Peruntukan Tanah : Ijin Lokasi, Aspek Penata-gunaan lahan, Site Plan yang telah disahkan, dsb.
 - b. Prasarana sudah tersedia

- c. Kondisi tanah matang
 - d. Sertifikat tanah minimal SHGB atau HGB Induk atas nama developer
 - e. IMB Induk
3. Kenali reputasi penjual. Pastikan bagaimana track record si penjual (perorangan atau developer) dengan hasil bangunannya.
 4. Jangan lakukan transaksi jual beli di bawah tangan. Jika rumah yang Anda beli dalam status jaminan bank, maka lakukan pengalihan kredit pada Bank yang bersangkutan dan dibuat akte jual beli di hadapan pihak notaris. Jangan lakukan transaksi pengalihan kredit "di bawah tangan" atau dasar kepercayaan. Tanda bukti jangan hanya berupa kwitansi biasa karena bank tidak mengakui transaksi seperti ini.

Dengan mengenal kembali apa itu KPR, jenisnya, biaya prosesnya, persyaratan ataupun hal-hal penting saat pengurusan, diharapkan calon konsumen bisa mempersiapkan lebih matang lagi dalam mengajukan KPR.

C. Tinjauan Umum Tentang Konsumen

1. Sejarah Hukum Perlindungan Konsumen

Aktifitas ekonomi dirasakan hidup, apabila tercipta suasana yang mendukung kelancaran arus produksi barang dan jasa dari produsen ke konsumen. Globalisasi ditandai dengan perdagangan bebas, namun belum banyak memberikan perbaikan ekonomi di Indonesia. Anggapan bahwa perdagangan bebas menguntungkan konsumen dalam bentuk mutu dan harga barang ataupun jasa

barangkali masih merupakan mitos yang diciptakan untuk mempertahankan dominasi perusahaan dan produsen atas konsumen dalam sistem ini.

Dalam hal ini terdapat indikasi meningkatkan sengketa antara produsen sebagai pelaku usaha dengan konsumen. Dari sinilah kita baru disadarkan kembali urgensinya perlindungan terhadap kepentingan-kepentingan konsumen.

Gerakan konsumen internasional sejak tahun 1960 memiliki wadah yang cukup bewibawa, yaitu *Internasional Organization of Consumers Union (IOCU)* yang kemudian sejak tahun 1995 berubah nama menjadi *Customers International (CI)*. Anggota CI mencapai 203 organisasi konsumen yang berasal dari sekitar 90 negara di dunia. Sedangkan di Indonesia sendiri ada dua organisasi yaitu Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia yang berada di Jakarta dan di Semarang. Yang mana tiap pada tanggal 15 maret C.I memperingati hari konsumen sedunia, dan memberi tema yang berbeda untuk setiap-tiap tahunnya.²⁵

Konsumen Indonesia merupakan bagian dari konsumen global, sehingga gerakan konsumen di dunia Internasional mau tidak mau menembus batas-batas Negara, dan mempengaruhi kesadaran konsumen lokal untuk berbuat hal yang sama. Persaingan antar produsen saat ini semakin kuat, dan hal ini berarti konsumen mempunyai banyak pilihan terhadap produk barang dan jasa yang dikonsumsi.

Gejala-gejala itu memberikan pengaruh kepada gerakan konsumen di dunia khususnya di Indonesia, yakni mulai beralih dari isu-isu konsumen dari

²⁵ Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Grasindo. Jakarta.2000, hal. 43.

sekedar mempersoalkan mutu menuju ke arah yang lebih berskala makro dan universal. Perhatian konsumen dalam negeri sama dengan perhatian konsumen diberbagai Negara, dan konsumen kita pun konsumen global.

Menurut Emil Salim, gerakan konsumen global ditandai oleh globalisasi diberbagai bidang. Pertama, globalisasi produksi, yang berarti tidak ada produk yang hanya di satu Negara. Faktor kedua, globalisasi financial dimana uang tidak lagi mengenal bendera suatu Negara. Ketiga, globalisasi perdagangan. Hali ini tampak dari dihilangkannya dinding-dinding tarif sehingga dunia menjadi satu pasar. Dan faktor keempat, yakni globalisasi teknologi. Yang antara lain membawa konsekuensi makin tergesernya alat-alat produksi tradisional mengarah pada moderenisasi dan mekanisme.²⁶

2. Pengertian Konsumen

Dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia, istilah “konsumen” sebagai defenisi yuridis formal ditemukan pada Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK). UUPK menyatakan, konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasayang tersedia dalam masyarakat, bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan untuk tidak diperdagangkan. Sebelum muncul UUPK, yang diberlakukan pemerintah mulai 20 april 2000, praktis hanya sedikit pengertian normatif yang tegas tentang konsumen dalam hukum positif Indonesia. Dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara (Ketetapan MPR No. II/MPR/1993) disebutkan kata konsumen dalam rangka membicarakan tentang sasaran bidang perdagangan sama sekali

²⁶ Gerakan Konsumen Global Tidak Bisa Dihentikan, Kompas, 6 April 1994, hal. 8.

tidak ada penjelasan lebih lanjut tentang pengertian istilah ini dalam ketentuan tersebut.

Diantara ketentuan normatif itu terdapat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1999 tentang Larangan Praktek Monopoli dari Persingan Usaha Tidak Sehat (diberlakukan 5 Maret 2000 ; satu tahun setelah diundangkan). Undang-undang ini memuat suatu defenisi tentang konsumen yaitu setiap pemakai dan pengguna barang dan atau jasa, baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan orang lain. Batasan ini mirip dan garis besar maknanya diambil alih oleh UUPK.

Istilah lain yang agak dekat dengan konsumen adalah “pembeli” (*kooper*). Istilah ini dapat dijumpai dalam Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pengertian konsumen lebih jelas dan lebih luas daripada pembeli. Pakar masalah hukum konsumen di Belanda, Hindius sebagaimana dikutip oleh tim FH UI & Depdagri disimpulkan bahwa, para ahli hukum pada umumnya sepakat mengartikan konsumen sebagai pemakai produksi terakhir dari benda dan/atau jasa. Dengan rumusan itu, Hondius ingin membedakan antara konsumen bukan pemakai terakhir, dan konsumen pemakai terakhir.

Pemahaman pengertian “konsumen” akan lebih jelas bila dilakukan studi perbandingan atas beberapa Negara yang telah mengembangkan perlindungan konsumen yang memadai dalam sistem hukumnya.

Di Perancis, berdasarkan doktrin dan yurisprudensi yang berkembang, konsumen diartikan sebagai “*The person who obtains goods and service for personal or family purposes.*”²⁷ Dari definisi ini terkandung dua unsur, yaitu (1) konsumen hanya orang, (2) barang atau jasa yang digunakan untuk keperluan pribadi atau keluarganya.

Undang-Undang Jaminan Produk di Amerika Serikat sebagaimana dimuat dalam *Magnusson-Moss Warranty, Federal Trade Commission Act 1975*, mengartikan persis sama dengan ketentuan di Perancis, demikian pula rumusan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Belanda (NBW Buku VI, Pasal 236), walaupun terkesan lebih umum (karena dimuat dalam bab tentang syarat-syarat umum perjanjian), namun yang dikandung tetap kurang lebih sama. Dalam NBW itu konsumen dinyatakan sebagai orang alamiah. Maksudnya, ketika mengadakan perjanjian tidak bertindak selaku orang yang menjalankan profesi dan perusahaan.²⁸

Di Spanyol, konsumen diistilahkan tidak hanya individu (orang), tetapi juga suatu perusahaan yang menjadi pembeli atau pemakai terakhir. Adapun yang menarik disini, konsumen tidak harus terikat dalam hubungan jual beli sehingga dengan sendirinya konsumen tidak identik dengan pembeli.²⁹

Consumer Protection Act of 1986, No. 68 di Negara India mengatakan Konsumen adalah setiap orang (pembeli) atas barang yang disepakati,

²⁷ Tim FH UI & Depdagri, Rancangan Akademik Undang-Undang Tentang Perlindungan Konsumen, Jakarta, 1992. hal. 57.

²⁸ AZ. Nasution, Konsumen dan Hukum : *Tinjauan Sosial, Ekonomi dan Hukum pada Perlindungan Konsumen Indonesia*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hal. 72.

²⁹ Tim FH & Depdagri, *Op.Cit.*, hal. 58.

menyangkut harga dan cara pembayarannya, tetapi tidak termasuk mereka yang mendapatkan barang untuk dijual kembali atau lain-lain keperluan komersil.³⁰

Di Australia, ketentuannya lebih jauh lebih moderat. Dalam *Trade Practies Act* 1974, yang sudah berkali-kali diubah, konsumen diartikan sebagai : seseorang yang memperoleh barang atau jasa tertentu dengan persyaratan harga tidak melewati 40.000 Dollar Australia. Artinya, jauh tidak melewati jumlah uang diatas, tujuan pembeli barang atau jasa tersebut tidak dipersoalkan. Jika jumlah uangnya sudah melewati 40.000 Dollar, keperluannya harus khusus.³¹

3. Perlindungan Konsumen

Perlindungan merupakan pemberian jaminan atas keamanan, ketenteraman, kesejahteraan, dan kedamaian dari pelindung atas segala bahaya yang mengancam pihak yang dilindungi.³² Sedangkan menurut Hornby: “Konsumen (*consumer*) adalah seseorang yang membeli barang atau menggunakan jasa”. “Seseorang atau suatu perusahaan yang membeli barang tertentu atau menggunakan jasa tertentu”. “Sesuatu atau seseorang yang menggunakan suatu persediaan atau sejumlah barang”. “Setiap orang yang menggunakan barang atau jasa” . *Black’s Law Dictionary*: “*One who consumers, individuals who purchase, use, maintain and dispose of product and services*”, artinya: “seseorang yang mengkonsumsi, individu yang membeli, menggunakan, memelihara dan

³⁰ AZ. Nasution, *Op. Cit.*

³¹ R. Steinwall&L.Layton, *annoted Trade Opractises Act 1974*, Sydney : Butterworths, 1996, hal. 33-36

³² Romi Asmara, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak (Perspektif Hakim dalam Putusan Pidana Terhadap Anak yang Berkonflik dengan Hukum*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2016, hal. 1.

menggunakan/menghabis dari produk dan jasa” .³³ Dengan demikian, perlindungan konsumen merupakan pemberian jaminan (oleh perusahaan) kepada seseorang selaku pengguna jasa tersebut.

Dalam Pasal 1 angka (2) Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, menyatakan 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.

Az. Nasution menjelaskan bahwa hukum konsumen dan hukum perlindungan konsumen itu berbeda, yaitu bahwa hukum perlindungan konsumen adalah bagian dari hukum konsumen. Dengan demikian Hukum konsumen menurut adalah “Keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan dan masalah antara berbagai pihak satu sama lain berkaitan dengan barang dan atau jasa konsumen, di dalam pergaulan hidup. Sedangkan hukum perlindungan konsumen diartikan sebagai: “Keseluruhan asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang mengatur dan melindungi konsumen dalam hubungan dan masalahnya dengan para penyedia barang dan atau jasa konsumen.”³⁴

Dalam perlindungan konsumen ada beberapa asas yang terapkan sehingga relevan dalam pembangunan nasional sebagai berikut:³⁵

- a. Asas manfaat, dimaksudkan untuk mengamankan bahwa segala upaya dalam menyelenggarakan perlindungan konsumen harus memberikan

³³ Bustamar, *Sengketa Konsumen dan Teknis Penyelesaiannya Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Fakultas Syariah IAIN Bukittinggi, Juris Volume 14, Nomor 1 (Juni 2015), hlm. 36.

³⁴ Az Nasution, *Konsumen dan Hukum*, Sinar Harapan, Jakarta, 1995, hlm. 64.

³⁵ Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 210.

manfaat sebesar-besarnya bagi kepentingan konsumen dan pelaku usaha secara keseluruhan;

- b. Asas keseimbangan, dimaksudkan untuk memberikan keseimbangan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah dalam arti materiil dan spiritual;
- c. Asas keadilan, dimaksudkan agar partisipasi seluruh rakyat bisa diwujudkan secara maksimal dan memberikan kesempatan kepada konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya dan melaksanakan kewajibannya secara adil;
- d. Asas keamanan dan keselamatan konsumen, dimaksudkan untuk memberikan jaminan atas keamanan dan keselamatan kepada konsumen dalam penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang atau jasa yang dikonsumsi atau digunakan;
- e. Asas kepastian hukum, dimaksudkan agar baik pelaku usaha maupun konsumen menaati hukum dan memperoleh keadilan dalam penyelenggaraan perlindungan konsumen, serta Negara menjamin kepastian hukum.

Perlindungan konsumen identik dengan perlindungan yang diberikan hukum tentang hak-hak konsumen. Adapun hak konsumen yang tertuang dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan dengan jelas bahwa konsumen mempunyai hak yaitu:

1. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/atau jasa;

2. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan;
3. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
4. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
5. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
6. Hak untuk mendapat pembinaan dan pendidikan konsumen;
7. Hak untuk diperlakukan atau dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
8. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya;
9. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundangundangan lainnya.

Berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa kewajiban konsumen adalah:

1. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
2. Beriktikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
3. Membayar sesuai dengan nilai tukar yang disepakati;

4. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen secara patut.

Selain itu, Pelaku usaha memiliki hak-hak yang diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen, agar hak-haknya dilindungi. Berdasarkan hal diatas maka hak pelaku usaha adalah:

1. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
2. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beriktikad tidak baik;
3. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
4. Hak untuk rehabilitasi nama baik apabila terbukti secara hukum bahwa kerugian konsumen tidak diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
5. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Pelaku usaha, selain berhak mendapatkan hak sebagaimana diatur setiap ada hak maka terdapat juga kewajiban yang harus dipenuhi. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen telah mengatur tentang hak-hak pelaku usaha sebagaimana telah dijelaskan diatas, sedangkan kewajiban pelaku usaha tercantum dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1998 tentang Perlindungan Konsumen sebagai berikut:

1. Beriktikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan, dan pemeliharaan;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
5. Memberi kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang, dan/atau jasa tertentu serta meberi jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
6. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
7. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Waktu dan Tempat Penelitian

1. Waktu Penelitian

Waktu Penelitian akan dilaksanakan sekitar bulan April 2020 setelah dilakukan seminar Proposal dan Perbaikan Outline.

No	Kegiatan	Bulan																Keterangan
		Desember 2019				April 2020				Mei 2020				Juni 2020				
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
1.	Seminar Proposal	■	■	■	■													
2.	Perbaikan Proposal				■	■	■	■										
3.	Acc Perbaikan					■	■	■	■									
4.	Penelitian							■	■	■	■							
5.	Penulisan Skripsi									■	■	■	■					
6.	Bimbingan Skripsi												■	■	■	■		
7.	Seminar Hasil															■	■	

2. Tempat Penelitian

Tempat Penelitian dilakukan di PT. Interzona Prima yang beralamat di Jalan Lizadri Putra, Komp. Setia Budi Vista Medan.

B. Metodologi Penelitian

Adapun metode penelitian hukum yang digunakan dalam mengerjakan skripsi ini meliputi :

1. Jenis Penelitian

Jenis Penelitian dalam skripsi ini merupakan penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum doktriner, juga disebut sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner, karena penelitian ini dilakukan atau ditujukan hanya pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan ataupun studi dokumen disebabkan penelitian ini lebih banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada di perpustakaan.³⁶

Adapun sumber data yang akan dipergunakan dalam penulisan penelitian ini terbagi atas dua yaitu :

1. Data primer, yakni data yang diperoleh langsung dari sumber dilapangan yang bersumber dari wawancara kepada narasumber yang berkaitan dengan penelitian ini.
2. Data sekunder, yakni data yang diperoleh dari penelaahan kepustakaan yang berupa literatur-literatur, karya ilmiah, peraturan Perundang-Undangan, dokumentasi dari instansi yang berhubungan dan menunjang penulisan ini.

³⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996, hal

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif yaitu penelitian yang dimaksud untuk memberi data yang seteliti mungkin tentang perikatan jual beli rumah pada PT. Interzona Prima yang bertindak sebagai *developer*. Penelitian ini bersifat deskriptif yang bertujuan untuk menggambarkan secara tepat mengenai peran *developer* dalam melakukan perikatan jual beli rumah dan tanah kepada konsumen secara tepat.

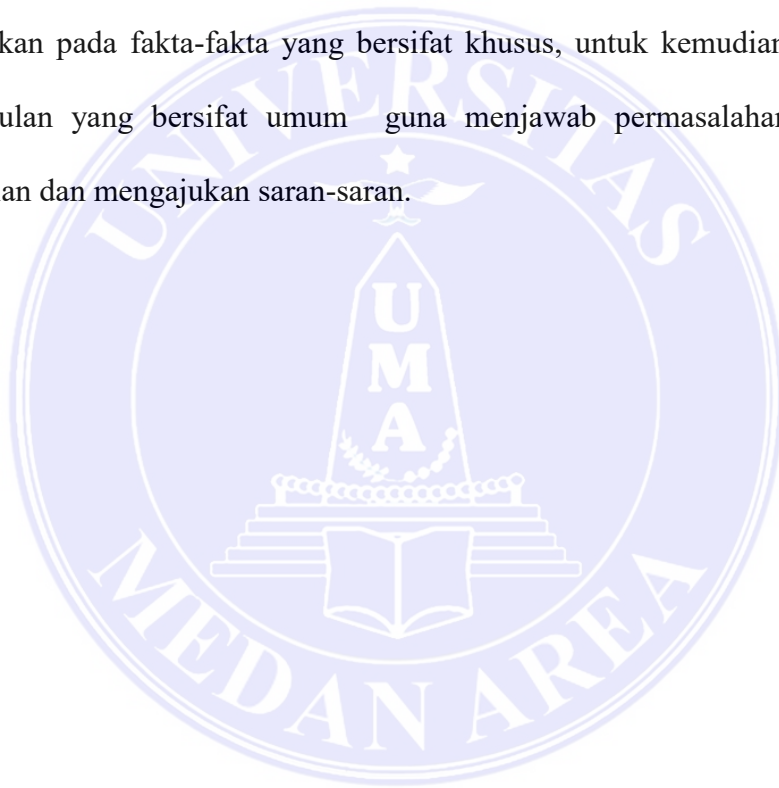
3. Teknik Pengumpulan Data

Pada skripsi ini digunakan teknik pengumpul data, yakni:

- a. *Library Research* (Penelitian Kepustakaan) yaitu penelitian yang dilakukan berdasarkan sumber bacaan, yakni Undang – Undang, buku-buku, penelitian ilmiah, artikel ilmiah, media massa, dan jurnal hukum yang berhubungan dengan materi yang dibahas dalam proposal skripsi ini. Dalam penelitian ini mengandung data primer dan data sekunder.
- b. *Field Research* (Penelitian Lapangan) yaitu dengan melakukan penelitian langsung kelapangan. Dalam hal ini peneliti langsung melakukan penelitian Kantor PT. Interzona Prima melakukan wawancara kepada pimpinan PT. Interzona Prima.

4. Analisa Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Menguraikan data secara deskriptif kualitatif yaitu menguraikan dan menggambarkan data ke dalam bentuk kalimat yang tersusun secara sistematis sehingga memudahkan interpretasi data dan penarikan suatu kesimpulan. Selanjutnya berdasarkan hasil analisis data tersebut kemudian ditarik suatu kesimpulan dengan metode induktif, yaitu suatu metode penarikan data yang didasarkan pada fakta-fakta yang bersifat khusus, untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan yang bersifat umum guna menjawab permasalahan berdasarkan penelitian dan mengajukan saran-saran.



BAB V

SIMPULAN DAN SARAN

A. SIMPULAN

Adapun hasil penelitian dan pembahasan di atas maka dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Akibat hukum jika dilakukan pembatalan sepihak dan merugikan pihak lain, maka dapat dikatakan perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum (PMH). Maka salah satu pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan dan menuntut ganti rugi atas segala kerugian yang telah dialami. Adapun dasar hukum gugatn PMH tertuang pada pasal 1365 KUHPerdara. Hal ini dapat terjadi apabila pihak konsumen melakukan transaksi jual beli rumah langsung ke pihak developer secara tunai keras ataupun tunai bertahap. Bagi konsumen yang membeli rumah dengan menggunakan sistem KPR, maka Bank sebagai pemegang hak tanggungan jaminan. Maka apabila debitur melakukan cidera janji sesuai ketentuan pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan maka pihak Bank dapat menjual objek untuk melunasi utang debitur terhadap kreditor, namun apabila uang tersebut tidak mencukupi pelunasan utang yang dimaksud maka pihak Bank dapat mengajukan gugatn wanprestasi ke pengadilan.
2. penerapan hukum perikatan terhadap perjanjian jual beli rumah yang dilakukan oleh PT. Interzona Prima yaitu dengan menerbitkan PPJB. PPJB merupakan dokumen yang membuktikan adanya hubungan hukum (hubungan

kontraktual) antara pengembang dan konsumen, adapun maksudkan diterbitkannya PPJB yaitu untuk mengikat perjanjian antara pihak pengembang dan konsumen dalam melakukan kewajibannya masing-masing sebagaimana yang tertuang dalam PPJB. Selanjutnya, pengembang akan mengeluarkan Akta Jual Beli (AJB) yang di buat dan di tandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengalihkan atau memecah pemilikan tanah dan rumah dari pengembang kepada setiap konsumen. Maka, dengan kata lain AJB merupakan realisasi dari apa yang diperjanjikan dalam PPJB.

B. SARAN

Memperhatikan hal-hal di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa saran, sebagai bahan masukan antara lain:

1. Diharapkan kepada pengembang agar lebih terbuka tentang hal-hal terkait perjanjian jual beli rumah dan perjanjian tersebut tidak berpihak kepada kepentingan pihak pengembang saja, sebab suatu kesepakatan yang dibuat secara bersama-sama dengan calon pembeli merupakan suatu bentuk perikatan yang sebaiknya di untungkan oleh kedua belah pihak.
2. Diharapkan kepada calon konsumen untuk lebih berhati-hati dalam memilih produk serta pengembang *property* yang diinginkan, hal ini dikarenakan banyaknya pengembang yang tidak bertanggung jawab atas produk yang dipasarkannya. Selain itu, para calon konsumen harus lebih paham tentang hukum yang belaku yang berkaitan dengan jual beli rumah, maka dengan demikian para calon konsumen lebih waspada terhadap pengembang nakal.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Yudohusosdo dkk, *Rumah Untuk Seluruh Rakyat*, Yayasan Padamu Negeri, Jakarta, 1991
- Syaifuddin, Muhammad, *Hukum Kontrak*, CV Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Suharnoko, *Hukum Perjanjian (Teori dan Analisa Kasus)*, Prenada Media, Jakarta, 2004
- Sudaryatmo, *Hukum dan Advokasi Konsumen*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999.
- John W Creswell, *Research Design Qualitative, Quantitative, and Mixed Methods Approaches, Second Edition*, California : Sage Publication. 2003.
- Ahmadi Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan (Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW)*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008.
- Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 1987.
- Johannes Ibrahim dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Perspektif Manusia Modern*, PT. Refika Aditama, Jakarta, 2004.
- Mertokusumo Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 1995.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perikatan*, PT. Alumni, Bandung, 1982.
- Meliala, Qirom Syamsudin, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cetakan Pertama, Liberty, Yogyakarta, 1985.

- Sofwan, Sri Soedewi Masjchoen, *Hukum Jaminan di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- Richard Taylor dan Damian Taylor, *Contract Law*, Oxford University Press, New York, 2007.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Hasanuddin Rahman, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003.
- Mariam Darus Badruzaman, *KUHPerdata Buku II Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 1996.
- Mariam Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- Abdul Hakim Barkatullah dan Tegug Setyo, *Bisnis E-Commerce Studi Sistem Keamanan dan Hukum Indonesia*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2005.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, PT. Buku Kita, Jakarta, 2009.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, CV. Mandar maju, Semarang, 1994.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian*, Cetakan Keenam, Putra Abadin, Jakarta, 1999.
- Salim HS., *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontak)*, SinarGrafika, Jakarta 2003.
- Abrams, *Karakteristik Masyarakat yang Tinggal di Perumahan*, Tanpa Penerbit, 2000.

Eko Budiharjo, *Sejumlah Masalah Permukiman Kota*, Alumni, Bandung, 1998.

Agus Sadana, *Perencanaan Kawasan Permukiman*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.

Romi Asmara, *Perlindungan Hukum Terhadap Anak (Perspektif Hakim dalam Putusan Pidana Terhadap Anak yang Berkonflik dengan Hukum)*, Unimal Press, Lhokseumawe, 2016.

Az Nasution, *Konsumen dan Hukum*, Sinar Harapan, Jakarta, 1995.

Abdul R Saliman, *Hukum Bisnis Untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2010.

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1996

B. PERATURAN PERUNDANG – UNDANG

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945.

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

Undang-Undang No. 8 tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

C. JURNAL

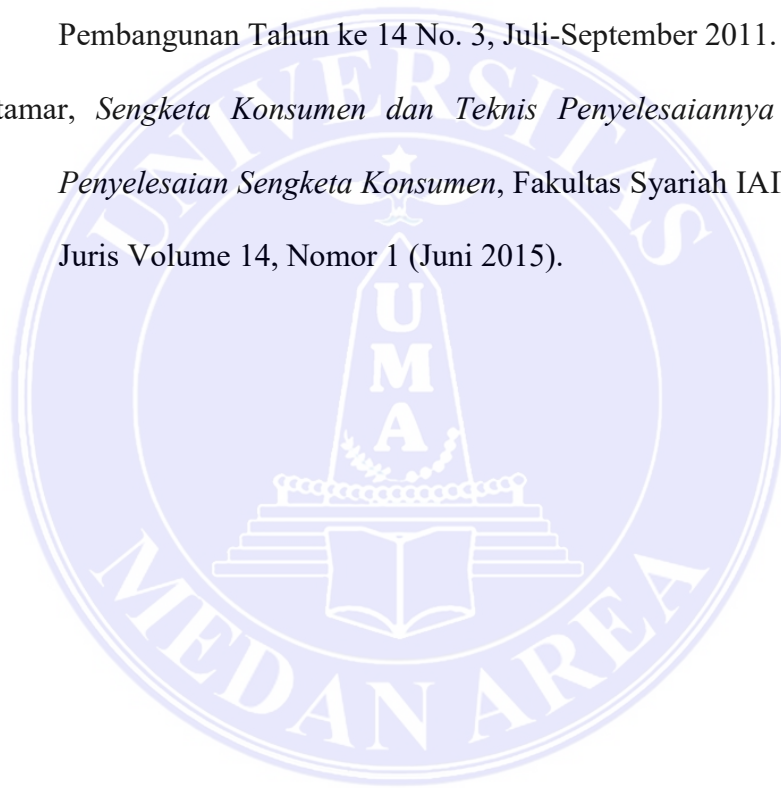
Handayani Hutapea, Djoko Suwandono, *Perencanaan Pembangunan Perumahan Baru dan Strategi Pengadaan Tanah Bagi Masyarakat*

Berpenghasilan Rendah Di Kecamatan Banyumanik, Jurnal Ruang,
Volume 2, Nomor 4 Tahun 2014.

Riry Elizabeth Hutabarat, *Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tenaga Listrik*, Lex Jurnalica, Volume 12 Nomor 1, April 2015.

Kurniawan, *Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) di Indonesia (Kajian Yuridis Terhadap Permasalahan dan Kendala-kendala BPSK)*, Jurnal Hukum dan Pembangunan Tahun ke 14 No. 3, Juli-September 2011.

Bustamar, *Sengketa Konsumen dan Teknis Penyelesaiannya Pada Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen*, Fakultas Syariah IAIN Bukittinggi, Juris Volume 14, Nomor 1 (Juni 2015).



**SURAT PERJANJIAN PENDAHULUAN
JUAL BELI RUMAH DAN TANAH**

SETIA BUDI VISTA

Jln. Lizardi Putra

Kel. Simpang Selayang Kec.Medan Tuntungan



Developer :

INTERZONA Property

SETIA BUDI VISTA – CLUB HOUSE

Telp.061 804 72163

Jl.Lizardi Putra –Setia Budi Kec.Medan Tuntungan



SURAT PERJANJIAN PENDAHULUAN JUAL BELI RUMAH DAN TANAH NO. 004/IZp/SPPJB-SBV/MDN/XII/2019

Pada hari ini Senin tanggal 23 Desember 2019, kami yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **JOHAN**
Pekerjaan : **Developer**
Alamat : **Setia Budi Vista-Club House**
 Jl.Lizardi Putra Simp.Selayang – Medan.Tlp 061-804 72163.

Dalam hal ini bertindak atasnama INTERZONA Property dalam surat perjanjian ini disebut sebagai Pengembang/Developer, Selanjutnya disebut **Pihak Pertama**.

Nama : **DADEK DARMAWATY HASIBUAN**
NIK : **1207266403750006**
Pekerjaan : **Mengurus Rumah Tangga**
Alamat : **Komp.Perum BDR Graha Dsn 3/10**
 Kei/Desa.Bandar Khalifah Kec.Percut sei tuan.

Dalam surat perjanjian ini disebut Pembeli, Selanjutnya disebut **Pihak Kedua**.

Sehubungan dengan transaksi jual beli rumah beserta tanah pertapakannya Kedua belah pihak bersepakat mengikat diri dalam perjanjian pendahuluan Jual beli dengan ketentuan sebagai berikut:

Pasal I Obyek Jual Beli

Pihak Pertama dengan ini sepakat untuk menjual 1 (Satu) unit bangunan rumah Permanen berikut tanah pertapakannya kepada Pihak kedua.

Pihak kedua setuju untuk membelinya dari Pihak Pertama dengan perincian sebagai berikut:

1. Tempat kedudukan Lokasi

Nama Perumahan : **SETIA BUDI VISTA**
Lokasi : **Jln.Lizardi Putra**
Kelurahan : **Simpang Selayang**
Kecamatan : **Medan Tuntungan**
Kotamadya : **Medan**
Propinsi : **Sumatera Utara**

2. Bangunan Rumah

Type Rumah : **Vista Arezzo**
Luas Bangunan : **110 M2 (21/2 Tingkat)**
Luas Tanah : **150 M2**
Blok / Kavling : **C.4**

3. Spesifikasi bangunan

- Pondasi & Slop : **Besi 8mm Dan 12mm**
 Beton Cor betulang
- Dinding : **Batu Bata Press di Plester**
- Atap : **Atap Cor**
- Lantai : **Granite 60x60cm**
 Keramik (KM) 20x20 dan 25x40cm
- Meja dapur : **Keramik 25x40**
 Bak cuci piring Stainles Steel
- Kusen, Daun pintu/Jendela : **SK Keras /Meranti Setara**
 Galvanis / setara
- Sanitary : **Kloset Jongkok Pintu Pvc**
 Pipa pembuangan Air bersih-Kotor AW / D
- Listrik : **Kabel SNI , Saklar/Stop kontak Panasonic/Setara**
- Finishing : **Cat Tembok Danabrite (Setara)**
 Cat minyak BeeBrand (setara)
 Kunci-kunci pintu, engsel merk Royal (setara)



Pasal 2

Harga Jual Rumah dan tanah

Harga rumah dan tanah sebagaimana pasal 1 tersebut diatas ditetapkan sebesar :
Rp.670.000.000.-

(Enam Ratus Tujuh Puluh Juta Rupiah).

Harga jual rumah dan tanah tersebut di atas sudah termasuk biaya-biaya administrasi, penjualan, dan sertifikasi yaitu:

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
- Sertifikat Hak Milik (SHM)
- PBB 2019
- Listrik 1300Va
- Jalan dan pagar keliling kompleks.

Harga Belum termasuk :

- Biaya akte jual beli
- Biaya balik nama
- Biaya BPHTB
- Biaya Akad Kredit Bank (jika pembelian rumah melalui Proses KPR)

Pasal 3

Sistem Pembelian

Dengan Sistem pembayaran yang telah di sepakati sebagai berikut:

- Uang Muka / DP sebesar 50% x Rp.670.000.000 = Rp.335.000.000.-
- Booking Fee sebesar Rp.20.000.000.- sdh dibayar pada tgl 18 Desember 2019
- Sisa Pembayaran DP Rp. 315.000.000.- akan dibayar pada tgl 23 Des 2019
- Sisa pembayaran sebesar Rp.335.000.000.- (Tiga ratus tiga puluh lima juta rupiah) akan diselesaikan dalam waktu selambat-lambatnya pada bulan Maret 2020 (\pm 3 Bulan) terhitung sejak ditanda tangani surat perjanjian ini.
- Harga jual tersebut tidak termasuk penambahan luas bangunan dan peningkatan spesifikasi bangunan.
- Biaya penambahan dan peningkatan spesifikasi bangunan akan dihitung ulang (Addendum) sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

Pasal 4

Jangka waktu dan proses serah terima

- Pihak pertama akan menyerahkan fisik atas rumah beserta tanah pertapakannya / obyek jual beli sebagaimana tersebut pada pasal 1 Surat Perjanjian ini dalam kondisi layak huni dalam waktu 90 hari kerja atau **3 (tiga) Bulan** terhitung sejak ditanda tangannya surat perjanjian ini.
- Yang dimaksud serah terima fisik dalam surat perjanjian ini adalah penyerahan beban tanggung jawab perawatan dan pemeliharaan rumah, prasarana pembangunan serta fasilitas yang melekat pada tanah pertapakannya dari Pihak pertama kepada Pihak kedua, termasuk tanggung jawab pembayaran rekening listrik, air dan telpon (bila diberikan).
- Yang dimaksud dengan serah terima hak atas tanah beserta tanah pertapakannya dalam Surat Perjanjian ini adalah penyerahan hak kepemilikan obyek jual beli dari Pihak Pertama kepada Pihak kedua yang ditandai dengan penyerahan Asli Sertifikat tanah dan penandatanganan Akte Jual Beli (AJB).
- Realisasi serah terima rumah sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dan 2 pada pasal ini. dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- Pihak kedua telah menyelesaikan seluruh kewajiban administrasi yaitu pembayaran uang pesanan (Booking Fee), Uang muka (Down Payment) dan pelunasan dana sendiri termasuk pelunasan pajak-pajak.
- Menandatangani berita serah terima rumah yang disiapkan Pihak pertama.
- Bersedia memenuhi ketentuan / peraturan tentang penghunian di lokasi kompleks perumahan yang dimaksud pada pasal 1 Surat perjanjian ini yang diatur kemudian bilamana ada.

Dalam hal khusus, Pihak kedua belum dapat menyelesaikan pembayaran yang disetujui Pihak Pertama, serah terima fisik rumah tetap dilaksanakan sesuai jadwal yang telah ditentukan sebagai konsekuensinya Pihak kedua tidak diizinkan untuk menempati rumah sampai dengan pembayaran pelunasan di selesaikan (keepakatan kedua belah pihak).

Pasal 5

Hak dan kewajiban pihak Pertama

1. Kewajiban Pihak Pertama adalah sebagai berikut :
 - a. Pihak Pertama berkewajiban melaksanakan pembangunan rumah sebagaimana ketentuan tersebut pada pasal I Surat Perjanjian ini, menyelesaikannya dan menyerahkan dalam kondisi layak huni sesuai jadwal yang telah ditentukan.
 - b. Pihak Pertama berkewajiban menyelesaikan seluruh perizinan dan memenuhi ketentuan hukum yang berlaku, berkaitan dengan pembangunan obyek jual beli.
 - c. Pihak Pertama berkewajiban melakukan perbaikan pada obyek jual beli dalam kurun waktu masa pemeliharaan 60 (enam puluh) hari atas kerusakan yang di nilai wajar menjadi tanggung jawab Pihak Pertama.
2. Hak Pihak Pertama adalah sebagai berikut :
 - a. Pihak Pertama berhak atas pembayaran uang pesanan (Booking Fee), Uang muka (Down Payment) dan pembayaran pelunasan dari dana sendiri dari Pihak Kedua sesuai jadwal yang telah ditentukan.
 - b. Pihak pertama berhak menunda serah terima hak atas rumah beserta tanah pertapakannya yang akan menjadi milik Pihak kedua dalam jangka waktu tertentu dan akan menyerahkan setelah Pihak Kedua dianggap telah menyelesaikan kewajiban pembayaran sampai dengan lunas.

Pasal 6

Hak dan kewajiban pihak kedua

1. Kewajiban Pihak Kedua adalah sebagai berikut :
 - a. Pihak Kedua berkewajiban merealisasikan pembayaran Uang Pesanan (Booking Fee), Uang muka (Down Payment) dan pembayaran pelunasan sesuai jadwal yang telah ditentukan dalam Surat Perjanjian ini.
 - b. Pihak kedua, berkewajiban memenuhi ketentuan dan persyaratan tentang penghunian (bilamana ada).
2. Hak Pihak kedua adalah sebagai berikut :
 - a. Pihak kedua berhak mendapatkan rumah layak huni dari Pihak pertama sebagaimana ketentuan yang tersebut pada Pasal-I Surat Perjanjian ini sesuai jadwal yang ditentukan.
 - b. Pihak kedua berhak mendapatkan garansi masa pemeliharaan rumah dalam kurun waktu 60 (enam puluh) hari, atas kerusakan-kerusakan yang dinilai wajar masih menjadi tanggung jawab Pihak pertama.
 - c. Pihak kedua berhak mengajukan klaim kepada Pihak pertama atas keterlambatan pembangunan atau waktu serah terima dan kondisi obyek jual beli yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam Surat Perjanjian ini.

Pasal 7

Larangan-Larangan

1. Para Pihak tidak dibenarkan untuk memutuskan perjanjian / membatalkan transaksi jual beli sepihak tanpa alasan yang jelas sesuai butir-butir kesepakatan dalam Surat Perjanjian ini.
2. Para Pihak tidak dibenarkan merubah, menambah dan atau mengurangi butir-butir perjanjian yang telah disepakati bersama.

Pasal 8

Pembatalan Perjanjian

1. Pihak pertama dapat membatalkan perjanjian ini bilamana Pihak kedua oleh sebab suatu alasan dianggap menyimpang dari pelaksanaan perjanjian yang telah disepakati bersama. Pelaksanaan prosedur sesuai Surat Perjanjian yaitu melalui surat teguran / peringatan pertama, peringatan kedua dan peringatan ketiga dalam kurun waktu 3 (tiga) bulan.
2. Bila Pihak kedua dalam waktu 2 (dua) minggu setelah Pihak pertama menerima uang pesanan (Booking Fee) belum juga menandatangani Surat Perjanjian ini, maka Pihak kedua dianggap telah menyetujui perjanjian jual beli antara kedua belah pihak.



3. Sanksi dan denda akibat pembatalan perjanjian ini telah disepakati oleh Kedua belah pihak dan akan diatur kemudian dalam Surat Perjanjian ini.
4. apabila Pihak Kedua membatalkan perjanjian jual beli ini dengan alasan apapun maka uang muka yang telah disetorkan tidak dapat dikembalikan dan apabila pembatalan akibat tidak disetujui pengajuan Kredit KPR oleh pihak Bank, Maka uang muka yang telah disetorkan oleh pihak kedua akan dikembalikan dan di potong sebesar 10 % sebagai administrasi.

Pasal 9 Sanksi dan Denda

Sanksi dan denda Pihak pertama adalah sebagai berikut :

1. Apabila Pihak pertama terlambat menyerahkan obyek jual beli sebagaimana tersebut pada Pasal 1 dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian ini dalam kondisi layak huni, Sementara Pihak kedua belum menyelesaikan pembayaran pelunasan dari dana sendiri termasuk pelunasan pajak-pajak, maka Pihak pertama tidak dapat dikenakan sanksi dan denda keterlambatan.
2. Apabila Pihak pertama terlambat menyerahkan obyek jual beli sebagaimana tersebut pada Pasal 1 dalam jangka waktu sebagaimana tersebut pada Surat Perjanjian ini dalam kondisi layak huni, sementara Pihak kedua telah menyelesaikan pembayaran pelunasan pajak-pajak, maka Pihak pertama dapat dikenakan sanksi denda keterlambatan sebesar 2.5% dari jumlah setoran yang sudah terealisasi untuk setiap bulan keterlambatan.

Sanksi dan denda Pihak kedua adalah sebagai berikut :

1. Apabila Pihak kedua menyimpang dari cara pembayaran sebagaimana tercantum pada surat perjanjian tersebut diatas, maka Pihak kedua bersedia dikenakan sanksi berupa denda keterlambatan sebesar 5 % dari tagihan yang harus dibayarkan.
2. Apabila Pihak kedua menyimpang dari pelaksanaan perjanjian sebagaimana tercantum pada Pasal 8 diatas yang mengakibatkan perjanjian ini batal maka besarnya diatur sebagai berikut:
 - a. Aktifitas pembangunan rumah dibawah 50% denda pembatalan sebesar 8% dari total harga jual rumah
 - b. Aktifitas pembangunan rumah telah mencapai 75% denda pembatalan sebesar 10% dari harga jual rumah.
 - c. Aktifitas pembangunan rumah telah mencapai 100% denda pembatalan sebesar 20 % dari total harga jual rumah.

Pasal 10 Penyelesaian perselisihan

1. Bilamana terjadi sengketa / perselisihan antara Pihak pertama dengan Pihak kedua dalam rangka pelaksanaan perjanjian ini kami Kedua belah Pihak bersepakat mengutamakan mencari penyelesaian dengan cara-cara musyawarah untuk mencapai kata mufakat.
2. Bilamana dengan cara-cara musyawarah untuk mencapai kata mufakat tidak tercapai, maka Kedua belah pihak memilih domisili hukum tetap di kantor Penitera Pengadilan Negara dimana objek jual beli berada.

Pasal 11 Penutup

Demikian Surat Perjanjian Pendahuluan Jual Beli ini dibuat rangkap 2 (dua) yang sama bunyinya dan ditandatangani Kedua belah pihak di atas materai cukup pada tanggal hari, bulan dan tahun sebagaimana tersebut diatas yang masing-masing sama kekuatan hukumnya.

PIHAK PERTAMA

PIHAK KEDUA

INTER ZONA Property

JOHAN



DADEK DARMAWATY HASIBUAN

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Jl. Lizardi Putra - Club House Setia Budi Vista - Medan

Telp. 061 - 80472163

Email: interzonaproperty_70@gmail.com

Document Accepted 25/2/21

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun untuk kepentingan komersial

Access From (repository.uma.ac.id)25/2/21

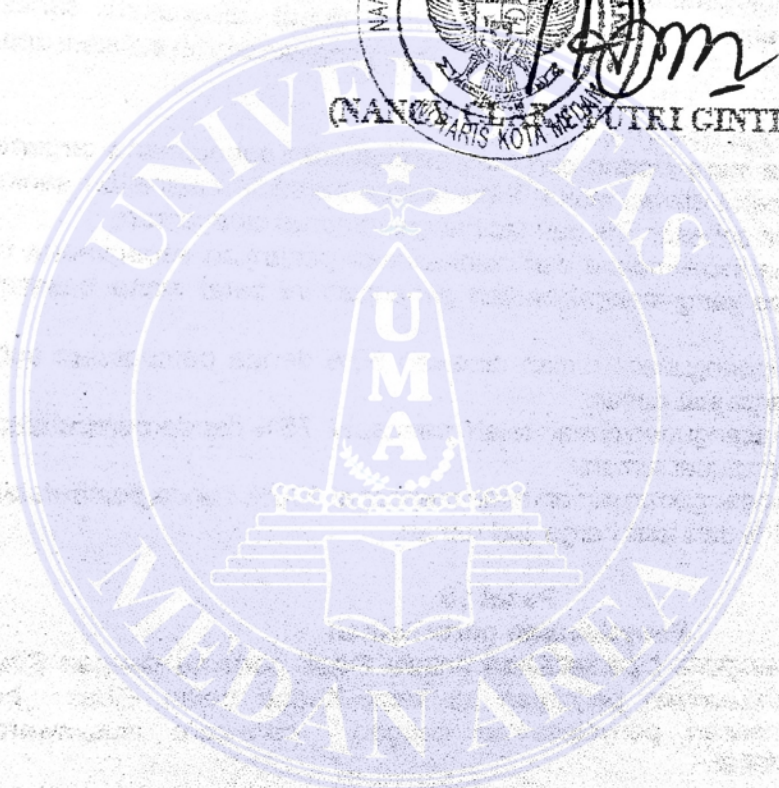
PENDAFTARAN DAN PEMBUKUAN
SURAT DI BAWAH TANGAN
NOMOR : 09/PDPSDBT/NCPCG/XII/2019

Didaftarkan dan dibukukan pada hari ini, Selasa, tanggal 24-12-2019 (dua puluh empat
Desember dua ribu sembilan belas) oleh saya, NANCY CLARA PUTRI GINTING, SH.,
M.Kn, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Kota Medan.

Medan, 24 Desember 2019



(NANCY CLARA PUTRI GINTING, SH., M.Kn)



Medan, 11 April 2017.

Kepada Yth:
INTERZONA Property
Komp. Buena Vista Blok D No 29
Jl. Jamin Ginting Km. 8,5 P. Bulan Medan
Telp. 061-88360257.

Perihal : Permohonan Pembatalan Pemesanan Rumah.

Dengan hormat,
Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : SRI KHARISMA HARIDAYANI MULYA PASARIGU
Umur : 23 TAHUN
Pekerjaan : WIRASWASTA
Alamat : DL SELAMAT NO. 94 SIMPANIG LIMUR
Telp/HP : 0553 6014 2722

Dengan ini memohon untuk pembatalan pemesanan atas unit rumah yang telah saya pesan sebagai berikut:

Nama Perumahan : JOHOR BAHRU
Type rumah : Type 31
Blok/No.Kav : C.35

Adapun alasan saya atas pembatalan pemesanan unit rumah tersebut diatas adalah sebagai berikut:

- PERMOHONAN BANK DI TOLAK BANK
-
-

Demikianlah permohonan pembatalan pemesanan unit rumah ini saya sampaikan dengan sebenarnya, atas perhatiannya saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya,


(.....SRI KHARISMA.....)

Keterangan :

- Pengembalian DP dikenakan Pemotongan administrasi sebesar Rp.1.500.000.-

Proses pengembalian DP diproses dalam waktu 60 hari kerja
terhitung sejak surat permohonan ini ditandatangani.

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Document Accepted 25/2/21

Access From (repository.uma.ac.id)25/2/21