



PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH  
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA  
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)

**SKRIPSI**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi  
syarat - syarat untuk menyelesaikan program  
studi Ilmu Hukum dan mencapai  
Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**HAPPY FEBRINA HAJAR**

NIM. 000710101081

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2004

**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH  
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA  
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)**



**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH  
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA  
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)**

**SKRIPSI**

Diajukan Guna Melengkapi Tugas Akhir Dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Untuk Menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum (S1)  
Dan Mencapai Gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**HAPPY FEBRINA HAJAR**

**NIM. 000710101081**

Pembimbing

**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP.130 808 985**

Pembantu Pembimbing

**ANTONIUS SULARSO, S.H.,M.H.**

**NIP 130 889 546**

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2004**

MOTTO

Manusia harus mengenal resiko, agar resiko itu dapat diperhitungkan, kemudian dapat ditundukkan. Untuk mendapatkan rejeki diperlukan suatu keberanian untuk mendikte dengan berbuat dan mengerjakan sesuatu. \*)

**(D.J.Schwartz)**

---

\*) DJ Schwartz, Dr, *Berfikir dan Berjiwa Besar*, Gunung Jati, Jakarta, 1978 : 282

**PERSEMBAHAN**

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Ayahanda, Drs. Ibnu Hadjar, M.M. dan Ibunda, Dra.Yohanie tersayang; dengan doa, kasih sayang dan hasil jerih payah, tak pernah henti, memotivasi untuk berusaha yang terbaik dalam mengerjakan sesuatu.
2. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Jember yang saya banggakan tempat menimba ilmu.
3. Bapak / Ibu Dosen Pengajar Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah memberikan tambahan Ilmu Pengetahuan dalam Bidang Hukum selama saya menimba ilmu.
4. Adik Desy dan Lintang semangat untuk menjadi panutan yang terbaik.
5. Fadholy Hernanto, dengan kesabarannya banyak membantu dalam senang maupun duka untuk mencapai cita-cita.

PERSETUJUAN

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Jum'at

Tanggal : 21

Bulan : Mei

Tahun : 2004

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji

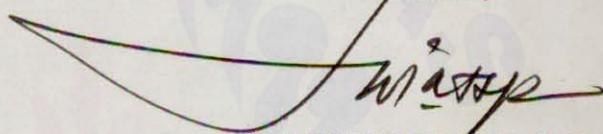
Ketua,



SUGIJOÑO.S.H.

NIP. 131 403 358

Sekretaris,



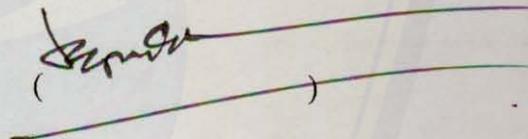
I WAYAN YASA,S.H.

NIP. 131 832 298

Anggota Panitia Penguji

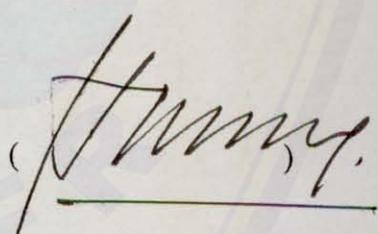
1. KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985



2. ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.

NIP. 130 889 546



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

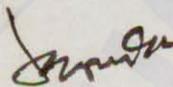
**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH  
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA  
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)**

Disusun oleh :

**HAPPY FEBRINA HAJAR**

**NIM. 000710101081**

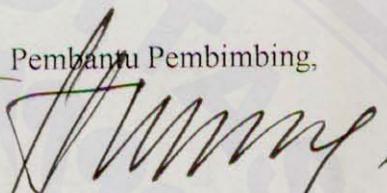
Pembimbing,



**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP. 130 808 985**

Pembantu Pembimbing,



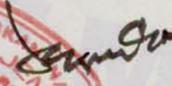
**ANTONIUS SULARSO, S.H., M.H.**

**NIP.130 889 546**

Mengetahui,

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
DEKAN**



  
**KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.**

**NIP.130 808 985**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah kehadirat Allah SWT, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini yang berjudul, **“PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)”** dengan pokok bahasan bagaimanakah mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Rumah Tinggal, bentuk dan akibat hukum serta upaya penyelesaian jika terjadi wanprestasi.

Selesainya skripsi ini adalah berkat bantuan dari berbagai pihak yang telah memberikan dorongan moril, informasi serta data-data yang diperlukan dalam menyelesaikan skripsi ini. Oleh karena itu, pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam menyelesaikan skripsi ini, terutama kepada :

1. Bapak Kopong Paron Pius, S.H., S.U., selaku Pembimbing sekaligus Dekan fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bimbingan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Bapak Antonius Sularso, S.H., M.H., selaku Pembantu Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan motivasi sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Sugijono, S.H. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan saran dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H., selaku Sekretaris Penguji, Ketua Jurusan Hukum Perdata sekaligus Dosen Wali yang telah memberikan bimbingan, dorongan moril, saran dan kritik yang membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.
5. Ibu Okky Djajasaputra, Bapak Slamet Heri Widodo dan Ibu Ekawati Oktariana dari PT Wisma Mukti Real Estate yang telah berkenan untuk memberikan tempat, waktu, data-data dan informasi yang diperlukan penulis dalam mengerjakan penulisan skripsi ini.

6. Sahabat sejawatku Arista dan Kurnia yang telah memberikan dorongan moril dan motivasi sejak awal sampai dengan akhir penulisan skripsi ini.
7. Teman-teman kuliahku Sulis, Ratih, Dian, Yulin, Novi, Ivana, Sofi, Rike, Aris, Hari, Freddy dan teman-temanku lainnya yang tidak bisa kusebutkan satu persatu yang telah memberikan nuansa persahabatan yang indah selama masa perkuliahan.
8. Teman-teman kostku Mbak Tika, Peni, Susi, Mbak Dian, Mbak Galih, Fira, Ruri, Pipit, Mbak Tanti, Ratih, May, Dian, Rini, Sita yang telah memberikan warna lain dalam hidup jauh dari rumah.
9. Keluarga di Surabaya yang selama ini senantiasa memberikan doa, semangat dan dorongan moril sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri maupun pihak lain yang membutuhkan.

Jember, 21 Mei 2004

Penulis

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PEMBIMBING .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
HALAMAN PERSETUJUAN .....	v
HALAMAN PENGESAHAN .....	vi
KATA PENGANTAR .....	vii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
RINGKASAN.....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar belakang .....	1
1.2 Batasan Pengertian Judul .....	5
1.3 Rumusan Masalah .....	5
1.4 Tujuan Penulisan .....	5
1.4.1 Tujuan Umum .....	5
1.4.2 Tujuan Khusus .....	6
1.5 Metode Penulisan .....	6
1.5.1 Pendekatan Masalah .....	6
1.5.2 Sumber Data .....	7
1.5.3 Metode Pengumpulan Data .....	7
1.5.4 Analisa Data .....	7
BAB II FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI .....	9
2.1 Fakta .....	9
2.2 Dasar Hukum .....	11
2.3 Landasan Teori .....	14
2.3.1 Pengertian Perjanjian .....	14
2.3.2 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan .....	17

2.3.3 Pengertian Rumah Tinggal .....	24
2.3.4 Pengertian Perusahaan Perumahan (Developer) .....	27
2.3.5 Pengertian Rekanan (Jasa Pemborong) .....	29
BAB III PEMBAHASAN .....	30
3.1 Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Pemborong Bangunan Rumah Tinggal Terhadap Rekanan (Jasa Pemborong) .....	31
3.2 Bentuk dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi Dalam Perjanjian Pemborong Bangunan .....	45
3.3 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi .....	54
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN .....	55
4.1 Kesimpulan .....	56
4.2 Saran .....	57
DAFTAR PUSTAKA .....	58
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

**DAFTAR LAMPIRAN**

1. LAMPIRAN 1 : Surat Permohonan Konsultasi Dari Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. LAMPIRAN 2 : Surat Perjanjian Pemborongan.
3. LAMPIRAN 3 : Aplikasi Kredit Pemilikan Rumah.
4. LAMPIRAN 4 : Ketentuan Pembelian Rumah.
5. LAMPIRAN 5 : Surat Perjanjian / Pengikatan Jual Beli Rumah.
6. LAMPIRAN 6 : Tipe-tipe rumah beserta gambar-gambarnya.
7. LAMPIRAN 7 : Surat Keterangan Telah Mengadakan Konsultasi.



## RINGKASAN

Perumahan merupakan masalah berlanjut bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan penambahan penduduk maupun dinamikanya yang menyebabkan jumlah perumahan yang tersedia jauh lebih sedikit dibandingkan dengan jumlah penduduk yang membutuhkan. PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya merupakan Badan Usaha Swasta yang bergerak dalam bidang pengembangan perumahan dengan pengaturan jasa konstruksi terhadap rekanan (Jasa Pemborong) mendasarkan pelaksanaan pemborong pekerjaan pada Perjanjian Pemborong Bangunan yang meliputi segi teknis, administratif dan hukum yang telah disepakati oleh pihak pemberi tugas dan pihak pemborong serta asas-asas jasa konstruksi dalam Undang-Undang Jasa Konstruksi.

Penulisan skripsi ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisa mekanisme pelaksanaan perjanjian pemborong bangunan terhadap rekanan (Jasa Pemborong), bentuk dan akibat hukum serta upaya penyelesaian yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi. Sedangkan metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang didukung oleh data empiris dengan jalan menelaah UU Nomor 18 tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Peraturan Bangunan Nasional Tahun 1978 dan PP Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dan penelitian lapangan terhadap obyek yang diteliti, seperti: wawancara langsung dengan pimpinan dan karyawan PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya serta menelaah beberapa literatur, karya ilmiah dan dokumen-dokumen yang berkaitan dengan perjanjian pemborong bangunan. Kemudian data-data ini dianalisa secara deskriptif kualitatif dengan penarikan kesimpulan menggunakan metode deduktif.

Kontraktor yang menjadi rekanan dalam hal pengembangan dan pembangunan properti merupakan mitra tetap dari PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya sehingga cara memborongkan pekerjaan dengan penunjukan langsung. Untuk pembelian rumah, konsumen dapat melalui pembayaran secara tunai langsung pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya maupun secara kredit pada Bank Swasta atau Bank Pemerintah.

Bentuk wanprestasi yang terjadi pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dapat berupa keadaan memaksa dan kelalaian pada pihak pemborong beserta akibat hukumnya tanpa ada bentuk keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh pihak pemberi tugas beserta akibat hukumnya. Pembayaran harga pemborongan pekerjaan ditentukan sesuai SPK (Surat Perintah Kerja) secara bertahap oleh PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya bersamaan dengan selesainya tiap tahap pekerjaan.

Dengan melihat uraian tersebut diatas maka berkaitan dengan penunjukan langsung dan asas kemandirian, pemilihan rekanan harus sesuai dengan kemampuan dan beban kerjanya sedangkan untuk menjamin adanya asas keseimbangan dalam hal pembayaran pekerjaan diperlukan perjanjian khusus selain perjanjian pemborongan yang bersifat intern antara PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dengan pemborong untuk mencegah dan mengatasi keterlambatan pembayaran untuk kelancaran proyek pembangunan properti.

## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang

Dalam masyarakat Indonesia, perumahan sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia dan pengejawantahan diri sebagai pribadi maupun sebagai suatu kesatuan dengan sesama dan lingkungan alamnya. Perumahan masalah berlanjut bahkan terus-menerus meningkat seiring dengan pertumbuhan penduduk maupun dinamikanya yang menyebabkan jumlah perumahan yang tersedia jauh lebih sedikit dibandingkan jumlah penduduk yang membutuhkan.

Untuk penanganan masalah perumahan diatas diperlukan langkah-langkah tepat untuk memenuhi kebutuhan akan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi dan dengan harga yang terjangkau oleh kalangan masyarakat yang menjadi konsumen dalam hal pembelian rumah yang ditawarkan oleh institusi yang bersangkutan. Berdasarkan perkembangan budaya dan peradaban, ada 3 institusi yang membawa perubahan yang terarah dan terkendali, yaitu : **Pertama**, institusi pemerintahan yang menjalankan fungsi efek pada perubahan terarah dan terkendali secara berkelanjutan dengan wewenang dan kekuasaan yang berada padanya. **Kedua**, institusi usaha swasta yang berfungsi melakukan perubahan melalui mekanisme pasar, laba adalah kunci menjamin keberlanjutannya. **Ketiga**, institusi sukarela, yang melakukan perubahan-perubahan berdasarkan idealisme dan tuntutan hati nurani.

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya merupakan institusi usaha swasta yang bergerak dalam bidang pengembangan perumahan dimana lepas dari asas legalitas sektor publik dengan menggunakan kemampuan finansial sektor swasta dengan dasar penanaman modal dalam negeri dalam bentuk Surat Sero Biasa maupun Surat Sero Prioriteit yang dimiliki oleh pemegang modal harus melihat pada kekuatan pasar yang umumnya berorientasi pertumbuhan untuk mencegah adanya kekuatan pasar yang tak sempurna dengan ditandai adanya kerusakan kondisi ekologis karena seorang pengembang profesional dengan bermotivasi laba akan berbuat sebaik-baiknya untuk mendapatkan laba.

Menurut R. Subekti, "Perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian antara seseorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seseorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan atas pembayaran suatu uang tertentu, sebagai harga pemborongan".

Lazimnya perjanjian pemborongan bangunan dibuat dalam bentuk perjanjian standar yang mendasar pada berlakunya peraturan standar yaitu segi yuridis dan segi teknisnya dalam perjanjian pemborongan bangunan. Perjanjian atau kontrak merupakan sarana yang dijadikan dasar melangsungkan hubungan kerjasama. Terdapat dua unsur didalam sebuah kontrak, yaitu : **Pertama**, perencanaan transaksi secara rasional. **Kedua**, penentuan sanksi hukum yang akan dipergunakan untuk memaksakan pelaksanaan transaksi tersebut. Perjanjian memiliki kekuatan hukum kontrak yang sah dimana harus dipahami pula tentang isi perjanjian itu.

Dengan demikian kerjasama yang dilakukan oleh pihak-pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan harus menjiwai asas-asas dalam pasal 2 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, yaitu ;

#### 1. Asas kemitraan

Asas kemitraan mengandung pengertian hubungan kerja antara pihak pemberi tugas dengan pihak pemborong haruslah harmonis, terbuka, bersifat timbal balik, dan sinergis untuk mencapai hasil yang telah ditentukan dan disepakati dimana antara keduanya merupakan posisi sejajar ibarat kerja tim yang solid.

#### 2. Asas Keterbukaan

Asas keterbukaan mengandung pengertian ketersediaan informasi yang dapat diakses sehingga memberikan peluang bagi para pihak, terwujudnya transparansi (diketahui oleh publik atau umum) dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang memungkinkan para pihak dapat melaksanakan kewajiban secara optimal dan kepastian akan hak dan untuk memperolehnya serta memungkinkan adanya koreksi sehingga dapat dihindari adanya berbagai kekurangan atau penyimpangan.

### 3. Asas Manfaat

Asas manfaat mengandung pengertian bahwa segala kegiatan jasa konstruksi harus dilaksanakan berdasarkan pada prinsip-prinsip profesionalitas dalam kemampuan dan tanggung jawab, efisien dan efektifitas yang dapat menjamin terwujudnya nilai tambah yang optimal bagi para pihak dalam penyelenggaraan jasa konstruksi dan bagi kepentingan nasional.

### 4. Asas Keamanan dan Keselamatan

Asas Keamanan dan Keselamatan mengandung pengertian terpenuhi tertib penyelenggaraan jasa konstruksi, keamanan lingkungan dan keselamatan kerja, serta pemanfaatan hasil pekerjaan konstruksi dengan tetap memperhatikan kepentingan umum.

### 5. Asas Keseimbangan

Asas Keseimbangan mengandung pengertian bahwa penyelenggaraan pekerjaan konstruksi harus berlandaskan pada prinsip yang menjamin terwujudnya keseimbangan antara kemampuan penyedia jasa dan beban kerjanya. Pengguna jasa dalam menetapkan penyedia jasa wajib mematuhi jasa ini, untuk menjamin terpilihnya penyedia jasa yang paling sesuai, dan disisi lain dapat memberikan peluang pemerataan yang profesional dalam kesempatan kerja pada penyedia jasa.

### 6. Asas Kejujuran dan Keadilan

Asas Kejujuran dan Keadilan mengandung pengertian kesadaran akan fungsinya dalam penyelenggaraan tertib jasa konstruksi serta bertanggung jawab memenuhi berbagai kewajiban guna memperoleh haknya.

### 7. Asas Keserasian

Asas Keserasian mengandung pengertian harmoni dalam interaksi antara pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan pekerjaan konstruksi yang berwawasan lingkungan untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi.

Berkaitan dengan bestek, selain pemberi tugas (*bouwheer*) dan pemborong (kontraktor) maka diperlukan satu orang peserta lagi dalam perjanjian pemborongan bangunan yaitu Arsitek (Masjchun Sofwan, 1982 : 65). Dalam

menciptakan perumahan yang layak, sehat, aman dan serasi pandangan arsitektur sebagai sistem tidak semata-mata melihat pembangunan sebagai proses yang berdiri sendiri melainkan juga terkait dan ditentukan oleh proses penghunian dan pasca-penghuniannya artinya pembangunan tidak berhenti sampai terwujudnya fasilitas.

Penyesuaian kebutuhan dalam suatu kerjasama kerap kali mudah dirundingkan tanpa sengketa. Sengketa baru terjadi apabila salah satu pihak dituduh tidak melaksanakan apa yang disetujui didalam kontrak sengketa ternyata kerap kali diselesaikan tanpa menunjuk dan tanpa menggunakan sanksi hukum yang disebut-sebut dalam kontrak. sengketa cenderung diselesaikan dengan jalan berunding, berdasarkan prinsip "take and give", baru setelah perundingan gagal, orang akan kembali pada ketentuan-ketentuan isi kontrak dan menggugat lawannya di pengadilan.

Menurut Djumialdji (1996 : 4), perselisihan yang terdapat dalam praktek pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan perlu dilakukan upaya penyelesaiannya, sebagaimana lazimnya tata cara penyelesaian itu telah diatur dalam isi perjanjian tersebut dimana telah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak. Sebab perjanjian atau persetujuan merupakan perjanjian timbal balik antara pihak prinsipal (bouwheer) dengan pihak rekanan dalam pemenuhan prestasi oleh masing-masing pihak.

Prestasi-prestasi diusahakan baik-baik bukan karena takut pada sanksi-sanksi yang tersebut dalam kontrak, akan tetapi karena kedua belah pihak masih ingin mengadakan hubungan dagang tidak untuk satu kali itu saja, akan tetapi untuk seterusnya. Nama baik juga diperlukan agar dapat mudah mengadakan hubungan dagang dengan pihak-pihak lain di kemudian hari.

Dengan adanya uraian diatas tersebut diatas maka penulis sangat ingin mengulas dan memformulasikan segala permasalahan yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan bangunan dalam bentuk skripsi dengan judul :

**"PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA TERHADAP REKANAN ( JASA PEMBORONGAN )"**.

## 1.2 Batasan Pengertian Judul

Mengingat hal-hal yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan bangunan dalam praktek sangat luas, maka penulis ingin memberikan batasan pengertian judul dengan pokok bahasan Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Rumah Tinggal Terhadap Rekanan (Jasa Pemborongan) yang dihubungkan dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi dan Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

## 1.3 Rumusan Masalah

Sesuai dengan uraian pada latar belakang diatas, maka permasalahan yang akan dibahas, dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah mekanisme pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan terhadap rekanan (Jasa Pemborongan) ?.
2. Bagaimanakah bentuk dan akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan?.
3. Upaya penyelesaian perselisihan apakah yang dapat ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan ?

## 1.4 Tujuan Penulisan.

Tujuan penulisan adalah sasaran yang hendak dicapai dari suatu penulisan. Dalam penulisan skripsi ini ada dua tujuan yang hendak dicapai, yaitu meliputi tujuan umum dan tujuan khusus yang diuraikan sebagai berikut :

### 1.4.1 Tujuan Umum

Tujuan penulisan skripsi ini secara umum adalah sebagai berikut :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan yang telah ditentukan guna meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Sebagai sarana mengembangkan ilmu yang diperoleh dalam perkuliahan dengan peristiwa atau fakta hukum di lapangan.

3. Sebagai wujud partisipasi pemikiran kepada Alma Mater dalam menambah pembendaharaan kepustakaan pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

#### **1.4.2 Tujuan Khusus**

Tujuan penulisan skripsi ini secara khusus adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengkaji dan menganalisa bagaimana mekanisme pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan di PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya.
2. Untuk mengkaji dan menganalisa bentuk dan akibat hukum jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan
3. Untuk mengkaji dan menganalisa upaya penyelesaian perselisihan yang ditempuh jika terjadi wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan

#### **1.5 Metode penulisan**

Ciri-ciri umum yang dimiliki bagi penulisan karya ilmiah harus mengandung kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah sehingga dapat mendekati kebenaran yang sesungguhnya.

##### **1.5.1 Pendekatan Masalah.**

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat didalam tujuan penulisan bahan analisis, maka dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan suatu metode pendekatan secara yuridis normatif dan yuridis sosiologis, yaitu pendekatan dengan jalan menelaah melalui perundang-undangan yang berlaku saat ini yang didukung dengan jalan penelitian lapangan terhadap obyek yang diteliti serta melakukan wawancara langsung dengan pihak terkait guna memecahkan masalah yang mendukung skripsi (Soemitro, 1990 : 106). Penulis menelaah beberapa literatur, karya ilmiah beserta dokumen yang berkaitan dengan perjanjian pemborongan bangunan di PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya, penulis mengkaji dan menganalisa data-data yang diperoleh kemudian diaplikasikan dalam bentuk karya ilmiah berupa skripsi.

### 1.5.2 Sumber Data.

Sumber data yang digunakan dalam skripsi ini adalah :

#### 1. Sumber Data Primer.

Dilakukan wawancara bebas terpimpin atau konsultasi dengan mempersiapkan terlebih dahulu pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman dengan variasi-variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi ketika wawancara ( Soemitro, 1990 : 107 ).

#### 2. Sumber Data Sekunder

Dilakukan dengan penelitian kepustakaan guna mendapatkan landasan teoritis berupa pendapat-pendapat atau tulisan-tulisan para ahli atau pihak-pihak lain yang berwenang dan juga untuk memperoleh informan baik dalam bentuk-bentuk ketentuan formal maupun data melalui naskah resmi yang ada ( Soemitro, 1990 : 107 ).

### 1.5.3 Metode Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dalam rangka penulisan skripsi ini, dilakukan melalui 2 (dua) cara :

#### 1. Studi Kepustakaan

Bertujuan untuk mencari konsepsi-konsepsi, teori-teori, pendapat-pendapat ataupun penemuan-penemuan yang berhubungan erat dengan pokok permasalahan. Kepustakaan tersebut berupa peraturan perundang-undangan, karya ilmiah para sarjana dan lain-lain sumber ( Soemitro, 1990 :98 ).

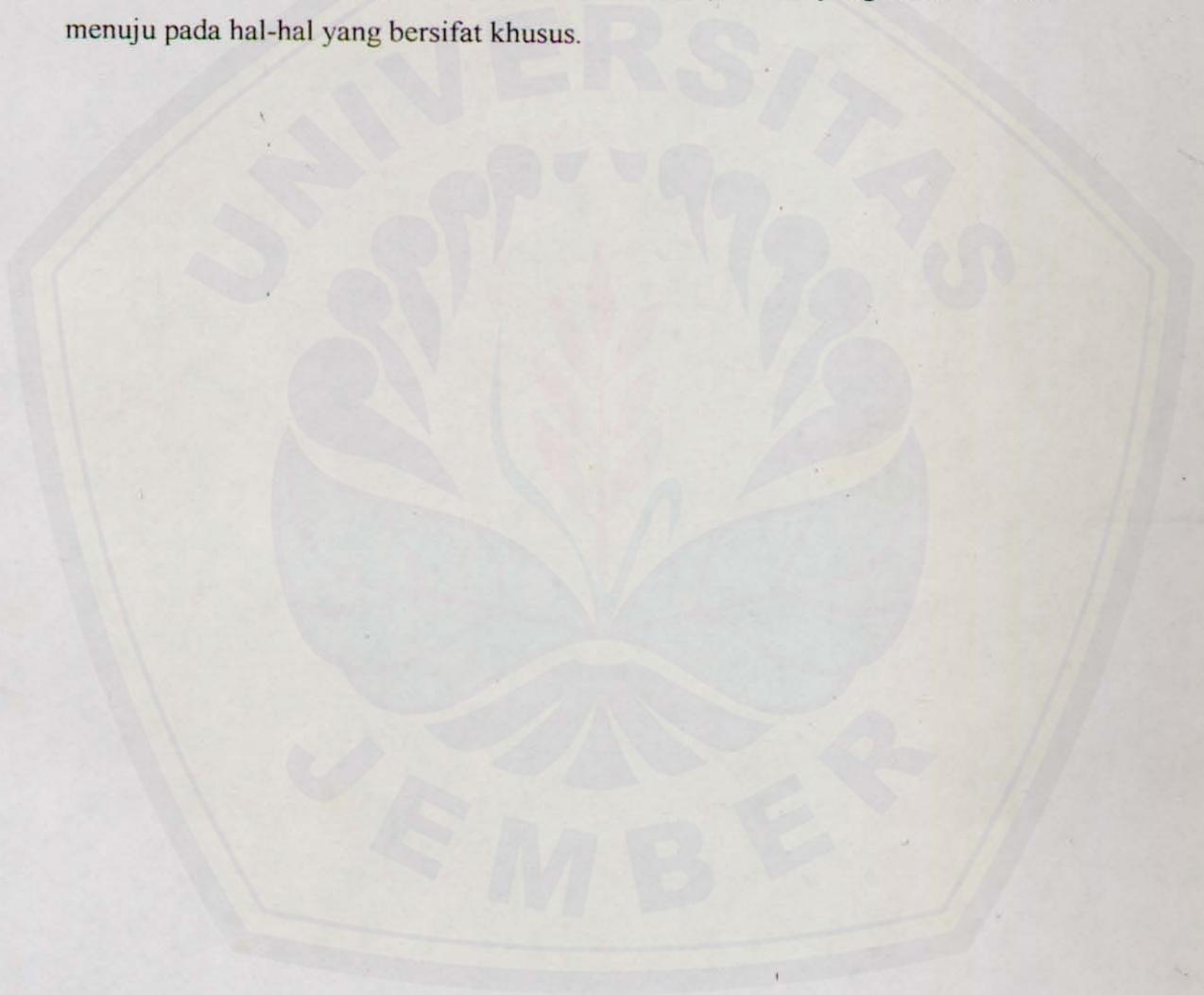
#### 2. Studi Lapangan.

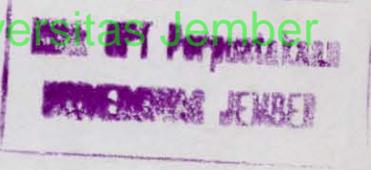
Studi lapangan adalah cara memperoleh data yang bersifat primer. Dalam hal ini akan diusahakan untuk memperoleh data-data dengan menggunakan tanggung jawab ( Wawancara ) ( Soemitro, 1990:98 ). Wawancara ini dilakukan dengan pihak-pihak terkait dengan permasalahan ini, yaitu di PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya.

### 1.5.4 Analisa Data

Dari semua data yang terkumpul kemudian dianalisa agar dapat dipergunakan sebagai bahasan yang bersifat deskriptif yaitu bahasan yang memberikan gambaran secara lengkap dan jelas mengenai permasalahan yang

terjadi di lapangan yang kemudian disesuaikan dengan berbagai teori dan praktek. Dengan penyajian seperti ini maka penulis menggunakan metode deskriptif kualitatif merupakan penyajian secara singkat atas gambar suatu permasalahan yang tidak didasarkan atas angka-angka atau bilangan statis melainkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku ( Soemitro, 1990 : 98 ). Kemudian cara menarik kesimpulan digunakan dengan metode deduktif yaitu metode penarikan kesimpulan yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju pada hal-hal yang bersifat khusus.





## BAB II

### FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

#### 2.1 Fakta

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya mulai beroperasi dan menjalankan kegiatannya mulai tanggal 01 Nopember 1980 dengan maksud dan tujuan : **Pertama**, berusaha dalam bidang perumahan dan bangunan lainnya (Real Estate). **Kedua**, mengusahakan perusahaan-perusahaan pembangunan dan pemborongan (Contractor). **Ketiga**, mengusahakan biro insinyur, arsitek dan pengelolaan tanah (Land Development). **Keempat**, mengusahakan perusahaan-perusahaan industri pembuatan bahan-bahan bangunan.

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya merupakan badan usaha swasta penuh sebagai salah satu wujud Penanaman Modal Dalam Negeri (PMDN) yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan di bidang properti yang dikhususkan pada bangunan rumah tinggal dan ruko. Untuk bangunan rumah tinggal, ukuran terkecilnya adalah tipe 45 dengan luas tanah 90 M2 dan ukuran terbesarnya adalah tipe 166 dengan luas tanah 240 M2. Dimana tipe-tipe tersebut diperuntukan pada kalangan menengah keatas.

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dalam melaksanakan suatu pemborongan pekerjaan, pembiayaannya dapat dihimpun dari dana yang ada (available fund), dana yang dapat diadakan (possible fund) maupun dari gabungan dua dana tersebut, yang mana hal ini sesuai dengan salah satu asas Real Estate yang ada yaitu asas biaya tinggi dan hutang.

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dalam melaksanakan kegiatannya menjalin hubungan kerja dengan empat orang kontraktor dimana terdiri dari :

1. Ibu Lanita Tenggara (Usaha Perseorangan).
2. Bapak Hari Tirta (Usaha Perseorangan).
3. Bapak Han Karnadi (Usaha Perseorangan).
4. Bapak Muhajir (PT Sakagiri).

Empat orang kontraktor tersebut menjalin hubungan kerja dengan sistem penunjukan langsung. Ada 2 (dua) bentuk pekerjaan yang dapat diberikan oleh PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya terhadap keempat kontraktor yang tersebut diatas, yaitu :

**1. Dalam skala / ruang lingkup kecil (Harga Bangunan < 1 Milyar).**

Untuk skala / ruang lingkup kecil, dimana kontraktor atau pemborong yang menjadi mitra tetap termasuk pemasok kualifikasi B dengan kekayaan bersih Rp.100.000.000,00 (Seratus Juta Rupiah), dapat mengikuti pelaksanaan pemborongan pengadaan barang atau jasa dengan nilai diatas Rp.500.000.000,00 (Lima Ratus Juta Rupiah) sampai dengan Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) (Djumialdji, 1996 : 82). Kontraktor atau pemborong dapat melaksanakan pekerjaan secara perorangan tanpa adanya kerjasama dengan kontraktor lain. Pekerjaan ini dilakukan dengan perbandingan 4 : 1 yang artinya untuk proyek pembangunan perumahan dengan keseluruhan akan didirikan 16 (enam belas) rumah maka setiap kontraktor atau pemborong akan membangun 4 (empat) rumah dimana bila terjadi wanprestasi, tiap-tiap kontraktor atau pemborong hanya akan bertanggung jawab dan melakukan perbaikan atas biaya sendiri terhadap pekerjaan yang telah diberikan oleh pemberi tugas. Contoh : Bangunan Rumah Tinggal.

**2. Dalam skala / ruang lingkup besar (harga bangunan > 2 Milyar).**

Untuk skala / ruang lingkup besar, dimana kontraktor atau pemborong yang menjadi mitra tetap termasuk pemasok kualifikasi A dengan kekayaan bersih Rp.200.000.000,00 (Dua Ratus Juta Rupiah) atau lebih dapat mengikuti pelaksanaan pemborongan pengadaan barang atau jasa lainnya dengan nilai diatas Rp.1.000.000.000,00 (Satu Milyar Rupiah) (Djumialdji, 1996 : 82). Keempat kontraktor atau pemborong tersebut akan melakukan kerjasama atau penggabungan dalam pelaksanaan pekerjaan dengan pengaturan pembagian pekerjaan diserahkan kepada pihak kontraktor atau pemborong. Bila terjadi wanprestasi maka keempat kontraktor atau pemborong tersebut diatas itulah yang akan bertanggung jawab dan melakukan perbaikan atas biaya sendiri terhadap

pekerjaan yang telah diberikan oleh pemberi tugas. Contoh : Bangunan Ruko (Rumah dan Toko).

Untuk pihak-pihak yang terkait dan memiliki peranan penting dalam pelaksanaan pembangunan rumah tinggal pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya selain pemborong dan pemberi tugas adalah Pengawas Bangunan, bidang Perijinan (mengurus ijin bangunan sampai dengan terbentuknya surat sertifikat rumah) dan bidang perencanaan (mengenai gambar bestek) yang terdiri dari arsitek dan teknik (sipil).

Untuk memudahkan konsumen mengambil KPR (Kredit Pemilikan Rumah), PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya bekerjasama dengan mitra penyandang dana baik berupa bank Swasta maupun bank Pemerintah yang dalam melaksanakan kegiatannya terdapat pelayanan pengambilan KPR s(Kredit Pemilikan Rumah). Bank Pemerintah yang dimaksud dapat berupa : BTN (Bank Tabungan Negara) dan BRI (Bank Rakyat Indonesia) sedangkan Bank Swasta yang dimaksud dapat berupa : Bank Permata, Bank Niaga, BII dan Bank Lippo.

Untuk mencegah timbulnya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pemborong, PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya tidak menggunakan seorang konsultan tapi langsung menerjunkan karyawannya dibidang perencanaan setiap hari walaupun terjadi wanprestasi harus diselesaikan di lapangan jika wanprestasi mengenai bestek. Jika menyangkut wanprestasi mengenai keterlambatan pembayaran oleh pihak pemberi tugas ataupun keterlambatan penyerahan pekerjaan oleh pihak pemborong karena kelalaiannya sendiri dapat diselesaikan melalui jalan kekeluargaan maupun jalan pengadilan.

## 2.2 Dasar Hukum

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijke Wetboek).
  - a. Pasal 1233 yang berbunyi : “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena Undang-Undang”.
  - b. Pasal 1234 yang berbunyi : “Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu atau untuk tidak berbuat sesuatu”.

- c. Pasal 1243 yang berbunyi : “Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya”.
- d. Pasal 1244 yang berbunyi : “Jika ada alasan untuk itu yang berhutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktunya yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya kesemuanya itu pun jika itikad buruk ada pada pihaknya”.
- e. Pasal 1245 yang berbunyi : “Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tidak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.
- f. Pasal 1313 yang berbunyi : “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”.
- g. Pasal 1320 yang berbunyi : Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :
1. Kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan diri.
  2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  3. Suatu hal tertentu.
  4. Suatu sebab yang halal.
- h. Pasal 1338 yang berbunyi : “Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.
- “Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali lain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.
- “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.

- i. Pasal 1601 yang berbunyi : “Selainnya persetujuan-persetujuan untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus untuk itu dan syarat-syarat yang diperjanjikan dan jika itu tidak ada oleh kebiasaan maka adalah dua macam persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagian pihak lainnya dengan menerima upah : persetujuan perburuhan dan pemborongan pekerjaan”.
  - j. Pasal 1601 b yang berbunyi: “Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu si pemborong mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.
  - k. Pasal 1605 yang berbunyi : “Apabila pemborong juga menyediakan bahan-bahannya dan pekerjaannya dengan cara bagaimanapun musnah sebelumnya pekerjaan itu diserahkan, maka segala kerugian adalah atas tanggungan sipemborong, kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaannya tersebut”.
  - l. Pasal 1607 yang berbunyi: “Jika didalam hal tersebut dalam pasal yang lalu musnahnya pekerjaan itu terjadi diluar suatu kelalaian dari pihak yang memborongkan, tidak telah lalai untuk memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, maka sipemborong tidaklah berhak harga atas yang dijanjikan kecuali apabila musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu cacat dalam bahannya”.
  - m. Pasal 1609 yang berbunyi : “Jika suatu gedung telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan oleh suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggup tanahnya, maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk selama sepuluh tahun”.
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi.
  3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi.

4. Peraturan Bangunan Nasional Republik Indonesia tahun 1978.
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman.

## 2.3 Landasan Teori

### 2.3.1 Pengertian Perjanjian

Dalam KUH perdata bukan menggunakan kata perjanjian melainkan persetujuan, dimana dalam pasal 1313 mengatakan bahwa suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Pengertian persetujuan juga dianut oleh Prof. R. Subekti karena menurut beliau suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan karena dua pihak setuju untuk melakukan sesuatu.

Menurut KRMT Tirtodiningrat (A Qirom, 1985 : 8) yang dimaksudkan perjanjian adalah suatu perbuatan berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh Undang-Undang.

Subekti (2002 : 1) berpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Wirjono Prodjodikoro (2000 : 4) mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak, dalam mana suatu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Abdulkadir Muhammad (1990 : 78) merumuskan yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan.

Mengenai syarat sah perjanjian dapat kita temukan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan bahwa untuk sahnya perjanjian diperlukan empat syarat, yaitu :

a. Kata sepakat dari mereka yang mengikatkan diri

Kedua belah pihak harus ada kehendak bebas untuk mengikat diri pada yang lainnya dengan nyata dan dapat dipahami oleh pihak lain. Kehendak dapat dinyatakan dengan tegas atau secara diam-diam. Untuk kehendak secara diam-diam dapat dilihat dalam Arrest H.E 1926 yang menyatakan bahwa persetujuan dari pihak lain menurut sifatnya bertalian dengan kewajiban didalam lalulintas masyarakat yang menimbulkan kepercayaan (Badruzaman, 1991 : 108) bukan kehendak bebas, yang mana persetujuan tersebut sudah direncanakan seksama dan bersifat rasional dan disesuaikan dengan perkembangan kebutuhan yang terjadi dikemudian hari pada masing-masing pihak, dimana secara otomatis timbul hak dan kewajiban. Hal ini sesuai dengan asas obligator yang dikemukakan oleh Abdul Kadir Muhammad (1990 : 85) bahwa perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang diakui oleh hukum dan bila perjanjian tersebut ada cacat dalam kehendak dapat dibatalkan.

b. Kecakapan untuk membuat perjanjian.

Orang yang cakap adalah mereka telah berumur 21 tahun atau belum berumur 21 tahun tetapi telah pernah kawin, tidak termasuk orang-orang sakit ingatan atau bersifat pemboros (oleh Pengadilan diputuskan berada dalam pengampuan) dan seorang perempuan masih bersuami.

c. Suatu hal tertentu

Sedikit-dikitnya macam atau jenis benda dalam perjanjian itu sudah ditentukan dimana hal diatas tidak usah ditentukan secara individual tapi cukup disebutkan umumnya saja.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang hal merupakan persoalan yuridis karena suatu perjanjian merupakan kontrol dalam pelaksanaan perjanjian. Sering dipergunakan untuk menguji apakah suatu perjanjian bertentangan dengan Undang-Undang atau bertentangan dengan susila yang baik dan dengan ketentraman umum.

Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subyektif karena menyangkut subyek-subyek perjanjian yang mengadakan perjanjian, sedang dua syarat berikut adalah syarat obyektif karena menyangkut obyek dari apa yang diperjanjikan. Tidak terpenuhinya syarat subyektif, perjanjian dapat dibatalkan sedangkan tidak terpenuhinya syarat obyektif perjanjian itu batal demi hukum (Abdulkadir Muhammad, 1990 : 82).

Sedangkan asas-asas hukum perjanjian menurut A Qirom Syamsudin Melialla (1985 : 18-21) adalah :

a. Asas kebebasan berkontrak

Asas kebebasan berkontrak dapat ditemukan dalam pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang berbunyi : semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai UU bagi mereka yang membuatnya. Jadi setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian apa saja baik perjanjian itu sudah diatur dalam Undang-Undang maupun belum diatur dalam Undang-Undang yang tidak bertentangan dengan kesusilaan, ketertiban umum dan Undang-Undang sebagaimana disebut dalam Pasal 1337 KUH Perdata.

b. Asas itikad baik

Tiap orang yang membuat suatu perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik, yang dibedakan menjadi dua, yaitu : Pertama, itikad baik subyektif. Menyangkut kejujuran atau sikap batin seseorang dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Kedua, itikad baik obyektif berdasarkan pada norma kepatutan atau hal-hal yang dirasa sesuai dengan yang patut dalam masyarakat.

c. Asas pacta sun servanda

Pacta sun servanda merupakan asas yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat secara sah oleh para pihak adalah mengikat bagi mereka yang membuat seperti Undang-Undang. Pihak ketiga tidak berpengaruh dalam perjanjian kecuali dalam perjanjian itu dimaksudkan untuk pihak ketiga. Dengan begitu para pihak mendapatkan kepastian hukum dalam perjanjian, hal ini sesuai dengan pendapat Prof. Subekti, S.H yang menyatakan : "Tujuan pacta sun servanda adalah untuk memberikan perlindungan kepada para pembeli bahwa mereka tidak perlu

khawatir akan hak-haknya karena perjanjian itu berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuat”.

d. Asas konsensual

Dalam suatu perjanjian cukup ada kata sepakat dari mereka yang membuat perjanjian itu tanpa diikuti perbuatan hukum lain kecuali perjanjian yang bersifat formil dengan ancaman batal bila tidak dipenuhi formalitas tersebut, asas ini penting sekali dalam suatu perjanjian, sebab dengan tercapainya kata sepakat perjanjian telah mempunyai akibat hukum atau sudah mengikat.

### 2.3.2 Pengertian Perjanjian Pemborongan Bangunan

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan salah satu dari perjanjian untuk melakukan suatu pekerjaan yang termuat dalam buku III Bab VII A pada pasal 1601 KUH perdata yang berbunyi :

“Selain persetujuan-persetujuan untuk melakukan sementara jasa-jasa yang diatur oleh ketentuan-ketentuan khusus untuk itu dan syarat-syarat yang diperjanjikan dan jika itu tidak ada oleh kebiasaan maka adalah dua macam persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk melakukan pekerjaan bagi pihak lainnya dengan menerima upah : persetujuan perburuhan dan pemborongan pekerjaan”.

Sedangkan pengertian perjanjian pemborongan itu sendiri diatur dalam Pasal 1601 b KUH Perdata yang menyebutkan :

“ Pemborongan pekerjaan adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu, si pemborong, mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan bagi pihak lain, pihak yang memborongkan, dengan menerima suatu harga yang ditentukan”.

Berpedoman pada Pasal 1601 b KUH Perdata ada beberapa sarjana yang memberikan pengertian tentang perjanjian pemborongan, yaitu :

1. R. Subekti mengemukakan bahwa : “perjanjian pemborongan adalah suatu perjanjian antara seseorang (pihak yang memborongkan pekerjaan) dengan seseorang lain (pihak yang memborong pekerjaan), dimana pihak yang pertama menghendaki suatu hasil pekerjaan yang disanggupi oleh pihak lawan, atas pembayaran suatu uang tertentu sebagai harga pemborongan”.

2. Wirjono Prodjodikoro, mengemukakan bahwa : “perjanjian pemborongan pekerjaan adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu atau pemborong berjanji guna pihak lain (yang memborongkan) akan menyelenggarakan suatu pekerjaan tertentu dengan suatu upah tertentu”.
3. RM Surjodiningrat, mengemukakan bahwa : “perjanjian pemborongan pekerjaan adalah perjanjian dimana satu pihak (pemborong) mengikatkan dirinya untuk melaksanakan suatu pekerjaan dengan harga tertentu untuk pihak lainn/ya (yang memborongkan)”.

Dilihat dari pengertian-pengertian perjanjian pemborongan yang dikemukakan diatas, pengertian tersebut hanya menampakkan jenis perjanjian baku yang sepihak dimana pihak pemborong hanya mempunyai kewajiban saja terhadap Bouwheer dan Bouwheer hanya mempunyai hak saja. Menurut FX. Djumialdji (1996 : 4), definisi perjanjian pemborongan pekerjaan yang tepat adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu (pemborong / kontraktor) mengikatkan diri untuk menyelenggarakan suatu pekerjaan sedangkan pihak yang lain (pemilik proyek / bouwheer) mengikatkan diri pula untuk membayar harga yang telah ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak.

Perjanjian pemborongan bangunan memiliki sifat konsensuil, artinya perjanjian itu ada dan lahir sejak ada kata sepakat antara kedua belah pihak yaitu pihak yang memborongkan dan pihak pemborong mengenai pembuatan suatu karya dan harga borongan / kontrak sedangkan bentuk perjanjian pemborongan pada umumnya bebas (*vormvrij*) artinya perjanjian pemborongan dapat berbentuk lisan atau tertulis. Dalam praktek perjanjian pemborongan yang harga borongannya kecil dibuat secara lisan sedangkan jika harga borongan agak besar atau besar maka dibuat suatu perjanjian pemborongan secara tertulis baik dengan akta dibawah tangan atau dengan akta Notaris atau akta autentik (Djumialdji, 1996 : 8).

Untuk perjanjian pemborongan dalam bentuk tertulis lebih banyak dipergunakan perjanjian standar atau perjanjian baku untuk mencegah adanya hal-hal yang tidak diinginkan. Perjanjian baku dalam bahasa Belanda adalah *standaard contract* atau *standaard voorwaarden*. Yang diinaksud dengan perjanjian baku

adalah perjanjian yang isinya dibakukan dan dituangkan dalam bentuk formulir dimana dalam pengertian baku menurut Mariam Darus Badruzaman (1994 : 46) adalah : baku berarti patokan, ukuran, acuan. Berarti bahasa hukum itu ditentukan ukurannya patokannya, standarnya sehingga memiliki arti tetap yang dapat menjadi pegangan umum.

Menurut rumusan yang diberikan oleh Hondius (Badruzaman, 1994 : 47) mengenai perjanjian baku mengatakan bahwa : “Perjanjian baku adalah konsep perjanjian tertulis yang disusun tanpa membicarakan isinya dan lazimnya dituangkan kedalam sejumlah perjanjian tidak terbatas yang sifatnya tidak tertentu”.

Sedangkan latar belakang timbulnya perjanjian baku dimasyarakat dikemukakan oleh dua sarjana, yaitu :

1. FAJ Gras (pendekatan sosiologi hukum) “Perjanjian ini tumbuh dan berkembang dalam masyarakat modern yang mempergunakan organisasi dan planning sebagai pola hidup. Perjanjian ini direncanakan terlebih dahulu oleh pihak yang berkepentingan karena mereka mengharapkan agar apa yang dikehendaki akan menjadi kenyataan”.

Perjanjian baku tidak lain dari rasionalisasi hubungan hukum yang terjadi dalam masyarakat modern dan lahirnya perjanjian baku sebagai akibat dari perubahan susunan masyarakat berupa susunan sejumlah ikatan kerja sama (organisasi) yang lazimnya dibuat oleh organisasi perusahaan-perusahaan.

2. Pitlo (Badruzaman, 1994 : 46) latar belakang tumbuhnya perjanjian baku karena keadaan sosial ekonomi perusahaan besar dan perusahaan pemerintah mengadakan kerjasama dalam suatu organisasi dan untuk kepentingan, mereka ditentukan syarat-syarat secara sepihak pihak lawan (Wederpartij) pada umumnya mempunyai kedudukan (ekonomi) lemah baik karena posisinya maupun karena ketidaktahuannya hanya menerima apa yang disodorkannya.

Perjanjian baku memiliki ciri (Badruzaman, 1994 : 50), yaitu :

1. Isinya ditetapkan secara sepihak oleh kreditur yang posisinya relatif kuat dari debitur.
2. Debitur sama sekali tidak ikut menentukan isi perjanjian itu.

3. Terdorong oleh kebutuhannya debitur terpaksa menerima perjanjian itu.
4. Bentuknya tertulis.
5. Dipersiapkan terlebih dahulu secara massal atau individual.

Dari ciri-ciri perjanjian baku diatas dapat dilihat adanya perbedaan posisi para pihak ketika perjanjian baku diadakan tidak memberikan kesepakatan pada debitur untuk mengadakan real bargaining dengan pengusaha (kreditur). Padahal dalam Pasal 1320 KUH Perdata, dengan asas konsensualismenya, dalam perjanjian harus ada kemauan untuk mengikat diri dan saling berprestasi untuk membangkitkan kepercayaan antar pihak sedangkan menurut Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya ada dua paham tentang asas kebebasan berkontrak dan kaitannya dengan perjanjian baku yang dikemukakan oleh para ahli, antara lain :

1. Sluijter mengatakan bahwa perjanjian baku ini bukan perjanjian, sebab kedudukan pengusaha dalam perjanjian adalah seperti pembentuk Undang-Undang swasta (*legio particuliere wetgever*). Syarat-syarat yang ditentukan pengusaha dalam perjanjian itu adalah Undang-Undang bukan perjanjian.
2. Pitlo mengatakan bahwa perjanjian baku itu adalah perjanjian paksa (*dwang contract*) walaupun secara teoretis yuridis perjanjian tidak memenuhi ketentuan Undang-Undang dan ditolak beberapa ahli hukum. Dalam kenyataan kebutuhan masyarakat berjalan dalam arah yang berlawanan dengan keinginan hukum.
3. Stein perjanjian baku dapat diterima sebagai perjanjian berdasarkan fiksi adanya kemauan dan kepercayaan (*fictie van wil en vertrouw*) yang membangkitkan kepercayaan bahwa para pihak mengikatkan diri pada perjanjian itu. Jika debitur menerima dokumen perjanjian itu berarti ia secara sukarela setuju pada isi perjanjian tersebut.
4. Asser Rutten setiap orang menandatangani perjanjian bertanggung jawab pada isi dan apa yang ditandatanganinya. Jika ada orang yang membubuhkan tandatangan pada formulir perjanjian baku, tandatangan itu akan membangkitkan kepercayaan bahwa yang bertandatangan mengetahui dan

menghendaki isi formulir yang ditandatangani. Tidak mungkin seseorang menandatangani apa yang tidak diketahui isinya. (Badruzaman, 1994 : 52-53).

Jika dilihat dari tujuan dibuatnya perjanjian baku menurut Sutan Remi Sjahdeni perjanjian baku adalah perjanjian hampir seluruh klausul-klausulnya dibakukan oleh pemakainya dan pihak yang lain pada dasarnya tidak mempunyai peluang untuk merundingkan atau meminta perubahan tetapi mengandung ketentuan bagi pihak lain untuk memilih : menyetujui atau menolaknya. Dengan demikian, perjanjian baku tidak melanggar asas kebebasan berkontrak (Pasal 1320 Jo 1338 KUH Perdata) karena pihak lain masih diberi hak untuk menyetujui (Take it) atau menolak perjanjian (leave it) yang kemudian perjanjian baku dikenal sebagai take it or leave it contract. Dalam perjanjian baku tercantum klausula eksonerasi (exemption clause) yaitu klausula yang mengandung kondisi yang membatasi atau menghapus sama sekali tanggung jawab yang semestinya dibebankan kepada pihak produsen atau penyalur produk (penjual). (Shidarta, 2000 : 120).

Menurut Hondius dalam desertasinya mengemukakan bahwa perjanjian baku mengikat berdasarkan kebiasaan (gebruik) yang berlaku dilingkungan masyarakat dan lalu-lintas perdagangan. Sutan Remi Sjahdeni berpendapat dalam kenyataannya, KUH Perdata sendiri memberikan pembatasan-pembatasan terhadap kebebasan berkontrak. Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kata sepakat kedua belah pihak atau karena alasan lain yang dinyatakan dengan Undang-Undang. Tiga alasan yang menyebabkan batalnya perjanjian yaitu paksaan (dwang), kekhilafan (dwaling) dan penipuan (bedrog). Hal ini sesuai dengan Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen yang berbunyi :

- (1) Klausula baku adalah klausula yang dibuat sepihak oleh pelaku usaha tetapi isinya tidak boleh mengarah kepada klausula eksonerasi.
- (2) Klausula baku harus diletakkan kepada tempat yang mudah terlihat dapat dibaca jelas dan mudah dimengerti. (Shidarta, 2000 : 121-123).

Sedangkan prinsip-prinsip yuridis mengenai perjanjian pemborongan dalam KUH Perdata menurut Munir Fuady (1998 : 26-31) adalah sebagai berikut :

1. Prinsip korelasi antara tanggung jawab para pihak dengan kesalahan dan penyediaan bahan bangunan, prinsip diatas tersebut merupakan :

Prinsip mengenai tanggung jawab masing-masing pihak dikaitkan dengan (a) kesalahan para pihak masing-masing, pihak bertanggung jawab terhadap kesalahannya saja. (b) pihak mana yang menyediakan bahan bangunan. Dalam pihak bouwheer yang menyediakan bahan bangunan sementara, pihak pemborong hanya berkewajiban melakukan pekerjaan saja maka jika pekerjaan musnah, pihak pemborong hanya bertanggung jawab untuk kesalahannya saja. Jika pekerjaannya musnah sebelum diserahkan tanpa adanya kesalahan dari pihak pemborong tetap tidak berhak untuk menerima harga borongan, kecuali dalam hal :

- a. Bouwheer tetap bersalah yakni lalai dalam memeriksa dan menyetujui pekerjaannya.
- b. Musnahnya pekerjaan tersebut akibat dari cacat bahan yang bersangkutan.

2. Prinsip ketegasan tanggung jawab pemborong jika bangunan musnah karena cacat dalam penyusunan atau faktor tidak ditopang oleh kesanggupan tanah, prinsip diatas menyatakan bahwa :

Terhadap suatu pembangunan gedung (dan juga alih bangunan) pihak pemborong mesti bertanggung jawab secara hukum atas pekerjaan yang dibuatnya, jika kemudian bangunan musnah (seluruhnya atau sebagian) dengan memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Yang diborongan adalah pembangunan gedung.
- b. Pekerjaan diborongan untuk suatu harga tertentu.
- c. Tanggung jawab pihak pemborong (dan juga ahli bangunan) sampai dengan jangka waktu 10 tahun.
- d. Musnahnya barang tersebut disebabkan karena :
  - (1) cacat dalam penyusunannya,
  - (2) tanah tidak sanggup menahan gedung tersebut.

### 3. Prinsip larangan perubahan harga kontrak.

Yang dimaksud dengan prinsip larangan perubahan harga kontrak bahwa pihak pemborong tidak boleh mengubah kontrak secara sepihak dengan menaikkan harga borongan dengan alasan telah terjadi antara lain :

- a. telah terjadi kenaikan upah buruh,
- b. telah terjadi kenaikan harga bahan-bahan bangunan,
- c. telah terjadi perubahan-perubahan dan tambahan-tambahan yang tidak termasuk dalam rencana tersebut.

### 4. Prinsip kebebasan pemutusan kontrak secara sepihak oleh pihak Bouwheer

Dengan berdasar kepada pada pasal 1611 KUH Perdata prinsip ini menentukan bahwa pihak bouwheer bebas memutus kontrak ditengah jalan walaupun tidak disebutkan dalam perjanjian walau tanpa kesalahan dari pihak pemborong, asalkan bouwheer tersebut mengganti kerugian (biaya yang telah dikeluarkan dan keuntungan yang hilang) dari pekerjaan tersebut. Prinsip ini menyimpang dari prinsip hukum kontrak yang umumnya berlaku bahwa para pihak tidak dapat memutuskan kontrak perjanjian ditengah jalan kecuali disetujui oleh kedua belah pihak atau dengan Keputusan Pengadilan (Pasal 1266 KUH Perdata), kecuali ditentukan lain dalam kontrak bersangkutan.

### 5. Prinsip kontrak yang melekat dengan pihak pemborong.

KUH Perdata menentukan bahwa suatu kontrak pemborongan akan berakhir dengan meninggalnya pihak pemborong. Jadi kewajiban diteruskan kepada ahli waris dimana ahli waris tetap mempunyai hak atas harga borongan terhadap pekerjaan yang telah dikerjakan oleh pihak pemborong sebanding dengan pekerjaan yang telah dikerjakan itu.

### 6. Prinsip vicarious liability.

Yang dimaksudkan dengan vicarious liability (tanggung jawab pengganti) adalah suatu tanggung jawab dari alasan atas tindakan-tindakan melawan hukum yang dilakukan bawahan terhadap pihak ketiga ketika menjalankan tugas yang dibebankan kepadanya oleh atasannya. Prinsip ini dianut dalam hukum tentang kontrak pemborongan dan kontruksi. Pasal 1613 KUH Perdata menentukan bahwa

pihak pemborong secara hukum mesti bertanggung jawab atas tindakan-tindakan dan orang-orang yang dipekerjakan olehnya.

#### 7. Prinsip ekstensi hubungan kontraktual.

Berlakunya prinsip ekstensi hubungan kontraktual sebagai konsekuensi dari keberadaan Pasal 1613 KUH Perdata dimana ditegaskan kembali dalam Pasal 1614 dan Pasal 1615 KUH Perdata. Dalam hal ini para tukang hanya mempunyai hubungan hukum (secara kontraktual) dengan pihak pemborong (bukan dengan pihak bouwheer), kecuali para tukang atas tanggung jawab individu secara langsung (dengan pihak bouwheer) dan untuk suatu harga tertentu.

#### 8. Prinsip hak retensi.

Prinsip ini berdasar pada Pasal 1616 KUH Perdata yang dimaksud hak retensi dalam perjanjian pemborongan bangunan adalah hak untuk menahan barang (milik orang lain) dalam kekuasaan para pekerja selama ongkos pembuatan pekerjaan atas barang tersebut belum dibayar lunas. Dengan adanya penahanan barang tersebut tidak dapat dijual, dimiliki atau dinikmati hasilnya. Dengan hak retensi pihak pemegang dapat mengajukan gugatan melalui prosedur biasa ke Pengadilan dan minta dilakukan conservatoir beslag atas barang tersebut.

### 2.3.3 Pengertian Rumah Tinggal

Dalam panduan perencanaan perumahan dan pemukiman, persyaratan lokasi rumah umumnya mengacu pada hal-hal yang menyangkut kesesuaian dengan peraturan dan keamanan penghuni, seperti misalnya sesuai dengan rencana kota tentang peruntukan lahan, mudah dicapai, harus bebas banjir, kondisi lahan stabil, tidak dekat dengan sumber pencemar, aksesibilitas baik dan ada sumber air (Tjuk Kuswartojo, 1997 : 112).

Menurut Peraturan Bangunan Nasional tahun 1978, rumah adalah suatu ruangan atau suatu gabungan ruangan yang berhubungan antara satu sama lain, untuk didiami tersendiri oleh seseorang atau sesuatu keluarga dengan atau tanpa penghuni, untuk didiami tunggal.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman menyebutkan bahwa : rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

Klasifikasi rumah tinggal dari sudut-sudut penggunaannya menurut Peraturan Bangunan Nasional tahun 1978 ada 3, yaitu :

1. Kelas 1-rumah tinggal biasa adalah bangunan yang direncanakan atau digunakan atau dimaksudkan atau disesuaikan bagi peruntukan penghunian tunggal dan termasuk rumah gandengan tapi bukan flat.
2. Kelas 2-rumah tinggal luar biasa adalah bangunan rumah tinggal yang bukan merupakan rumah gandeng yang direncanakan atau disesuaikan bagi peruntukan penghunian lebih dari satu rumah tangga (flat) atau bangunan atau bagian dari bangunan yang bukan dari kelas satu digunakan atau dimaksud, disesuaikan atau direncanakan bagi peruntukan tempat tinggal (habitation) manusia termasuk gedung perkumpulan / pertemuan lingkungan perumahan, rumah penginapan dan rumah tumpangan , hotel dan sebagian dari bangunan yang mendapat surat izin perhotelan dari yang berwajib.
3. Kelas 3-rumah tinggal yang tergabung pada bangunan lain-lain kelas.  
Yang dimaksud dengan yang tersebut diatas adalah penggabungan toko dan perumahan, kantor dan perumahan, gudang dan perumahan atau pabrik dan perumahan yang direncanakan sebagai rumah tinggal daripada yang menghuni toko, kantor, gudang atau pabrik tersebut dan termasuk bagian dari bangunan yang direncanakan sebagai rumah tinggal untuk pengawas bangunan tersebut.

Sedangkan jenis-jenis rumah tinggal menurut Surat Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat No.648-384 Tahun 1992, No.739 / KPTS / 1992, No.90 / KPTS / 1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Pemukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang, sebagai berikut :

1. Rumah sederhana adalah rumah yang tidak bersusun dengan luas lantai bangunan tidak lebih dari 70 m<sup>2</sup> yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan M<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan rumah dinas tipe

C yang berlaku yang meliputi rumah sederhana tipe besar, rumah sederhana tipe kecil, rumah sangat sederhana dan kaveling siap bangun.

2. Rumah sederhana tipe besar adalah rumah sederhana dengan luas lantai bangunan antara 36 m<sup>2</sup> sampai dengan 70 m<sup>2</sup>.
3. Rumah sederhana tipe kecil adalah rumah sederhana dengan luas lantai bangunan 21 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup> dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan wc dan ruang serbaguna
4. Rumah sangat sederhana adalah rumah yang tidak bersusun dengan luas lantai bangunan 21 m<sup>2</sup> sampai dengan 36 m<sup>2</sup> dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan wc dan ruang serbaguna dengan biaya pembangunan Per m<sup>2</sup> sekitar setengah dari biaya pembangunan Per m<sup>2</sup> tertinggi untuk rumah sederhana.
5. Rumah menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan Per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C sampai dengan harga satuan Per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 200 m<sup>2</sup> sampai dengan 600 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan Per m<sup>2</sup>nya lebih kecil atau sama dengan harga satuan Per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C yang berlaku dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.
6. Rumah mewah adalah rumah yang tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan Per m<sup>2</sup> diatas harga satuan Per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 600 m<sup>2</sup> sampai dengan 2000 m<sup>2</sup> dan biaya pembangunan Per m<sup>2</sup> lebih kecil atau sama dengan harga satuan Per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku, dengan luas lantai bangunan rumah disesuaikan dengan koefisien dasar bangunan dan

koefisien lantai bangunan yang diizinkan dalam rencana tata ruang yang berlaku.

#### 2.3.4 Pengertian perusahaan perumahan (developer)

Developer dalam bahasa Inggris berasal dari kata develop yang berarti berkembang atau mengembangkan. Menurut WJS Poerwadarminta, developer adalah subyek yang melakukan kegiatan pengembangan atau pembangunan. Menurut sarjana lain, developer adalah badan hukum yang berbentuk PT yang melakukan kegiatan dalam bidang usaha pemborongan bangunan atau dengan kata lain adalah perusahaan bangunan perumahan yang bertindak sebagai penyelenggara proyek perumahan (preproper).

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya merupakan salah satu developer yang merupakan badan usaha swasta dengan jasa profesional dibidang perumahan, dimana menurut keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Tata Laksana Pendaftaran dalam Pembinaan Badan Usaha Dan Jasa Profesional dibidang Pembangunan Perumahan dan Pemukiman (Parlindungan, 2001 : 276), yang dimaksud dengan *badan usaha* dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya adalah menyelenggarakan pembangunan dibidang perumahan dan pemukiman yang meliputi baik Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Usaha Milik Swasta dan Koperasi maupun usaha perseorangan sedangkan *jasa profesional* dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman yaitu suatu perusahaan yang kegiatan utamanya menyediakan jasa profesional dibidang pembangunan perumahan dan pemukiman antara lain meliputi :

- a. Jasa konsultan pengembangan properti (Property Development Consultant)
- b. Jasa penilaian properti (Property Valuation / Appraisal)
- c. Jasa perantara properti (Property Agent termasuk brokerage)
- d. Jasa pengelola properti (Property Management)

Untuk pengertian Real Estate dikemukakan oleh Bruce Harwood dalam Real Estate Principles (Djemabut, 1986 : 99) yang mengatakan bahwa Real Estate adalah tanah dan pengelolaan atas tanah tersebut serta segala sesuatu yang menyangkut segala pengaturan untuk memiliki dan mengusahakannya. Tanah yang dimaksud tidak terbatas pada permukaan saja melainkan juga meliputi bagian dibawah dan diatas. Bangunan diatas dan didalamnya tidak dapat dipisahkan dari hak atas tanah tersebut karena Real Estate mengandung pengertian terwujudnya satu kesatuan fungsi aspek-aspek permasalahan menyangkut Real Estate adalah tanah, teknik pembiayaan, pemasaran dan perundang-undangan, sedangkan asas-asas usaha dibidang Real Estate (Djemabut 1986 : 102-103).

#### 1. Asas nilai guna tertinggi dan terbaik

Pengembangan real estate tidak hanya berorientasi pada penambahan keuntungan (mark up) dengan persentase tertentu untuk mengejar tingkat pengembalian modal sebagaimana yang dilakukan, melainkan juga harus memperhatikan sejauh mana pertambahan modal (capital gain) dari hasil pengembangan tersebut dapat ditingkatkan untuk menjamin kesinambungan usaha real estate berdasarkan prinsip nilai pengganti (replacement value).

#### 2. Asas skala ekonomi

Usaha real estate melibatkan berbagai disiplin mulai dari pertahanan, teknik, pembiayaan, pemasaran dan hukum. Pertimbangan-pertimbangan tersebut memaksa para pengusaha Real Estate untuk melakukan skala pengembangan yang lebih besar demi mencapai efisiensi yang lebih tinggi baik dari segi waktu, biaya maupun tenaga sehingga harga satuan perunit dapat ditekan dan dihasilkan produk-produk yang relatif dapat terjangkau oleh masyarakat umumnya.

#### 3. Asas biaya dan manfaat

Penentuan investasi dalam real estate dan usaha untuk mengembangkan mengelola maupun memasarkannya harus didasarkan pada pertimbangan utama berupa analisis biaya dan manfaat dalam arti setiap pengeluaran biaya harus menghasilkan manfaat yang lebih besar dari biaya yang dikeluarkan tersebut. Dalam beberapa hal, penghematan biaya (cost efficiency) tidak menjamin hasil

yang paling diharapkan, oleh karena itu orientasi harus diarahkan pada inovasi untuk mencapai pada nilai properti yang maksimal dengan melihat optimasi biaya sehingga menghasilkan manfaat bersih (nett benefit) yang paling tinggi.

#### 4. Asas biaya tinggi dan utang

Real Estate umumnya merupakan investasi usaha dengan skala besar, sehingga diperlukan dana dan pembiayaan yang besar yang didasarkan pada tersedianya dana (available fund) dan dana yang dapat diadakan (possible fund) yang umumnya meliputi sumber pembiayaan yang beraneka ragam yaitu yang berasal dari perusahaan itu sendiri, utang dan pemberian kredit.

#### 2.3.5 Pengertian rekanan (jasa pemborongan)

Pemborong dapat disebut sebagai rekanan, aanamar, atau kontraktor. Pemborong adalah pihak yang melaksanakan pemborongan pekerjaan sesuai dengan bestek dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam kontrak. Pemborong dalam menyelenggarakan pekerjaan bebas tanpa pimpinan dan dibawah perintah orang yang memborongkan karena obyeknya ialah hasil kerja (Djumialdji, 2001 : 2) mempunyai pengertian sama dengan penyedia jasa menurut Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 yaitu orang perseorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa kontruksi secara terintegrasi dengan memperhatikan besaran pekerjaan biaya pengguna teknologi canggih serta resiko besar dalam suatu pekerjaan kontruksi.

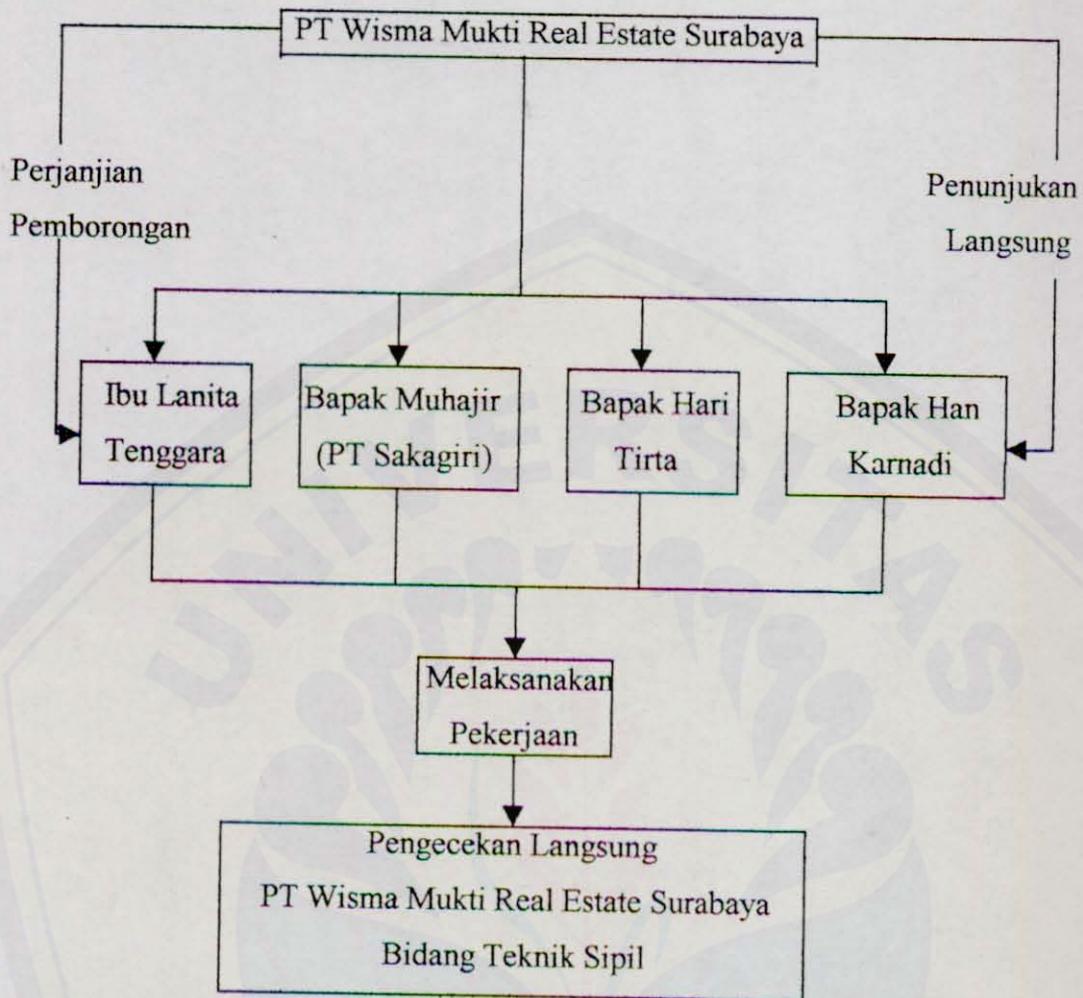


### BAB III PEMBAHASAN

#### 3.1 Mekanisme Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan Rumah Tinggal terhadap Rekanan (Jasa Pemborongan).

Perjanjian pemborongan bangunan merupakan salah satu bentuk hukum kontrak yang menggunakan Standara Clausula (Perjanjian Baku) yang berfungsi sebagai kontrol atau pedoman bagi pihak pemberi tugas dan pihak pemborong dalam penyelenggaraan jasa konstruksi sehingga timbul pelaksanaan kewajiban yang optimal dan kepastian hak untuk menghasilkan produk yang berkualitas dan bermanfaat tinggi,

Dalam hal pemenuhan prestasi, pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pemborong termasuk dalam kriteria Pemenuhan Prestasi Substansial, dimana sungguhpun satu pihak tidak melaksanakan prestasinya secara sempurna tetapi jika dia telah melaksanakan prestasinya tersebut secara substansial maka pihak lain harus juga melaksanakan prestasinya secara substansial, maka dia disebut telah tidak melaksanakan kontrak secara material (Material Breach) (Fuady Munir, 2001 : 90). Dengan uraian tersebut maka dapat dibuat suatu skema yang berkaitan dengan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan terhadap rekanan (Jasa Pemborongan) seperti dibawah ini:



Keterangan :

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya selaku developer sekaligus pemberi kerja (Bouwheer) melakukan penunjukan langsung terhadap empat orang kontraktor selaku pemborong sekaligus mitra tetap dari PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya. Ada dua bentuk pekerjaan yang dapat diberikan oleh PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya kepada keempat pemborong tersebut, yaitu :

**1. Dalam skala / ruang lingkup kecil (harga bangunan < 1 Milyar).**

Untuk skala ini pemborong atau kontraktor dapat melaksanakan pekerjaan secara perseorangan tanpa adanya kerjasama atau penggabungan dengan kontraktor lain. Pekerjaan ini dilaksanakan dengan perbandingan 4 : 1 yang artinya bahwa untuk setiap 16 (enam belas) bangunan rumah tinggal,

tiap-tiap pemborong akan mendapatkan bagian 4 (empat) bangunan rumah tinggal sehingga tiap-tiap pemborong hanya bertanggung jawab terhadap pekerjaan yang dibebankan kepadanya bila terjadi wanprestasi.

**2. Dalam skala / ruang lingkup besar (harga bangunan > 2 Milyar).**

Untuk skala ini pemborong atau kontraktor dapat melaksanakan pekerjaan dalam bentuk kerjasama atau penggabungan dengan kontraktor lain dengan pembagian pekerjaan diserahkan kepada kebijakan pemborong yang mana bila terjadi kerusakan maka keempat pemborong inilah yang akan bertanggung jawab dan memperbaiki dengan biaya sendiri.

Pelaksanaan pekerjaan didasarkan pada perjanjian pemborongan yang ditetapkan bagi tiap-tiap kontraktor. Perjanjian pemborongan bangunan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya memuat ketentuan yang jelas mengenai :

- a. Para pihak yang memuat secara jelas identitas para pihak.
- b. Rumusan pekerjaan.
- c. Dasar pelaksanaan pekerjaan.
- d. Larangan dan akibat jika terjadi adanya penyimpangan.
- e. Jangka waktu penyerahan pekerjaan.
- f. Masa pemeliharaan.
- g. Perhitungan keseluruhan harga yang dibayarkan atas pekerjaan pemborong atau kontraktor yang telah terselesaikan.
- h. Sanksi dan denda terhadap wanprestasi (Keterlambatan).
- i. Cara Pembayaran.
- j. Pengamanan tempat kerja dan tenaga kerja.
- k. Pengangkatan pihak ketiga yang memiliki keahlian dibidang bangunan.
- l. Pekerjaan tambah kurang.
- m. Penyelesaian perselisihan.

Dalam hal pembayaran harga terhadap pekerjaan yang dilakukan kontraktor, PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya pemberi tugas akan membayar sesuai dengan prestasi yang telah ditentukan terhadap pemborong yang tertuang dalam SPK (Surat Perintah Kerja). Sehingga apabila kontraktor atau pemborong

mengalami untung atau rugi, itu merupakan tanggung jawab pemborong, misalnya : kontraktor selaku pemborong yang akan membangun tiga rumah tipe 45 dengan luas tanah 90m<sup>2</sup> yang sebelumnya PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya telah memberi harga bahwa tiap meter luas tanah yang akan dikerjakan Rp 1.000.000,00,- jadi untuk luas tanah 90 meter, pembayaran yang akan diberikan adalah Rp 1.000.000,00,- x 90 m = Rp 90.000.000,00,-x 3 unit rumah adalah Rp 270.000.000,00.

Dalam pembayaran harga tersebut diatas sesuai dengan dua Asas Real Estate lain yaitu Asas Skala Ekonomi dan Asas Biaya dan Manfaat dimana dalam proses mengembangkan, mengelola maupun memasarkan diusahakan mencapai efisiensi yang lebih tinggi baik dari segi waktu, biaya maupun tenaga sehingga harga atau nilai properti maksimal mengarah pada optimasi biaya dengan produk-produk yang relatif dapat terjangkau oleh masyarakat yang menjadi sasarannya (masyarakat golongan ekonomi menengah keatas).

Untuk pengecekan pelaksanaan pekerjaan si pemborong, PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya menerjunkan langsung karyawan di bidang teknik sipil di lapangan, tempat pembangunan rumah tinggal dilaksanakan untuk mencegah dan mengatasi kesulitan dan kesalahan mengenai struktur bestek yang ada dalam bangunan.

Tentang hak dan kewajiban pemberi tugas dan pemborong dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi dengan rincian sebagai berikut :

a. Kewajiban pengguna jasa atau pemberi tugas diatur dalam Pasal 15 yaitu :

1. mengumumkan secara luas melalui media massa dan papan pengumuman setiap pekerjaan yang ditawarkan dengan cara pelelangan umum atau pelelangan terbatas.
2. menerbitkan dokumen pelelangan umum, pelelangan terbatas, dan pemilihan langsung secara lengkap, jelas dan benar serta dapat dipahami, yang memuat :
  - a) petunjuk bagi penawaran;

- b) tata cara pelelangan dan atau pemilihan mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan;
  - c) persyaratan kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus, dan
  - d) ketentuan evaluasi;
3. mengundang semua penyedia jasa yang lulus prakualifikasi untuk memasukkan penawaran;
  4. menerbitkan dokumen penunjukan langsung secara lengkap, jelas, dan benar serta dapat dipahami yang memuat :
    - a) tata cara penunjukan langsung mencakup prosedur, persyaratan, dan kewenangan ; dan
    - b) syarat-syarat kontrak mencakup syarat umum dan syarat khusus;
  5. memberikan penjelasan tentang pekerjaan termasuk mengadakan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
  6. memberikan tanggapan terhadap sanggahan dari penyedia jasa;
  7. menetapkan penyedia jasa dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
  8. mengembalikan jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah, sedangkan bagi penyedia jasa yang menang mengikuti ketentuan yang diatur dalam dokumen pelelangan;
  9. menunjukkan bukti kemampuan membayar;
  10. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang;
  11. mengganti biaya dikeluarkan oleh penyedia jasa untuk persiapan pelelangan apabila pengguna jasa membatalkan pemilihan penyedia jasa; dan
  12. memberikan penjelasan tentang resiko pekerjaan termasuk kondisi dan bahaya yang dapat timbul dalam pekerjaan konstruksi dan mengadakan peninjauan apabila diperlukan.
- b. Hak pengguna jasa atau pemberi tugas diatur dalam Pasal 16, yaitu :
1. memungut biaya penggandaan dokumen pelelangan umum dan pelelangan terbatas dari penyedia jasa;

2. mencairkan jaminan penawaran dan selanjutnya memiliki uang dalam hal penyedia jasa tidak memenuhi ketentuan pelelangan; dan
  3. menolak seluruh penawaran apabila dipandang seluruh penawaran tidak menghasilkan kompetisi yang efektif atau seluruh penawaran tidak cukup tanggap terhadap dokumen pelelangan.
- c. kewajiban penyedia jasa atau pemborong diatur dalam Pasal 17, yaitu :
1. menyusun dokumen penawaran yang memuat rencana dan metode kerja, rencana usulan biaya, tenaga trampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, dan peralatan;
  2. menyerahkan jaminan penawaran; dan
  3. menandatangani kontrak kerja konstruksi dalam batas waktu yang ditentukan dalam dokumen lelang.
- d. hak penyedia jasa atau pemborong diatur dalam Pasal 18, yaitu :
1. memperoleh penjelasan pekerjaan;
  2. melakukan peninjauan lapangan apabila diperlukan;
  3. mengajukan sanggahan terhadap pengumuman hasil lelang;
  4. menarik jaminan penawaran bagi penyedia jasa yang kalah; dan
  5. mendapat ganti rugi apabila terjadi pembatalan pemilihan jasa yang tidak sesuai dengan ketentuan dokumen lelang.

Sedangkan kewajiban dan hak yang dimiliki oleh pemberi tugas dan pemborong dalam pelaksanaan perjanjian pembangunan proyek rumah tinggal pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya diuraikan sebagai berikut :

- a. Kewajiban pemberi tugas adalah :
1. Melampirkan gambar bestek yang akan diterapkan dalam pelaksanaan pembangunan proyek rumah tinggal dibagian belakang perjanjian pemborongan untuk mencegah kemungkinan terjadi penyimpangan pekerjaan pemborong atau kontraktor.
  2. Membayar kontraktor sebesar nilai kontrak atas pelaksanaan penyelesaian dan perbaikan pekerjaan berdasarkan hasil pengukuran serta harga tetap yang tertera dalam gambar dan RKS termasuk perubahannya pada waktu dan dengan cara yang telah ditentukan dalam kontrak.

3. Membuat berita acara penyerahan apabila pekerjaan telah selesai.
  4. Menanggung biaya pembayaran yang dibebankan kepada pemberi proyek.
  5. Meminta hasil pemborongan pekerjaan.
  6. Menanggung biaya kerugian hasil pemborongan pekerjaan akibat diluar kemampuan kontraktor. (Sumber olahan data PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya).
- b. Hak Pemberi tugas, adalah :
1. Menunjuk kontraktor yang dianggap mampu untuk melaksanakan pemborongan pekerjaan.
  2. Menunjuk kontraktor pengganti apabila kontraktor utama tidak dapat menjalankan kewajibannya.
  3. Menolak bahan-bahan dan alat-alat yang disediakan oleh kontraktor jika kualitas tidak memenuhi standar.
  4. Menyetujui atau menolak secara tertulis keadaan memaksa.
  5. Meminta penjelasan dan catatan yang jelas mengenai kemajuan pekerjaan proyek pada kontraktor.
  6. Meminta hasil pemborongan pekerjaan tepat pada waktunya.
  7. Menolak penunjukan sub kontraktor oleh kontraktor yang merasa tak mampu melaksanakan pemborongan pekerjaan.
  8. Memutuskan perjanjian secara sepihak dengan pemberitahuan secara tertulis, sebanyak tiga kali berturut-turut kepada kontraktor, dalam hal :
    - a. Dalam satu bulan terhitung tanggal surat perjanjian tidak atau belum memulai melaksanakan pekerjaan.
    - b. Dalam satu bulan berturut-turut tidak melanjutkan pemborongan pekerjaan yang dimulainya.
    - c. Secara langsung atau tidak langsung dengan sengaja memperlambat penyelesaian pemborongan pekerjaan.
    - d. Memberikan keterangan yang tidak benar yang merugikan pemberi tugas.
    - e. Pemborongan pekerjaan dilaksanakan oleh kontraktor tidak sesuai jadwal waktu pelaksanaan yang dibuat dalam perjanjian.

9. Menunjuk pihak pengawas untuk mengawasi pemborongan pekerjaan (Sumber olahan data PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya).

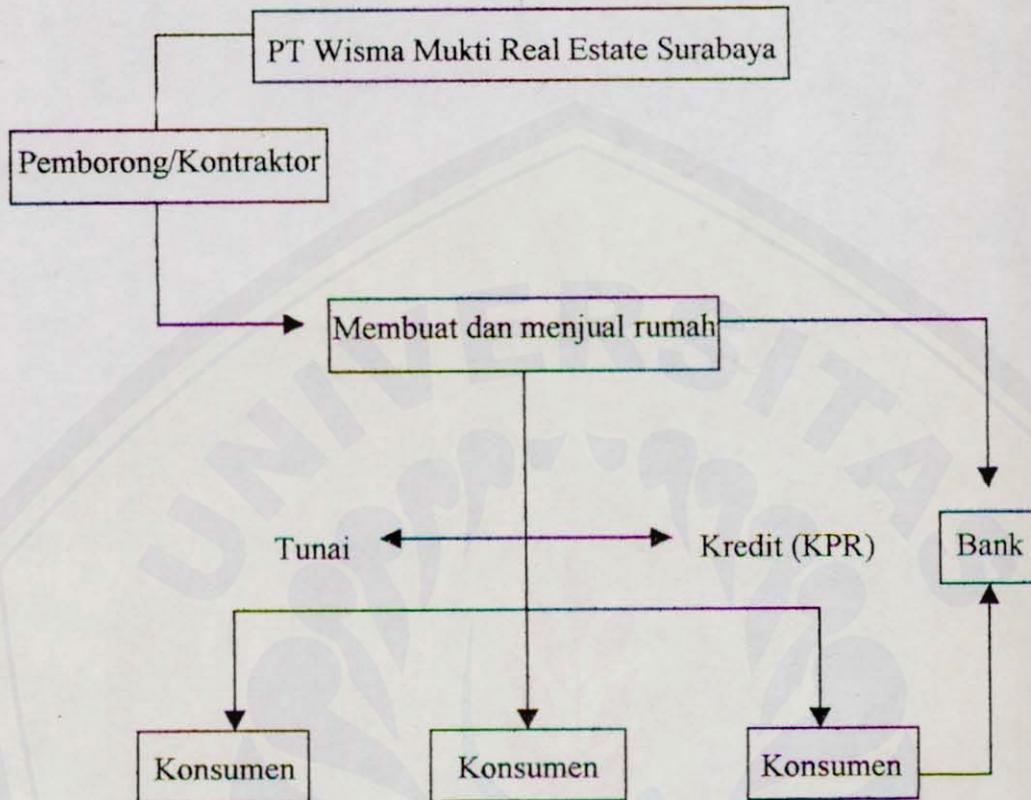
c. Kewajiban Pemborong adalah :

1. Menyiapkan metode kerja, rencana usulan biaya, tenaga terampil dan tenaga ahli, rencana dan anggaran keselamatan dan kesehatan kerja, peralatan dan bahan material.
2. Menandatangani kontrak kerja konstruksi.
3. Menyelesaikan dan menyerahkan pekerjaan yang menjadi tanggung jawabnya sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati kedua belah pihak.
4. Memberi garansi atas pekerjaan 3 bulan setelah diselesaikan (Masa Pemeliharaan).
5. Melapor bila ada ketidaksesuaian atau kegagalan bangunan di lapangan dengan bestek yang telah diberikan kepada pemberi tugas.(Sumber olahan data PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya).

d. Hak Pemborong adalah :

1. Memperoleh penjelasan atas bestek yang diberikan sehingga tidak terjadi kesalahan di lapangan kecuali timbul kesalahan akibat hal-hal diluar kemampuan pemborong.
2. Memperoleh penjelasan atas bahan-bahan yang diinginkan oleh pemberi tugas kepada pemborong.
3. Menerima pembayaran atas selesainya pekerjaan yang telah diberikan secara bertahap.( Sumber olahan data PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya).

**Skema : Pelaksanaan Jual-Beli Rumah Tinggal Pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya**



**Keterangan :**

PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya merupakan developer yang melakukan hubungan kerja dengan empat kontraktor atau pemborong yang didasarkan pada perjanjian pemborongan bangunan dan penunjukan langsung untuk suatu proyek pembangunan perumahan. Setelah selesai pembangunan proyek perumahan tersebut maka PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya akan melakukan kerjasama dengan mitra penyandang dana yang dapat berupa Bank Pemerintah seperti BTN (Bank Tabungan Negara), BRI (Bank Rakyat Indonesia) sedangkan untuk Bank Swasta dapat berupa Bank Permata, Bank Niaga, BII, Bank Lippo. Dimana baik Bank Pemerintah maupun Bank Swasta yang menjadi mitra harus memiliki pelayanan pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah).

Ada 2 (dua) cara yang dapat ditempuh dalam pelaksanaan pembelian rumah yang ditawarkan oleh PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya, yaitu :

1. Tunai

Untuk konsumen yang melakukan pembayaran secara tunai hanya akan berhubungan dengan PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya. Tahap-tahap yang harus dilalui oleh pembeli adalah :

- a. Pembeli membayar uang tanda jadi sebesar Rp 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah).
- b. Pembeli membayar uang muka seminggu kemudian, dimana pembayaran uang muka itu dapat dilakukan maksimal 3 (tiga) kali.
- c. Pembeli melakukan pelunasan harga rumah tersebut dengan mengangsur kepada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya yang jangka waktunya bisa 1 bulan, 3 bulan, ataupun 6 bulan.
- d. Setelah pelunasan harga rumah telah dipenuhi maka pembeli akan mendapatkan rumah tersebut beserta surat-surat (Akta Jual Beli Rumah, Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan).

2. Kredit (Kredit Pemilikan Rumah).

Untuk konsumen yang melakukan pembayaran secara kredit akan berhubungan dengan PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dan dengan Bank penyanggah dana. Tahap-tahap yang harus dilalui oleh pembeli adalah :

- a. Pembeli membayar uang tanda jadi sebesar Rp 2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah).
- b. Pembeli membayar uang muka seminggu kemudian, dimana pembayaran uang muka itu dapat dilakukan maksimal 3 (tiga) kali.
- c. Untuk membantu pembiayaan pembelian rumah, konsumen akan mengajukan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ke sebuah bank untuk mendapat besar pinjaman yang diperlukan. Bank yang dituju dapat berupa bank Pemerintah maupun bank Swasta yang memiliki pelayanan pemberian KPR (Kredit Pemilikan Rumah), baik konsumen itu telah menjadi nasabahnya maupun belum menjadi nasabahnya.

- d. Memenuhi persyaratan pengajuan pinjaman yang telah ditetapkan oleh pihak bank yang bersangkutan, yaitu :

**Umum**

1. Warga Negara Indonesia.
2. Perorangan (bukan Badan Usaha).
3. Usia 21 tahun dan maksimum 55 tahun (untuk Karyawan) / 65 tahun (untuk Pengusaha) pada saat kredit berakhir.
4. Mempunyai penghasilan tetap dan berkesinambungan.

**Dokumen Agunan**

1. Rumah Baru (Surat Pemesanan Rumah dari Developer).
2. Bukan Rumah Baru
  - a. Fotokopi Sertifikat.
  - b. Fotokopi IMB (Ijin Mendirikan Bangunan).
  - c. Fotokopi AJB (Akta Jual Beli).
  - d. Fotokopi PBB (Pajak Bumi dan Bangunan).

**Dokumen Debitur**

1. Berlaku bagi Karyawan.
  - a. Fotokopi KTP Suami-Istri.
  - b. Fotokopi Kartu Keluarga.
  - c. Fotokopi Akta Nikah / Cerai / Pisah Harta (jika ada).
  - d. Fotokopi WNI, Ganti Nama / Akta Lahir suami-istri (untuk WNI non pribumi).
  - e. Asli slip gaji dan Surat Keterangan Kerja.
  - f. Fotokopi Tabungan / Rekening Koran 3 bulan terakhir.
  - g. Fotokopi NPWP Pribadi untuk Kredit > 100 Juta (Seratus Juta Rupiah).
  - h. Pas Foto 3x4 (1 Lembar).

2. Berlaku bagi Pengusaha.
  - a. Fotokopi KTP Suami-Istri.
  - b. Fotokopi Kartu Keluarga.
  - c. Fotokopi Akta Nikah / Cerai / Pisah Harta (jika ada).
  - d. Fotokopi WNI, Ganti Nama / Akta Lahir suami-istri (untuk WNI non pribumi).
  - e. Fotokopi Tabungan / Rekening Koran 3 bulan terakhir.
  - f. Fotokopi NPWP Pribadi untuk Kredit > 100 Juta (Seratus Juta Rupiah).
  - g. Fotokopi SIUP, Tanda Daftar Perusahaan Surat Keterangan Domisili dan Akta Pendirian Perusahaan, Laporan Keuangan Terakhir (Perusahaan).
  - h. Pas Foto 3x4 suami-istri (1 Lembar)
3. Berlaku bagi Profesional (dokter, akuntan publik, dan lain-lain).
  - a. Fotokopi KTP Suami-Istri.
  - b. Fotokopi Kartu Keluarga.
  - c. Fotokopi Akta Nikah / Cerai / Pisah Harta (jika ada).
  - d. Fotokopi WNI, Ganti Nama / Akta Lahir suami-istri (untuk WNI non pribumi).
  - e. Fotokopi Tabungan / Rekening Koran 3 bulan terakhir.
  - f. Fotokopi NPWP Pribadi untuk Kredit > 100 Juta (Seratus Juta Rupiah).
  - g. Pas Foto 3x4 (1 Lembar).
  - h. Fotokopi Surat Ijin Praktek / SK Pengangkatan dari Instansi terkait.

**Syarat-syarat dalam Formulir, yang harus diisi :**

1. Data Pribadi Pemohon.
2. Data Suami / Istri.
3. Data Pekerjaan dan Penghasilan (Karyawan / Pengusaha / Profesional).

4. Data kekayaan atau asset yang dimiliki saat pengajuan permohonan pinjaman.
5. Pendidikan Pemohon.
6. Data Penjual dan Jaminan.
7. Permohonan Kredit atau Pinjaman.
8. Data Rumah yang akan Dibeli.
9. Referensi.
10. Keperluan Mendadak.

Setelah didapat semua keterangan dan dokumen-dokumen yang diperlukan, bank akan meneliti kebenaran keterangan dan dokumen-dokumen tersebut pada tempat peminjam bekerja dan pada anggota keluarga terdekat yang tidak serumah dengan peminjam. Bila kebenaran semua keterangan dan dokumen-dokumen terbukti menyimpang atau ada kecurangan maka pihak bank berhak untuk mengurangi besar pinjaman yang diajukan atau menolak pengajuan permohonan pinjaman. Untuk pengurangan besar pinjaman oleh pihak bank maka pembeli rumah wajib menambah besar uang muka rumah sama dengan pengurangan besar pinjaman dan bila dibatalkan maka akan dikenakan biaya administrasi sebesar 10 % (sepuluh persen) dari uang yang telah dibayarkan sedangkan untuk penolakan pemberian pinjaman, pembelian bisa dilakukan secara tunai, jika dibatalkan akan dikenai biaya administrasi sebesar 10 % (sepuluh persen) dari uang yang telah dibayarkan.

Dan bila kebenaran semua keterangan dan dokumen-dokumen yang telah diberikan terbukti benar, bank akan mengeluarkan pinjaman sebesar jumlah yang diajukan oleh konsumen untuk dipenuhi pihak bank, setelah itu pihak bank akan mengadakan perjanjian pembelian rumah dengan PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya untuk pelunasan sisa harga rumah dan pihak konsumen hanya mendapat Akta jual beli rumah dan rumah tersebut sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan dipegang oleh pihak bank sebagai jaminan pinjaman konsumen. Setelah pembayaran angsuran harga rumah telah dilunasi oleh peminjam maka Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan akan diberikan kepada peminjam kembali.

Contoh :

Konsumen membayar uang tanda jadi kepada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya sebesar Rp 2.000.000,00,- (Dua Juta Rupiah) untuk pembelian sebuah rumah tipe 45 seharga Rp 300.000.000,00,- (Tiga Ratus Juta Rupiah). Seminggu kemudian konsumen sanggup membayar uang muka secara tunai sebesar Rp 150.000.000,00,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Untuk pembayaran sisa harga rumah Rp 150.000.000,00,-, konsumen mengajukan permohonan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) kepada Bank Permata dengan jaminan slip gaji dimana tertera keseluruhan gaji bersih yang diterima per bulan adalah Rp 6.000.000,00,- (Enam Juta Rupiah). Kebenaran atas pemenuhan semua keterangan dan dokumen-dokumen yang diberikan terbukti benar sehingga setelah bank melakukan pelunasan pembayaran kredit rumah kepada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dan surat-surat yang berkaitan dengan pembelian rumah telah diberikan kepada bank yang bersangkutan, konsumen hanya mendapatkan rumah dan Akta Jual-Beli Rumah sedangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan dan Surat Ijin Mendirikan Bangunan dipegang oleh bank sebagai jaminan. Sehingga konsumen sebagai peminjam hanya akan melakukan pembayaran angsuran pinjaman yang telah diberikan kepada Bank Permata. Dalam hal pembayaran angsuran Bank Permata menggunakan sistem Anuitas dimana makin lama jangka waktu pelunasan dengan besar bunga yang telah ditetapkan, makin kecil jumlah angsuran yang harus dibayarkan tiap bulannya. Bunga yang dikenakan oleh Bank Permata sebesar 14% pertahun sedangkan jangka waktu pelunasan yang dapat dipenuhi oleh peminjam adalah 5 tahun. Dengan demikian cara menghitung pembayaran angsuran kepada bank tersebut adalah sebagai berikut :

TABEL ANGSURAN

Per Rp 1.000.000,-

Bunga Tahun	12,00 %	12,50 %	13,00 %	13,50 %	14,00 %	14,50 %	15,00 %	15,50 %	16,00%
1	88,849	89,083	89,317	89,552	89,787	90,023	90,258	90,494	90,731
2	47,073	47,307	47,542	47,777	48,013	48,249	48,487	48,725	48,963
3	33,214	33,454	33,694	33,935	34,178	34,421	34,665	34,911	35,157
4	26,334	26,580	26,827	27,076	27,326	27,578	27,831	28,085	28,340
5	22,244	22,498	22,753	23,010	<b>23,268</b>	23,528	23,790	24,053	24,318
6	19,550	19,811	20,074	20,339	20,606	20,874	21,145	21,417	21,692
7	17,653	17,921	18,192	18,465	18,740	19,017	19,297	19,578	19,862
8	16,253	16,529	16,807	17,088	17,372	17,657	17,945	18,236	18,529
9	15,184	15,468	15,754	16,042	16,334	16,628	16,924	17,224	17,525
10	14,347	14,638	14,931	15,227	15,527	15,829	16,133	16,441	16,751
11	13,678	13,975	14,276	14,580	14,887	15,196	15,509	15,825	16,143
12	13,134	13,439	13,746	14,057	14,371	14,688	15,009	15,332	15,658
13	12,687	12,998	13,312	13,630	13,951	14,275	14,603	14,933	15,267
14	12,314	12,632	12,953	13,277	13,605	13,936	14,270	14,608	14,948
15	12,002	12,325	12,652	12,983	13,317	13,655	13,996	14,340	14,687

Bunga yang berlaku = 14%

Pinjaman = Rp 150.000.000,00,-

Gaji Bersih = Rp 6.000.000 / bulan

Jangka waktu = 5 tahun

Cara Menghitung :

1. Carilah koordinat antara 14,00% dan 5(Lima) tahun = 23,268
2. Kalikan 23,268 dengan 150(tabel per 1 (satu) juta) = Rp 3.490.200,00,-

Jadi angsuran perbulan yang harus dibayar oleh konsumen adalah:

Rp 3.490.200,00,- (Pokok + bunga)

Jika dihitung secara keseluruhan dengan jangka waktu pelunasan 5 (lima) tahun adalah :

5 x 12 bulan = 60 bulan

Rp 3.490.200,00,- x 60 = Rp 209.412.000,00,- (Pokok + bunga)

Dengan melihat penjabaran 3.1 mengenai skema pelaksanaan jual-beli rumah tinggal pada PT Wisma Real Estate Surabaya dapat terlihat bahwa asas Real Estate nilai guna tertinggi dan terbaik tercermin didalamnya dimana pembeli harus melalui tahap-tahap pembelian rumah yang ditawarkan baik itu dibeli secara tunai maupun secara kredit seperti pembeli harus membayar uang tanda jadi sebesar Rp.2.000.000,00 (Dua Juta Rupiah) dan uang muka seminggu kemudian sebelum dilakukan pembayaran harga rumah seluruhnya. Jika pembeli membatalkan pembelian rumah maka akan dikenai biaya administrasi sebesar 10% (Sepuluh Persen) dari uang yang telah dibayarkan. Hal ini dilakukan karena PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya tidak hanya berorientasi pada keuntungan dengan persentase tertentu untuk mengejar tingkat pengembalian modal dari hasil pengembangan tetapi juga untuk menjamin kesinambungan usaha real estate berdasarkan prinsip nilai pengganti (replacement value).

### **3.2 Bentuk dan Akibat Hukum Jika Terjadi Wanprestasi dalam Perjanjian Pemborongan Bangunan.**

Tujuan dari segala perjanjian ialah untuk dipenuhi oleh yang berjanji. Memenuhi suatu janji pada hakekatnya mementingkan diri orang lain terhadap siapa janji itu diucapkan. Namun kadangkala janji itu tidaklah berjalan sebagaimana dikehendaki, sebab kemungkinan dapat terjadi seorang debitur tidak dapat memenuhi prestasi atau tidak dapat memenuhi kewajibannya yang dengan kata lain bahwa debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi.

Pengertian wanprestasi atau ingkar janji menurut FX Djumialdji (1996 : 16) adalah jika salah satu pihak dalam perjanjian tidak memenuhi prestasi karena kesalahannya (kesengajaan atau kelalaian). Menurut Wiryono Prodjodikoro, kesalahan adalah segala macam kesalahan yaitu kurang berhati-hati, serta sembrono sedikit sampai sangat sembrono dan sampai pula pada kesengajaan.

Sedangkan menurut R. Setiawan (1986 : 17) pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan ingkar janji.

Pada dasarnya sebab terjadinya wanprestasi karena kelalaian para pihak yang dalam hal ini adalah kontraktor didalam melaksanakan pekerjaannya menyimpang dari bestek yang ada sehingga jangka waktu penyerahan pekerjaan menjadi terlampaui. Untuk menentukan terjadinya wanprestasi, Undang-Undang memberikan pemecahannya dengan lembaga penetapan lalai (Ingebrekestelling). **Penetapan lalai** adalah pesan dari kreditur kepada debitur, dengan mana kreditur memberitahukan pada saat kapankah selambat-lambatnya ia mengharapkan pemenuhan prestasi (Setiawan, 1986 : 19).

Hal dengan ini berkenaan dengan bunyi pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan bahwa :

“Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan barulah mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetapi melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya.”

Lebih lanjut lagi dikemukakan oleh Hartono, S.H. (A Qirom, 1985 : 26) bahwa keadaan wanprestasi itu tidak selalu bahwa seorang debitur tidak dapat memenuhi sama sekali seluruh prestasi melainkan dapat juga dalam hal seorang debitur melakukan prestasi yang keliru atau terlambat melakukan prestasi.

Berdasarkan uraian diatas dapat diketahui adanya bentuk wanprestasi yang dikemukakan oleh Prof.R.Subekti (2002 : 45), yaitu :

- a. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya.
- b. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tapi tidak sebagaimana dijanjikan.
- c. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat.
- d. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Didalam prakteknya, pelaksanaan pemborongan bangunan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya masih belum terdapat wanprestasi tetapi sebagai tindakan untuk mencegah dan mengatasinya maka **bentuk-bentuk wanprestasi** yang dapat diketahui sebagai akibat tidak dilaksanakannya suatu pekerjaan pemborongan bangunan yang terdapat dalam perjanjian pemborongan, berwujud seperti :

1. Tidak dipenuhinya suatu pekerjaan pemborongan bangunan menurut gambar-gambar, peraturan dan syarat-syarat bestek yang diberikan oleh pemberi tugas.
2. Pekerjaan itu diborongkan kepada pihak ketiga atau pihak lain, tanpa persetujuan pemberi tugas.
3. Penyerahan rumah tidak dilaksanakan pada batas waktu yang ditetapkan (Keterlambatan).

Dilihat dari terjadinya keterlambatan ini dibedakan menjadi :

- a. Keterlambatan yang terjadi akibat peristiwa diluar kekuasaan pemborong.  
Peristiwa seperti tersebut diatas dapat disebabkan adanya gangguan alam seperti gempa bumi, hujan dan banjir diatas normal, wabah penyakit, kebakaran maupun adanya pemogokan para pekerja, sabotase, dan lain-lain sehingga pemborong tidak mungkin menyelesaikan pekerjaannya tepat waktu. Keterlambatan yang terjadi dalam hal ini bukan merupakan kesalahan dari pihak pemborong, oleh karenanya pemborong tidak dapat dikenai denda.
- b. Keterlambatan yang terjadi akibat kelalaian dari pihak pemborong.  
Keterlambatan yang demikian, merupakan kesalahan yang harus dipertanggungjawabkan oleh si pemborong yang bersangkutan, misalnya : terlambat mendatangkan bahan-bahan bangunan yang diperlukan, sehingga pekerjaan tidak dapat diselesaikan sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan. Didalam hal yang demikian, pihak pemborong dikenakan denda berkenaan dengan keterlambatan tersebut, dimana jumlah denda telah dicantumkan dalam kontrak yang telah disetujui.(Perjanjian Pemborongon Bangunan).

### **Macam-macam resiko yang timbul dalam perjanjian pemborongan bangunan rumah tinggal.**

Resiko dalam kehidupan sehari-hari tidak sama dengan resiko dalam hukum perikatan. Pengertian resiko dapat dilihat dari pendapat beberapa sarjana, yaitu :

1. Prof. R. Subekti, S.H. mengemukakan bahwa resiko adalah kewajiban memikul kerugian yang disebabkan karena suatu kejadian diluar kesalahan salah satu pihak.
2. Abdulkadir Muhammad, S.H. mengemukakan bahwa resiko adalah kewajiban memikul kerugian jika terjadi keadaan memaksa yaitu peristiwa bukan karena kesalahan debitur yang menimpa benda yang menjadi obyek perikatan dan menghalangi perbuatan debitur memenuhi prestasi.

Dari pengertian resiko tersebut maka dapat dilihat bahwa persoalan resiko berpokok pangkal pada terjadinya suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak yang mengadakan perjanjian atau kejadian dalam hukum perjanjian yang dinamakan keadaan memaksa (*Overmacht*). **Keadaan Memaksa** menurut Abdulkadir Muhammad (1990:27) adalah keadaan tidak dapat dipenuhinya prestasi oleh debitur karena terjadi suatu peristiwa bukan karena kesalahannya, peristiwa mana tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan. Dalam hukum Anglo Saxon (Inggris), keadaan memaksa ini dilukiskan dengan istilah "Frustration" artinya halangan yaitu suatu keadaan atau peristiwa yang terjadi di luar tanggung jawab pihak-pihak, yang membuat perikatan (Perjanjian) itu tidak dapat dilaksanakan sama sekali.

Unsur-unsur yang terdapat dalam keadaan memaksa menurut Abdulkadir Muhammad (1990:28), adalah :

- a. Tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang membinasakan atau memusnahkan benda yang menjadi obyek perikatan, ini selalu bersifat tetap.
- b. Tidak dipenuhinya prestasi karena suatu peristiwa yang menghalangi perbuatan debitur untuk berprestasi, ini dapat bersifat tetap atau sementara.

- c. Peristiwa itu tidak dapat diketahui atau diduga akan terjadi pada waktu membuat perikatan baik oleh debitur maupun oleh kreditur. Jadi bukan karena kesalahan pihak-pihak khususnya debitur.

Sedangkan untuk menentukan siapa yang menanggung resiko apabila terjadi keadaan memaksa tersebut, hal ini dapat dilihat pada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang resiko dalam perjanjian pemborongan yaitu pasal 1605 dan pasal 1607 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 1605 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan :

“Apabila pemborong juga menyediakan bahan-bahannya dan pekerjaannya dengan cara bagaimanapun juga musnah sebelumnya pekerjaan itu diserahkan maka segala kerugian adalah atas tanggungan si pemborong kecuali apabila pihak yang memborongkan telah lalai untuk menerima pekerjaan tersebut.”

Pasal 1607 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyebutkan :

“ Jika didalam hal yang tersebut dalam pasal yang lalu, musnahnya pekerjaan itu terjadi diluar kelalaian dari pihaknya si pemborong, sebelum pekerjaan itu diserahkan sedangkan pihak yang memborongkan tidak telah lalai untuk memeriksa dan menyetujui pekerjaannya, maka si pemborong tidaklah berhak atas harga yang dijanjikan, kecuali apabila musnahnya barang itu disebabkan oleh suatu cacad dalam bahannya.”

Sehubungan dengan keadaan memaksa tersebut, maka akibat hukum yang timbul menurut Abdulkadir Muhammad (1990:28) dilihat dari sifat keadaan memaksa itu sendiri dibagi menjadi dua, yaitu :

1. **Keadaan memaksa** bersifat **obyektif** artinya benda yang menjadi obyek perikatan tidak mungkin dapat dipenuhi oleh siapapun. Vollmar menyebut keadaan memaksa ini dengan istilah “absolute overmacht” apabila benda obyek perikatan itu musnah diluar kesalahan debitur. Sedangkan Marsh and Soulsby menyebut dasar ajaran ini dengan istilah “Physical Impossibility” artinya ketidakmungkinan yang nyata. Konsekuensi dari perjanjian yang batal ialah pemulihan kembali dalam keadaan semula, seolah-olah tidak pernah terjadi perikatan, jika perikatan itu sudah dilaksanakan. Apabila pihak yang memborongkan telah membayar harga yang telah disepakati, pembayaran

tersebut harus dikembalikan dan pembayaran yang belum dilakukan dihentikan pelunasannya. Apabila pihak pemborong sudah mengeluarkan biaya untuk melaksanakan perjanjian sebelum waktu pembebasan, pengadilan berdasarkan kebijaksanaannya memperkenankan pemborong memperoleh semua atau sebagian biaya-biaya dari pihak yang memborongkan atau menahan uang yang sudah dibayarkan.

2. **Keadaan memaksa** bersifat **subyektif** artinya menyangkut perbuatan debitur sendiri, menyangkut kemampuan debitur sendiri, jadi terbatas pada perbuatan atau kemampuan debitur sendiri. Dasar ajaran ini ialah kesulitan-kesulitan, tetapi debitur masih mungkin memenuhi prestasi walaupun mengalami kesulitan atau menghadapi bahaya. Vollmar menyebutnya dengan istilah "Relative Overmacht". Keadaan tersebut hanya mempunyai daya menanggukkan dan kewajiban berprestasi hidup kembali, jika keadaan memaksa sudah tidak ada lagi. Tetapi jika prestasinya sudah tidak mempunyai arti lagi bagi pihak yang memborongkan maka perjanjian itu menjadi gugur dan pihak pemborong tidak dapat menuntut kepada pihak yang memborongkan.

Tanggung jawab para pihak terhadap obyek yang disepakati dalam perjanjian pemborongan bangunan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya

Para pihak yang terikat dan bertanggungjawab atas adanya wanprestasi atas resiko adalah sebagai berikut :

1. Pemborong (Kontraktor).

Dalam menentukan pembebanan resiko karena musnahnya barang atau rusaknya barang pada pemborongan bangunan ini dibedakan atas dua keadaan yaitu yang terjadi sebelum penyerahan atau setelah penyerahan sedangkan untuk pelaksanaan pemborongan bangunan, si pemborong melaksanakan pemborongan sekaligus menyediakan bahan materialnya.

- a. Sebelum penyerahan

Dalam hal tanggungjawab pemborong terhadap timbulnya resiko kerusakan terjadi sebelum penyerahan pekerjaan, maka berpangkal pada ketentuan pada pasal 1605 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

“ Dalam halnya si pemborong diwajibkan menyediakan bahannya dengan cara bagaimanapun, musnah sebelumnya pekerjaan itu diserahkan, segala kerugian atas tanggungan si pemborong “

Hal ini berarti sesuai dengan prinsip korelasi antara tanggungjawab dengan kesalahan dan penyediaan bahan bangunan, si pemborong bertanggungjawab penuh terhadap pekerjaan, selama pekerjaan itu belum diserahkan, yang berarti pemborong harus mengerjakan lagi dengan bahan material yang baru dengan petunjuk dari si pemberi tugas, kecuali si pemberi tugas telah lalai melakukan pemeriksaan dan menyetujui pekerjaan tersebut maka resiko beralih kepadanya.

**Contoh :** Hasil kerja di lapangan tidak sesuai dengan gambar bestek sehingga diperlukan perubahan, septitank dekat dengan sloof sehingga letak septitank dimajukan  $\frac{1}{2}$  meter dari tempat semula.

b. Setelah penyerahan

Dalam hal pekerjaan mengalami resiko setelah penyerahan pekerjaan, pemborong masih tetap bertanggungjawab atas biayanya sendiri selama masih dalam jangka waktu pemeliharaan yang ditetapkan dalam perjanjian yaitu 90 hari. Resiko yang terjadi setelah berakhirnya masa pemeliharaan secara formil bukan lagi menjadi tanggung jawab dari pemborong. Tetapi apabila dapat dibuktikan bahwa resiko yang terjadi setelah masa pemeliharaan benar-benar karena kesalahan pemborong, maka ada kebijaksanaan lain dalam hal pertanggung jawaban ini.

**Contoh :** Saluran pembuangan air (got) yang ada pada tiap-tiap bangunan rumah tinggal, ukurannya terlalu sempit dan pendek sehingga bila terjadi hujan lebat, saluran air tidak bisa menampung air hujan sehingga menjadi banjir, dan hal ini akan meresahkan penghuni dalam perumahan itu sendiri, karena itu pihak pemberi tugas masih dapat menegur si pemborong untuk memperbaiki saluran air itu supaya tidak meresahkan penghuni perumahan itu sendiri.

Hal ini sesuai dengan pasal 1609 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyebutkan :

“Jika suatu gedung yang telah diborongkan dan dibuat untuk suatu harga tertentu, seluruhnya atau sebagian musnah disebabkan karena suatu cacat dalam penyusunannya atau bahkan karena tidak sanggupnya tanahnya maka para ahli pembangunannya serta para pemborongnya adalah bertanggung jawab untuk itu selama sepuluh tahun.”

## 2. Pemberi Tugas (Developer).

Dalam hal adanya wanprestasi atas resiko pada pihak pemborong maka pemberi tugas harus memberikan peringatan secara tertulis kepada pemborong untuk mengadakan perbaikan-perbaikan disertai dengan solusi atas kerusakan yang terjadi berupa gambar-gambar alternatif untuk digunakan di lapangan atau dengan cara mengirimkan atau menerjunkan langsung karyawannya dibidang teknik sipil untuk melihat kerusakan yang ada dan langsung ikut berpartisipasi dalam penanganan kerusakan bangunan dengan biaya yang ditanggung oleh pihak pemborong.

Pembayaran harga atas pekerjaan yang dilakukan oleh pihak pemborong juga merupakan tanggung jawab pemberi tugas, cara pembayaran terhadap pemborong dilakukan secara bertahap, yaitu :

1. Tahap I – Sebesar 15 % dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan pondasi dan sloof dicor.
2. Tahap II \_ Sebesar 15 % dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan pemasangan bata selesai dan beton kolom dan balok selesai dicor.
3. Tahap III \_ Sebesar 15 % dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan kuda-kuda / gording / usuk / reng / genteng / talang / listplank selesai dipasang.
4. Tahap IV \_ Sebesar 15 % dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan plesteran / plafond / instalasi listrik – air selesai dipasang.
5. Tahap V \_ Sebesar 20 % dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan lantai / dapur / KM / WC dan plamir tembok / plafond selesai.

6. Tahap VI \_ Sebesar 15 % dari harga borongan dibayar pada saat bangunan telah selesai keseluruhannya dan diterima oleh Pihak Kesatu.
7. Tahap VII\_ Sebesar 5 % dari harga borongan dibayar setelah lewat 3 bulan dan perbaikan-perbaikan sudah dilaksanakan dan diterima oleh Pihak Kesatu.(Pasal 8 Perjanjian Pembedoran Bangunan).

Akibat-akibat hukum yang terjadi menurut R. Subekti ( 2002:45) ada 4 macam, yaitu :

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur (Ganti Rugi).
2. Pembatalan perjanjian (Pemecahan Perjanjian).
3. Peralihan Resiko.
4. Membayar Biaya Perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Akibat-akibat hukum yang terjadi karena wanprestasi dalam pelaksanaan perjanjian pembedoran bangunan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya berupa :

1. Pembatalan surat perjanjian tanpa ada tuntutan pihak kedua bila pelaksanaan pekerjaan yang diborongkan kepada pihak ketiga atau diserahkan kepada pihak ketiga atau diserahkan pada pihak lain tanpa persetujuan pemberi tugas.
2. Pengalihan pekerjaan atau pembetulan atas biaya sendiri bila pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan bestek yang telah disepakati.
3. Dengan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pemborong menyebabkan bertambahnya jangka waktu pelaksanaan proyek yang sudah ditentukan sebelumnya didalam perjanjian kedua belah pihak sehingga ada pengenaan denda sebanyak Rp. 50.000,00,- (lima puluh ribu rupiah) setiap hari keterlambatan dan setinggi-tingginya 5 % dari harga borongan apabila pemborong mengalami keterlambatan penyerahan pekerjaan.

### 3.3 Upaya Penyelesaian Jika Terjadi Wanprestasi.

Para pihak dalam pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan terdapat kemungkinan melakukan perbuatan yang merugikan salah satu pihak atau melakukan wanprestasi. Sehingga mengakibatkan keterlambatan pelaksanaan perjanjian pemborongan bangunan secara menyeluruh.

Upaya penyelesaian perselisihan yang bisa dilakukan antara pemborong (kontraktor) dan pemberi tugas (developer) pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya dilakukan dengan dua cara, yaitu :

1. Penyelesaian dengan cara kekeluargaan.

Cara ini dilakukan bila masih ada kemungkinan untuk menyelesaikan secara berunding (take and give) dengan hasil akhir tercapainya kata sepakat antara pihak pemberi tugas dan pihak pemborong. Pemberi tugas akan memberikan perpanjangan waktu kepada pemborong untuk menyelesaikan pekerjaan disertai dengan laporan rutin atas perkembangan pekerjaan pemborong dengan atau tanpa mengikutsertakan pegawai teknik sipil untuk membantu penyelesaian pembangunan proyek.

2. Penyelesaian dengan cara hukum (Pengadilan).

Cara ini ditempuh bila pemborong yang melakukan wanprestasi itu tidak melakukan pekerjaan atau perbaikan terhadap bangunan yang ada setelah ada peringatan tertulis dari pihak pemberi tugas dalam jangka waktu tertentu sehingga mengakibatkan kerugian pada pihaknya. Pengajuan gugatan terhadap adanya wanprestasi ini dapat dilakukan melalui Pengadilan Negeri.

Para pihak yang terkait dalam perjanjian pemborongan bangunan yaitu pihak pemborong dan pihak pemberi tugas dalam penyelesaian perselisihan juga diwajibkan untuk melakukan pembayaran penggantian kerugian atas wanprestasi yang berkaitan dengan kelalaian pihak pemborong. Untuk pembayaran penggantian kerugian, PT Wisma Mukti memberlakukan pengenaan denda sebesar Rp 50.000,00,- setiap hari keterlambatan atau setinggi-tingginya 5 % (Lima Persen) dari keseluruhan harga borongan.

Hal ini sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum pada pasal 1244 dan pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur mengenai ganti rugi yang disebabkan karena adanya keadaan memaksa.

Pasal 1244 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

“ Jika ada alasan untuk itu, yang berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga, apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktunya yang tepat dilaksanakannya perikatan itu disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya.”

Pasal 1245 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menyatakan :

“Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si berhutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang.”



## BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

### 4.1 Kesimpulan

1. Mekanisme pelaksanaan pemborongan bangunan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya berdasarkan perjanjian pemborongan dengan penunjukan langsung terhadap rekanan. Bentuk pekerjaan dibagi dalam skala besar untuk bangunan rumah dan toko (Ruko) dan dalam skala kecil untuk bangunan rumah tinggal. Pembayaran pekerjaan dilakukan secara bertahap sesuai dengan prestasi yang ditentukan dan tertuang dalam SPK (Surat Perintah Kerja). Untuk pembelian rumah dapat dilakukan secara tunai dan kredit.
2. Bentuk wanprestasi dalam pelaksanaan pemborongan bangunan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya ada 2 macam yaitu keadaan memaksa yang bersifat obyektif dan bersifat subyektif sedangkan kelalaian pihak pemborong dapat berupa: tidak dipenuhinya suatu pekerjaan pemborongan menurut gambar-gambar, peraturan dan syarat-syarat bestek yang diberikan oleh pemberi tugas, pekerjaan diborongan kepada pihak Ketiga atau pihak lain tanpa persetujuan pemberi tugas, penyerahan rumah tidak dilaksanakan pada batas waktu yang ditetapkan. Akibat hukum wanprestasi tersebut dapat berupa pembatalan surat perjanjian, pengalihan pekerjaan atau pengenaan denda.
3. Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan bila terjadi wanprestasi adalah dengan cara kekeluargaan untuk menghindari pencemaran nama baik, bila cara ini mengalami kegagalan dapat diselesaikan melalui cara hukum (Pengadilan).

#### 4.2 Saran

Saran yang dapat disumbangkan adalah :

1. Mengingat cara memborongkan pekerjaan pada PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya terhadap kontraktor adalah penunjukan langsung maka harus ada pertimbangan-pertimbangan khusus dalam memilih rekanan untuk menjamin kelangsungan usaha masing-masing pihak.
2. Tidak adanya pengenaan sanksi terhadap keterlambatan pembayaran pekerjaan oleh pihak pemberi tugas maka untuk memenuhi asas-asas keseimbangan, sebelum pelaksanaan pemborongan pekerjaan harus dibuat perjanjian khusus yang bersifat intern antara pihak pemberi tugas dengan pihak pemborong untuk menjamin kepastian hukum akan hak pemborong dengan sanksi-sanksi yang ditentukan dan disepakati oleh kedua belah pihak.
3. Dalam upaya penyelesaian sengketa, sedapat mungkin dilakukan secara kekeluargaan untuk menjamin tetap terjaganya nama baik kedua belah pihak mengingat para pemborong yang menjalin hubungan kerja adalah mitra tetap dari PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya.

DAFTAR PUSTAKA

**Buku :**

- Badruzaman, Mariam Darus, 1991, *Hukum perikatan pada Umumnya*, Bandung : Alumni.
- \_\_\_\_\_, 1994, *Aneka Hukum Bisnis*, Bandung : PT. Alumni.
- Blaang, Djemabut, 1986, *Perumahan dan Pemukiman Sebagai Kebutuhan Pokok*, Jakarta : Yayasan Obor Indonesia.
- Djumialdji, 1996, *Hukum Bangunan*, Jakarta : Rineka Cipta.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Perjanjian Kerja*, Jakarta : Bumi Aksara.
- Fuady, Munir, 1998, *Kontrak Pemborongan Mega Proyek*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- \_\_\_\_\_, 2001, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.
- Meliala, A Qirom Syamsudin, 1985, *Pokok-Pokok Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Yogyakarta : Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir, 1990, *Hukum Perikatan*, Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, AP, 2001, *Komentar atas Undang-Undang Perumahan dan Pemukiman dan Rumah Susun*, Bandung : CV Mandar Maju.
- Prodjodikoro, R. Wirjono, 2000, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Bandung : CV Mandar Maju.
- Setiawan, R, 1986, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Bandung : Bina Cipta.
- Shidarta, 2000, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Soemitro, Ronny Hanitijo, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sri Soedewi, Masjchun, 1982, *Hukum Bangunan, Perjanjian Pemborongan Bangunan*, Yoyakarta : Liberty.
- Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT Intermasa.

**Peraturan Perundang-undangan :**

\_\_\_\_\_, 2000, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi, Bandung: Citra Umbara.

\_\_\_\_\_, 1978, Peraturan Bangunan Nasional, Jakarta : Yayasan Lembaga Penyelidikan Masalah Bangunan.

Subekti dan Tjitrosudibio, 1996, KUH Perdata, Jakarta : PT. Pradnya Paramita.

\_\_\_\_\_, 2000, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi, Bandung : Citra Umbara.

**Karya Ilmiah :**

Kuswartojo, Tjuk dan Suparti Amir Salim, 1997, *Perumahan Dan Pemukiman Yang Berwawasan Lingkungan*, Direktorat Jendral Pendidikan Tinggi Departemen Pendidikan dan Kebudayaan.



DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM

Jl. Kalimantan 37 Kampus Tegalboto Kotak Pos 9 Jember 68121  
☎ (0331) 335462 330482 Fax. 330482

Nomor : 585 /J25.1.1/PP.9/2004  
Lampiran :  
Perihal : KONSULTASI

Jember, 18 Februari 2004

Yth. Pimpinan P.T WISMA MUKTI  
Jl. Klampis Anom I/2  
Jl - SURABAYA.-

Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember bersama ini dengan hormat  
menghadapkan kepada Saudara seorang mahasiswa :

Nama : HAPPY FERRINA HAJAR

NIM : 000710101081

Program : S1 Ilmu Hukum

Alamat : Jl. Bangka VI/12 Jember

Keperluan : Konsultasi tentang Masalah

"PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN  
RUMAH TINGGAL PADA PT. WISMA MUKTI REAL ESTATE  
SURABAYA TERHADAP REKAMAN (JASA PEMBORONGAN)"

Sehubungan dengan hal tersebut diatas kami mohon bantuan secukupnya,  
Karena hasil dari konsultasi ini digunakan untuk melengkapi bahan  
penyusunan skripsi.

Atas bantuan dan kerjasama yang baik kami ucapkan terimakasih.

Dekan,



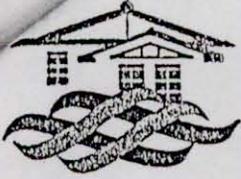
ONG PARON PIUS. S.H., S.U. R

NIP. 130 808 985

Tembusan Kepada :

- Yth. Ketua Bagian **Perdata**.....
- Yang bersangkutan





ADDRESS : JL. KLAMPIS ANOM I No. 2 SURABAYA  
PHONE : (031) 596400-402-595496 FAX : 62-31-596403

P a s a l 4

Pekerjaan yang dimaksud sesuai dengan kehendak Direksi, harus selesai dan diserahkan kepada Pihak Pertama dengan memuaskan selambat-lambatnya pada tanggal .....  
Waktu penyerahan dapat dirubah oleh Direksi dengan suatu keputusan apabila ada permintaan secara tertulis dari Pihak Kedua dan alasan penundaan dapat diterima oleh Direksi.

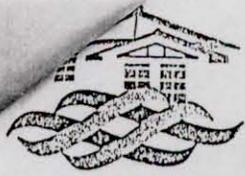
P a s a l 5

Pihak Kedua menanggung pemeliharaan rumah selama 90 ( sembilan puluh ) hari setelah penyerahan rumah atas kerusakan-kerusakan teknis pada bangunan ( kebocoran, keretakan tembok dll ). Pihak Kedua diwajibkan atas perintah Direksi melaksanakan perbaikan-perbaikan tersebut, apabila Pihak Kedua melalaikan perintah tersebut, maka perbaikan akan dilaksanakan oleh PT. Wisma Mukti dan biaya perbaikan akan menjadi beban Pihak Kedua.

P a s a l 6

Apabila penyerahan rumah tidak dilaksanakan pada batas waktu yang ditetapkan seperti tersebut pada pasal 4, Pihak Kedua wajib membayar denda sebesar Rp. 50.000,-- ( lima puluh ribu rupiah ) setiap hari kelambatan, setinggi-tingginya 5% ( lima persen ) dari harga borongan.

P a s a l 7



P a s a l 8

1. Tahap I Sebesar 15% dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan pondasi dan sloof selesai dicor.
2. Tahap II Sebesar 15% dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan pasangan bata selesai & beton kolom + balok selesai dicor.
3. Tahap III Sebesar 15% dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan kuda-kuda /gording /usuk /reng /genteng/ talang listplank selesai dipasang.
4. Tahap IV Sebesar 15% dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan plesteran/plafond/instalasi listrik-air selesai dipasang.
5. Tahap V Sebesar 20% dari harga borongan dibayar pada saat pekerjaan lantai/ dapur / KM / WC & plamir tembok/ plafond selesai.
6. Tahap VI Sebesar 15% dari harga borongan dibayar pada saat bangunan telah selesai keseluruhannya dan diterima oleh Pihak Kesatu.
7. Tahap VII Sebesar 5% dari harga borongan dibayar setelah lewat 3 bulan dan perbaikan-perbaikan sudah dilaksanakan dan diterima oleh Pihak Kesatu.

P a s a l 9

Pihak Kedua berkewajiban menjaga keselamatan para pekerjanya dan berkewajiban pula memberi pertolongan apabila terjadi kecelakaan pada waktu mengerjakan bangunan rumah tersebut. Adapun biaya menjadi tanggungan Pihak Kedua.

P a s a l 10

Pihak Kedua wajib mengangkat ahli bangunan yang cakap atas pertimbangan Direksi dimana perintah dan petunjuk Direksi dapat dikerjakan serta berkuasa mengambil keputusan atas nama Pihak Kedua, dalam hal ini apabila Pihak Kedua bukan ahli bangunan.

P a s a l 11

Penyimpangan-penyimpangan dan perubahan-perubahan meliputi penambahan atau pengurangan bestek dapat dilaksanakan setelah mendapat ijin tertulis dari Direksi.

P a s a l 12

Pihak Pertama dan Pihak Kedua akhirnya menerangkan bahwa mengenai perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan yang sah dan tidak berubah di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya. Demikian perjanjian ini disetujui dan ditanda tangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua.

Pihak Pertama,  
PT. WISMA MUKTI

Pihak Kedua,  
PEMBORONG

LAMPIRAN PASAL 8

No.	KETERANGAN	% PEK.	% KUMULATIF	DINIILAI	DIBAYAR
1	Pekerjaan persiapan	2			
2	Pondasi selesai 50%	6			
3	Pondasi selesai 100%	6			
4	Sloof selesai dicor	5	19	15	15 (I)
5	Pas. bata + kolom tinggi 1 m	4			
6	Pas. bata + kolom rata kusen	4			
7	Pas. bata + kolom rata ringbalk	4			
8	Ringbalk selesai dicor	2	33	30	15 (II)
9	Pas. kuda-kuda/gording	4			
10	Pas. usuk/reng	3			
11	Pas. genteng/talang/listplank	7	47	45	15 (III)
12	Plesteran/benangan	5			
13	Pas. rangka + plafond	5			
14	Pas. penutup plafond	3			
15	Pas. instalasi listrik	2,5			
16	Pas. instalasi air	1,5	64	60	15 (IV)
17	Pas. lantai tegel keramik	9			
18	Pas. meja dapur/bak mandi	2			
19	Pas. porselen/mosaic	5			
20	Plamir tembok/plafond	2			
21	Pas. senitair/bak cuci	4	86	80	20 (V)
22	Pas. daun pintu/jendela kunci	3			
23	Pas. kaca	2			
24	Pas. pagar/pintu garasi	4			
25	Pek. cat + plituran	4			
26	Finishing	1	100	95	15 (VI)

Mengetahui :  
Pihak I

Menyetujui :  
Pihak II

( Ir. Ny. Okky Djajasaputra )

NIAGA KREDIT RUMAH

Digital Repository Universitas Jember



“Begini nih,  
kalau nggak punya rumah sendiri.”



Segera wujudkan impian Anda melalui Niaga Kredit Rumah.  
Hubungi Niaga Access 14041 atau klik [www.bankniaga.com](http://www.bankniaga.com)  
dan kunjungi cabang Bank Niaga terdekat.  
Kami dengan senang hati melayani Anda.

- Jakarta (021) 270 0555, 830 1775,  
230 0281, 769 7101,
- Bandung (022) 423 3360
- Semarang (024) 831 9715
- Yogyakarta (0274) 565 338
- Surabaya (031) 501 2931/32
- Medan (061) 452 8550/39
- Pekabaru (0761) 29868/565
- Batam (0778) 426 777
- Lampung (0721) 489 630/31
- Makasar (0411) 318 718, 310 741/42
- Manado (0431) 863 100
- Balikpapan (0542) 739 200

NIAGA KREDIT RUMAH

### DATA PEKERJAAN

Pekerjaan	Karyawan	Profesional	Wiraswasta
Jika karyawan	Pegawai Negeri	BUMN	Swasta Asing/Nasional*
Status kerja	Pegawai Tetap	Kontrak	
Jika wiraswasta	Pengalaman usaha terakhir		
	> 5 tahun	3 - 5 tahun	2 - 3 tahun
Nama perusahaan	(Bidang usaha/profesi*)		
Alamat perusahaan			
Telepon	Jabatan/pangkat		
Lama bekerja/usaha/praktek	> 10 tahun	7 - 10 tahun	5 - 7 tahun
Kepemilikan tempat usaha	Sendiri	Sewa	2 - 5 tahun
Sebelumnya bekerja di			
	(..... th)		
	(..... th)		
	(..... th)		

Nama lengkap & gelar

Tempat & tanggal lahir

No KTP / SIM / Paspor\*

Pendidikan >S1 S1 D3 SMA

(Dibawah ini diisi jika joint income #)

Pekerjaan Karyawan Profesional Wiraswasta

Nama perusahaan (Bidang usaha/profesi\*)

Alamat perusahaan

Telepon Jabatan/pangkat

Telepon selular e-mail

Lama bekerja/usaha/praktek > 10 tahun 7 -10 tahun 5 - 7 tahun 2 -5 tahun

Kepemilikan tempat usaha Sendiri Sewa .....

### DATA PENGHASILAN & PENGELUARAN

Penghasilan/gaji bersih per bulan Rp  
 Penghasilan istri/suami per bulan Rp  
 Penghasilan rutin bulanan lainnya Rp  
 Total penghasilan Rp

Dipotong biaya:  
 Sewa rumah Rp  
 Pendidikan Rp  
 Rumah tangga Rp  
 Angsuran pihak III Rp  
 Lainnya Rp  
 Total pengeluaran Rp  
 Sisa pendapatan Rp

### DATA PINJAMAN LAINNYA

Data Pinjaman  
 Pemberi Pinjaman Jenis Pinjaman Sisa Jk. Waktu Saldo Pinjaman Angsuran

Data Kartu Kredit  
 Nomor Kartu Bank Penerbit Lama Keanggotaan Limit Sisa Pinjaman

Dapatkan kemudahan untuk mengisi perlengkapan rumah Anda melalui kartu kredit Bank Niaga.  
 Apakah Anda ingin mengajukan aplikasi kartu kredit Bank Niaga  Ya  Tidak

Semua data yang saya berikan sebagaimana tersebut di atas adalah benar adanya dan dibuat dalam keadaan sadar serta tanpa tekanan dan paksaan dari pihak manapun. Selanjutnya saya setuju dan mengizinkan PT. Bank Niaga untuk menggunakan data tersebut dan menyelidiki semua keterangan yang diperlukan. Setiap perubahan data dari yang sebagaimana tersebut di atas akan saya sampaikan kepada PT. Bank Niaga  
 .....20.....

(Pemohon / Kartu Utama\*)

(Suami / Istri / Kartu Tambahan\*)

Materai

\*): Coret yang tidak perlu  
 #): Joint income apabila pinjaman dibayar oleh pemohon dan suami/istri

# Punya Rumah Tak Lagi Sulit

Memiliki rumah sendiri adalah impian setiap orang termasuk Anda. Kondisi keuangan? Dua kata yang menjadi kendala untuk mewujudkannya.

Kini Bank Niaga memberikan jawabannya, dengan berbagai kemudahan dan keringanan melalui Niaga Kredit Rumah. Fasilitas pinjaman kredit sampai 20 tahun memungkinkan Anda membeli rumah baru atau seken baik di lingkungan *real estate* atau non *real estate*, pembangunan rumah atau renovasi sampai dengan pembelian ruko, rukan, apartemen dan vila.

Dengan pinjaman yang lebih besar, jangka waktu lebih panjang, bunga yang kompetitif serta proses yang mudah dan cepat, maka memiliki rumah impian tak lagi sulit.

Pari pada mimpi terus, lebih baik cari tahu cara mudah punya rumah impian!

## Keuntungan Maksimal yang Anda Dapatkan

- Untuk berbagai macam tujuan yaitu membeli rumah, ruko, rukan, apartemen atau vila dan pembangunan rumah serta renovasi.
- Maksimum pinjaman lebih besar.
- Bebas menentukan lokasi.
- Jangka waktu lebih panjang sampai dengan 20 tahun.
- Suku bunga pinjaman kompetitif dan tetap sehingga pikiran menjadi tenang serta terkendali.
- Menfaatkan fasilitas kartu kredit Bank Niaga bagi berbagai kebutuhan renovasi rumah dan pembelian renovasi/perluengkapan rumah tangga.

## persyaratan mudah

- Warga Negara Indonesia.
- Usia minimum pemohon 21 tahun, maksimum 65 tahun/usia pensiun pada saat jatuh tempo pinjaman.
- Rumah atau properti yang dijaminkan akan diasuransikan pada perusahaan asuransi yang ditunjuk oleh Bank Niaga.
- Besarnya angsuran disesuaikan kondisi keuangan & kemampuan Anda.
- Khusus untuk karyawan, pengalaman kerja minimal 2 tahun dan telah menjadi pegawai tetap.

Keuntungan dan kemudahan itulah yang Anda dapatkan dengan Niaga Kredit Rumah. Hanya dengan menyampaikan kebutuhan dan keinginan Anda, segera kami akan memprosesnya dengan cepat. Miliki rumah idaman Anda sekarang juga!

### Dokumen yang diperlukan untuk pengajuan aplikasi kredit:

No.	Dokumen	Karyawan	Wiraswasta	Profesional
1.	KTP/Kartu Identitas	•	•	•
2.	Kartu Keluarga	•	•	•
3.	Surat Nikah	•	•	•
4.	Surat Ijin Praktek	•	•	•
5.	Surat Ijin Domisili	•	•	•
6.	Copy Rekening Koran/Tabungan 3 bln terakhir	•	•	•
7.	Slip Gaji	•	•	•
8.	Laporan Keuangan 2 tahun terakhir	•	•	•
9.	Akte Pendirian Perusahaan	•	•	•
10.	Copy SLUP & TDP	•	•	•
11.	Copy NPWP/SPT PPH 21*	•	•	•

\* Pinjaman di atas Rp. 50 juta atau jika diperlukan.

## FORMULIR PERMOHONAN Niaga Kredit Rumah DATA PINJAMAN

Tujuan penggunaan	Pembelian	Baru	Bekas		
Jenis	Rumah	Ruko/Rukan	Apartemen	Kavling siap bangun	Vila
Besarnya pinjaman	Rp		Jangka waktu	Tahun	
Status pinjaman	Baru	Tambahan	Alih pinjaman	Lainnya	
Kesanggupan membayar	Rp		Per bulan		

## DATA RUMAH YANG DIBELI ATAU DIJAMINKAN

Pengembangan/penjual*					
Data rumah	Dibeli	Dijaminkan			
Jenis	Rumah	Ruko/Rukan	Apartemen	Kav. siap bangun	Vila

rumah (jaminan)

Kelurahan Kode Pos  
 Harga rumah Rp Uang muka Rp  
 Jenis sertifikat SHM SHGB Induk Lainnya  
 Sertifikat atas nama Hubungan dengan pemegang  
 Nomor sertifikat  
 Luas tanah & bangunan / m<sup>2</sup>  
 Nomor IMB

Data referensi keluarga atau kawan terdekat yang bukan serumah (wajib diisi)

1. Nama Hubungan  
 Alamat saat ini Kota Kode Pos

Telepon (wajib diisi) Telepon selular (wajib diisi)  
 2. Nama Hubungan

Alamat saat ini Kota Kode Pos  
 Telepon (wajib diisi) Telepon selular (wajib diisi)

## DATA PEMOHON

Nama (sesuai KTP/Paspor\*)  
 Jenis kelamin Laki-laki Perempuan  
 Tempat/Tgl lahir / -  
 No. KTP/Paspor\*  
 No. NPWP \*\*  
 Warga negara  
 Pendidikan SMA Diploma Universitas Lainnya  
 Status perkawinan Menikah Belum menikah Duda Janda  
 Alamat (sesuai KTP/Paspor\*) Kota Kode Pos  
 Alamat tinggal saat ini Kelurahan Kode Pos  
 Telepon rumah Faksimili rumah  
 Telepon selular e-mail  
 Nama gadis ibu kandung  
 Status rumah Milik keluarga Milik pribadi Kontrak/Kos Dinas Lainnya  
 Jumlah tanggungan Orang

\*). Coret yang tidak perlu

\*\*). Pribadi/perusahaan bila status karyawan

## Proses cepat dan mudah memiliki rumah idaman

Mewujudkan rumah idaman, bukalah hal yang mustahil. PermataKPR dari PermataBank membantu Anda membiayai pembelian rumah, vila, apartemen, ruko, tanah serta renovasi dan konstruksi rumah.

Prinsipan dapat diangsur secara fleksibel sesuai keinginan Anda.

### Penggunaan Kredit

- Kredit Pemilikan Rumah
- Kredit Pemilikan Ruko
- Kredit Pembiayaan Rumah
- Kredit Konstruksi Rumah
- Kredit Multi Guna\*

\*Untuk pendanaan, perbaikan dan keperluan lainnya yang sesuai dengan kebutuhan.

### Plafon Kredit

Mulai Rp 25 juta - Rp 5 milyar (70% dari nilai agunan).

### Suku Bunga

Suku bunga tetap selama 1, 2 atau 3 tahun sesuai dengan keinginan Anda, dan setelah itu mengikuti tingkat bunga yang berlaku.

### Uang Muka

Minimal 30% dari harga jual developer/harga appraisal dari PermataBank.

### Jangka Waktu

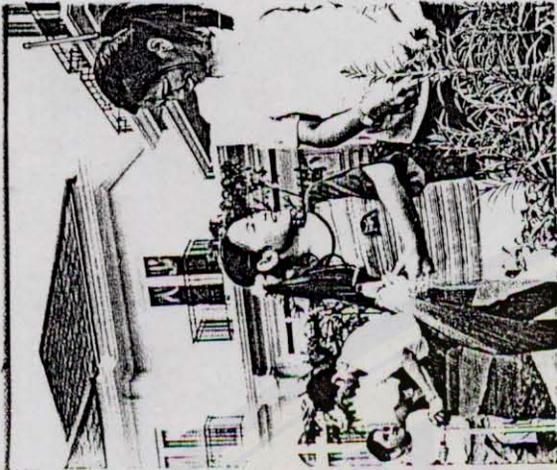
Kredit berlaku untuk jangka waktu 1 - 15 tahun.

### Ketentuan Biaya

- Provisi kredit : 1% flat
- Biaya administrasi : 1 per mil, minimal Rp 250.000,- maksimal Rp 1.000.000,-
- Premi Asuransi Jiwa dan Asuransi Kebakaran sesuai ketentuan perusahaan asuransi rekanan PermataBank
- Biaya Notaris : - Perjanjian Kredit
  - Akta Pemasangan Hak Tanggungan (APHT)
- Biaya Administrasi Bulanan : Rp 5.000,-/bulan
- Bebas biaya appraisal

### Kemudahan

- Nikmati pembayaran secara otodebet dari rekening Anda, sehingga Anda tidak perlu khawatir terjadi keterlambatan pembayaran.
- Jagalah saldo rekening Anda agar tidak terjadi jana kurang saat pendebitan.
- Pelunasan dapat dilakukan sebelum jangka waktu kredit berakhir, dengan ketentuan yang berlaku.



## Tabel Angsuran

per Rp 1.000.000,-

Tahun	12,00%	12,50%	13,00%	13,50%	14,00%	14,50%	15,00%	15,50%	16,00%
1	88.849	89.083	89.317	89.552	89.787	90.023	90.258	90.494	90.731
2	47.073	47.307	47.542	47.777	48.013	48.249	48.485	48.721	48.957
3	31.214	31.454	31.694	31.935	32.176	32.417	32.658	32.899	33.140
4	26.334	26.580	26.827	27.074	27.321	27.568	27.815	28.062	28.309
5	22.744	22.998	23.253	23.508	23.763	24.018	24.273	24.528	24.783
6	19.550	19.811	20.072	20.333	20.594	20.855	21.116	21.377	21.638
7	16.553	16.821	17.089	17.357	17.625	17.893	18.161	18.429	18.697
8	13.784	14.059	14.334	14.609	14.884	15.159	15.434	15.709	15.984
9	11.184	11.466	11.748	12.030	12.312	12.594	12.876	13.158	13.440
10	9.000	9.280	9.560	9.840	10.120	10.400	10.680	10.960	11.240
11	7.378	7.657	7.936	8.215	8.494	8.773	9.052	9.331	9.610
12	6.134	6.413	6.692	6.971	7.250	7.529	7.808	8.087	8.366
13	5.207	5.486	5.765	6.044	6.323	6.602	6.881	7.160	7.439
14	4.541	4.820	5.099	5.378	5.657	5.936	6.215	6.494	6.773
15	4.067	4.346	4.625	4.904	5.183	5.462	5.741	6.020	6.299

Contoh: Bunga berlaku : 14,00%  
Pinjaman : Rp. 100.000.000,-  
Jangka Waktu : 10 tahun

### Cara Menghitung:

1. Carilah koordinat antara 14,00% & 10 tahun = 15,527 (lihat box yang hijau)
2. Kalikan 15,527 dengan 100 (tabel per 1 juta) = Rp. 1.552.700,-  
Jadi angsuran/bulan = Rp. 1.552.700,- (Pokok + Bunga)

## Persyaratan Pengajuan

### Umum

- Warga Negara Indonesia
- Perorangan (bukan badan usaha)
- Usia 21 tahun dan maksimum 55 tahun (untuk karyawan)/ 65 tahun (untuk pengusaha) pada saat kredit berakhir
- Mempunyai penghasilan tetap dan berkorespondensi

### Dokumen Agunan

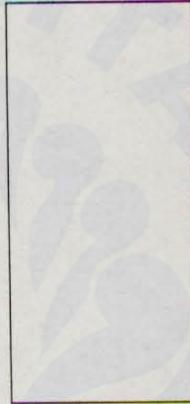
- Rumah Baru (Surat Pemesanan Rumah dari Developer)
- Bukan Rumah Baru
  - Fotokopi sertifikat
  - Fotokopi IMB
  - Fotokopi A/B
  - Fotokopi PBB terbaru

### Dokumen Debitur

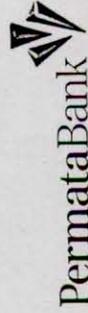
Proses dan Dokumen	Karyawan	Pengusaha (Profesional)
Dokumen		
Fotokopi KTP, Suami/Istri		
Fotokopi Kartu Keluarga		
Fotokopi Akta Nikah/Cerai/Pisah Harta		
Fotokopi surat WNI, Ganti Nama/Akta Lahir Suami/Istri (untuk WNI non Pribumi)		
Aktif Slip Gaji & Surat Keterangan Kerja		
Fotokopi Labungangan/Rekening Koran 3 bulan terakhir		
Fotokopi NPWP Pribadi untuk Kredit		
2 Rp 100 juta		
Fotokopi 30P, Surat Dukung Perumahan, Penghasilan, Laporan Keuangan terakhir		
Pax Foto 3x4 Suami/Istri (1 lembar)		
Fotokopi surat ijin Praktek/SK Pengangkatan dari instansi terkait		

## PermataKPR

proses cepat dan mudah memiliki rumah idaman



Menjadikan hidup lebih bernilai



PermataBank

**DATA PINJAMAN**

Jumlah kredit yang diminta : Rp. \_\_\_\_\_  
 dengan jangka waktu : \_\_\_\_\_ tahun  
 Tujuan pinjaman :  Pembelian rumah  Pembangunan rumah  Renovasi rumah  Lainnya : \_\_\_\_\_

**DATA RUMAH YANG AKAN DIBELI**

Penjual :  Developer, sebutkan PT : \_\_\_\_\_  Perorangan : \_\_\_\_\_  
 Jenis :  Rumah (tiap huni/sedang dalam proses pembangunan)  Tanah : \_\_\_\_\_  
 Villa (tiap huni/sedang dalam proses pembangunan)  Apartemen (tiap huni/sedang dalam proses pembangunan)  
 Lokasi tanah/bangunan : \_\_\_\_\_  
 Luas tanah : \_\_\_\_\_ Luas Bangunan : \_\_\_\_\_  
 Harga tanah/bangunan : \_\_\_\_\_ Akan dibalik nama ke a/n : \_\_\_\_\_ Hubungan : \_\_\_\_\_

**DATA PRIBADI PEMOHON**

Pemohon Tn/Ny/Nn : \_\_\_\_\_ Warga Negara :  WNI  WNA NPWP : \_\_\_\_\_  
 Tempat/Tgl. lahir : \_\_\_\_\_ Agama : \_\_\_\_\_  
 Alamat sesuai KTP : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_ HP : \_\_\_\_\_  
 Kota : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_ HP : \_\_\_\_\_  
 Alamat tempat tinggal sekarang : \_\_\_\_\_  
 Kota : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_ HP : \_\_\_\_\_  
 Status rumah tinggal :  Milik sendiri (diagunkan/tidak)\*  Milik keluarga (diagunkan/tidak)\*  Milik perusahaan  Sewa/Kontrak  
 Alamat surat menyurat :  Rumah  Kantor \*coret yang tidak perlu  
 Status :  Menikah  Belum Menikah  Akan menikah dalam waktu dekat (.....)  Janda/Duda  
 Jumlah Tanggungan : \_\_\_\_\_ orang  
 No. Nama Lengkap Usia No. Nama Lengkap Usia No. Nama Lengkap Usia  
 1. \_\_\_\_\_ 2. \_\_\_\_\_ 3. \_\_\_\_\_  
 4. \_\_\_\_\_ 5. \_\_\_\_\_ 6. \_\_\_\_\_

**PENDIDIKAN**

Pemohon Pendidikan Terakhir Tahun lulus  
 Istri/Suami Pemohon Pendidikan Terakhir Tahun lulus

**DATA PEKERJAAN**

Pemohon Status :  Karyawan  Profesional  Wiraswasta  Lainnya : \_\_\_\_\_  
 Nama Perusahaan : \_\_\_\_\_ Bidang usaha : \_\_\_\_\_ Bekerja/Usaha sejak : \_\_\_\_\_  
 Jabatan : \_\_\_\_\_ Nama Atasan langsung : \_\_\_\_\_  
 Alamat Perusahaan : \_\_\_\_\_ Kota : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_  
 Jika bekerja kurang dari 3 tahun pada perusahaan saat ini, perusahaan sebelumnya :  
 Nama Perusahaan : \_\_\_\_\_ Bidang usaha : \_\_\_\_\_ Bekerja/Usaha sejak : \_\_\_\_\_  
 Jabatan : \_\_\_\_\_ Nama Atasan langsung : \_\_\_\_\_  
 Alamat Perusahaan : \_\_\_\_\_ Kota : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_  
 Istri/Suami Pemohon Status :  Karyawan  Profesional  Wiraswasta  Lainnya : \_\_\_\_\_  
 Nama Perusahaan : \_\_\_\_\_ Bidang usaha : \_\_\_\_\_ Bekerja/Usaha sejak : \_\_\_\_\_  
 Jabatan : \_\_\_\_\_ Nama Atasan langsung : \_\_\_\_\_  
 Alamat Perusahaan : \_\_\_\_\_ Kota : \_\_\_\_\_ Kode Pos : \_\_\_\_\_ No. Telp. : \_\_\_\_\_

**KEKAYAAN/ASET YANG DIMILIKI SAAT INI**

1. Rumah/Tanah : \_\_\_\_\_ Alamat : \_\_\_\_\_ Luas T/B : \_\_\_\_\_  
 Taksiran harga pasar : Rp. \_\_\_\_\_ SHM/SHGB - atas nama : \_\_\_\_\_ Hubungan : \_\_\_\_\_  
 2. Tabungan : \_\_\_\_\_ Bank : \_\_\_\_\_  
 A/C No. : \_\_\_\_\_ Bank : \_\_\_\_\_  
 Deposito : \_\_\_\_\_ Bank : \_\_\_\_\_  
 A/C No. : \_\_\_\_\_  
 3. Kendaraan : \_\_\_\_\_ Merk/Jenis/Tahun : \_\_\_\_\_ Taksiran harga pasar : Rp. \_\_\_\_\_  
 BPKP - atas nama : \_\_\_\_\_ Hubungan : \_\_\_\_\_  
 4. Kekayaan Lain/Aset Lainnya : \_\_\_\_\_  
 a. \_\_\_\_\_  
 b. \_\_\_\_\_

**DATA PENDAPATAN/BIAYA PERBULAN**

Pendapatan Pemohon : Rp. \_\_\_\_\_  
 Pendapatan Lainnya : Rp. \_\_\_\_\_  
 Pendapatan Istri/Suami : Rp. \_\_\_\_\_  
 Total Pendapatan : Rp. \_\_\_\_\_  
 - Biaya Hidup : Rp. \_\_\_\_\_  
 - Angsuran Lainnya : Rp. \_\_\_\_\_  
 Total Biaya : Rp. \_\_\_\_\_  
 Sumber dana : \_\_\_\_\_

**REFERENSI**

Nama Bank : \_\_\_\_\_  
 Cabang : \_\_\_\_\_  
 Nomor Rekening : \_\_\_\_\_  
 Jenis dan Jumlah Kredit : \_\_\_\_\_  
 Kartu Kredit yang dimiliki : \_\_\_\_\_  
 1. Bank : \_\_\_\_\_ No. Kartu : \_\_\_\_\_  
 2. Bank : \_\_\_\_\_ No. Kartu : \_\_\_\_\_  
 Referensi Lainnya : \_\_\_\_\_

**PENAWARAN KHUSUS**

Apakah Anda ingin memiliki Kartu Kredit Permat Visa/MasterCard?  Ya  Tidak  
 Jika "Ya", Nama Ibu Kandung sebelum menikah : \_\_\_\_\_  
 Jenis kartu yang diinginkan :  Visa Gold  Visa Classic  MasterCard Gold  MasterCard Reguler

**UNTUK KEPERLUAN MENDADAK (Anggota keluarga yang tidak serumah)**

Nama : \_\_\_\_\_ Hubungan : \_\_\_\_\_  
 Alamat : \_\_\_\_\_  
 No. Telp. : \_\_\_\_\_

Foto \_\_\_\_\_ Foto \_\_\_\_\_  
 3 x 4 \_\_\_\_\_ 3 x 4 \_\_\_\_\_  
 Jakarta, \_\_\_\_\_

Tanda tangan istri/suami

Tanda tangan istri/suami

**PERNYATAAN ANDA SEBAGAI PEMOHON**

Saya menyatakan bahwa semua informasi dalam formulir ini lengkap dan benar. Saya memberi kuasa kepada PermatBank untuk memperoleh referensi dari sumber manapun dalam cara yang dianggap layak oleh PermatBank. Bila permohonan saya ditinjau, saya bersedia terikat pada syarat-syarat umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan atau Kartu Kredit PermatBank. Saya memahami sepenuhnya bahwa dengan alasan apapun PermatBank dapat menolak permohonan saya.

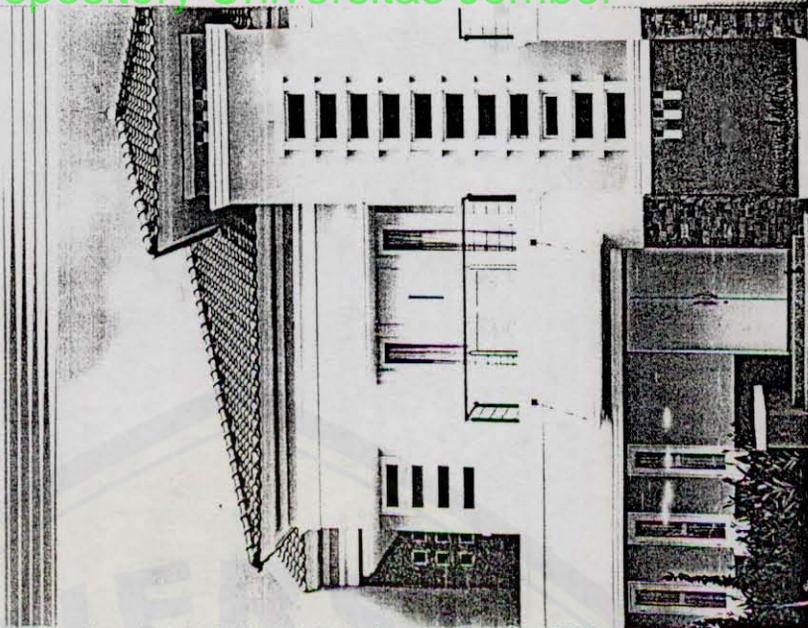
# KPREKSPRES

Kredit Pemilikan Rumah  
30 Menit Rumah Impian Jadi Kenyataan!\*

*Pranay dsy*

*HP. 0818515941*

**bii**



**bii customer care**

Jakarta (021) 318 3888  
Bandung (022) 421 3188  
Surabaya (031) 547 3388  
Medan (061) 453 7888

[www.bii.co.id](http://www.bii.co.id)

**Bill Consumer Loan Center**  
Jakarta (021) 625 7525, Bandung (022) 421 4024,  
Semarang (024) 351 1506, Surabaya (031) 532 6444,  
Medan (061) 453 7888, Makassar (0411) 328 515,  
Balikpapan (0542) 731 176

**Daftar Penjual & Jaminan**

Nama Developer/Penjual \_\_\_\_\_ Pembelian  Rumah  Ruko   
 Tujuan KPR Ekspres \_\_\_\_\_ Apartemen  Tanah  Renovasi   
 Lokasi/Alamat Jaminan \_\_\_\_\_ M<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ Harga Beli/Harga Pasar Rp \_\_\_\_\_  
 Luas Tanah/Bangunan \_\_\_\_\_

**Tujuan KPR**

Plafond Rp \_\_\_\_\_ Uang Muka Rp \_\_\_\_\_ Jangka Waktu \_\_\_\_\_ Tahun  
 Tujuan Kredit \_\_\_\_\_ Pribadi  Usaha

**Walaupun Dengan Bank**

Deposito/Tabungan/Pinjaman


Sertu Kredit

a. Rumah/Tanah a/n \_\_\_\_\_  
 Lokasi \_\_\_\_\_ Nilai Rp \_\_\_\_\_  
 L/TLB \_\_\_\_\_  
 b. Deposito a/n \_\_\_\_\_  
 Bank \_\_\_\_\_ J. Tempo \_\_\_\_\_ Nilai Rp \_\_\_\_\_  
 c. Mobil/Kendaraan lainnya a/n \_\_\_\_\_  
 Merk/Type \_\_\_\_\_ Nilai Rp \_\_\_\_\_  
 Tahun \_\_\_\_\_

Apakah Anda ingin memiliki Bill Visa/Mastercard? Ya  Tidak   
 Jika Ya, jenis kartu yang Anda inginkan Gold  Classic

Saya menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan diatas adalah benar dan tepat. Dengan ini saya mengizinkan Bii atau yang ditunjuk untuk mengecek atau mencari informasi yang diperlukan dari sumber yang layak maupun bertalian. Saya akan memberikan informasi terbaru apabila ada perubahan data dalam aplikasi ini sehubungan dengan permohonan pinjaman tersebut. Peminjam wajib membayar semua biaya dengan berhubungan dengan pemberian kredit. Bank mempunyai hak untuk menolak atau menerima permohonan saya tanpa menyebutkan alasan-alasan penolakan.

Tanggal: / /

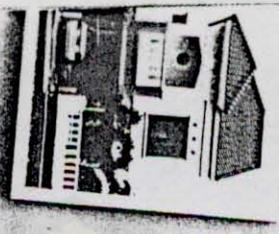
( ) ( ) ( )	( ) ( ) ( )	( ) ( ) ( )
Nama Jelas Calon Debitur	Nama Jelas Suami/Istri	Nama Jelas Penjamin

**BILL KPREKSPRES**

Facilitas kredit yang diberikan oleh Bill untuk membiayai pembelian rumah/apartemen/kavling/ruko/rukan serta renovasi/konstruksi rumah.

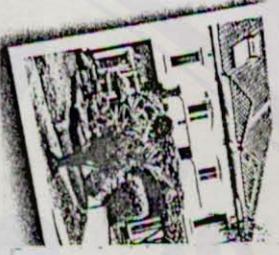
**Pilih rumahnya, tentukan sendiri cicilannya!**

- Pembelian bisa dari Developer/Perorangan/Property Agent
- Plafon kredit yang diberikan minimal Rp 30 juta
- Jangka waktu maksimum sampai dengan 20 tahun
- Suku bunga kompetitif, uang muka dan biaya administrasi ringan
- Fleksibel dalam pelunasan sebagian atau keseluruhan



**Banyak keunggulannya!**

- Proses kredit mudah dan cepat
- Dapat langsung mengisi aplikasi KPREKSPRES di 254 Kantor cabang Bill di seluruh Indonesia atau melalui homepage Bill [www.bill.co.id](http://www.bill.co.id)
- Memiliki kerja sama dengan banyak Developer dan Property Agent di seluruh Indonesia



**Facilitas istimewa siap menanti!**

- Bebas biaya pembuatan Bill ComboCard dan nikmati potongan harga hingga 20% di ribuan merchant di seluruh Indonesia
- Dapat bertansaksi di 700 ATM Bill, 3.000 ATM ALTO\*\* dan lebih dari 800.000 ATM Cirrus
- Dapat melakukan transaksi pembayaran kartu kredit, telkom, tagihan handphone, tagihan pager, tagihan asuransi & reksadana di ATM Bill
- Akses ke Bill internet banking
- Bebas iuran tahun pertama kartu kredit Bill (classic dan gold)

\*\* Perseutujuan prinsip  
\*\* Bebas biaya untuk tarik tunai & informasi saldo



Nama Pemohon			Alamat Rumah	Kode Pos (wajib diisi)
No. KTP/Passpor			Kota	
Berlaku hingga			Alamat Koresponden	Kode Pos (wajib diisi)
Tempat & tanggal lahir			Kota	
Status perkawinan	Kawin <input type="checkbox"/>	Cera <input type="checkbox"/>	Belum Kawin <input type="checkbox"/>	
Jumlah Tanggungan			No. Telepon Rumah	
Status rumah	Milik sendiri <input type="checkbox"/>	Milik keluarga <input type="checkbox"/>	Nama Kersbat Dekat	
	Intans/Dinas <input type="checkbox"/>	Sewa <input type="checkbox"/>	Alamat Kerabat	
Jenis Kelamin	Pria <input type="checkbox"/>	Wanita <input type="checkbox"/>	Kota	Kode Pos (wajib diisi)
			No. Telepon	

Nama			Tanggal Lahir	
No. KTP			Berlaku hingga	
Nama Perusahaan			Telepon Kantor	
Alamat Kantor	Kode Pos		Handphone	
Jenis Usaha	Lama bekerja	Tin.	Telepon rumah	
		Bin.		

Nama Perusahaan			Nama Perusahaan		
Alamat Perusahaan			Alamat Perusahaan		
Kota	Kode Pos (wajib diisi)	No. Telp.	Kode Pos		
Jenis Usaha			No. Telp.		
Jabatan	Lama Bekerja	Tin.	Jenis Usaha		
		Bin.	Jabatan		
Nama Asasan Langgung	Rp		Status Lokasi Usaha	Lama berdiri	Tahun sejak
Gaji Kotor per bulan	Rp			Milik Sendiri <input type="checkbox"/>	Sewa <input type="checkbox"/>
Penghasilan Suami/istri	Rp		Omzet per bulan		
Pendapatan lain-lain	Rp		Harga pokok penjualan		
Total pendapatan per bulan	Rp		Laba Kotor		
Biaya:			Biaya Adm. & Sales		
- Rumah Tangga	Rp		Laba sebelum Bunga & Pajak		
- Listrik/telepon/air	Rp		Kewajiban pada pihak III		
- Cicilan lainnya	Rp		Pendapatan bersih per bulan		
Pendapatan bersih per bulan	Rp				

**Persyaratan Bill KPREKSPRES**

- Warga Negara Indonesia cakap hukum
- Usia minimal 21 tahun (kecuali sudah menikah) dan maksimal 60 tahun pada saat jatuh tempo kredit
- Memiliki penghasilan tetap

**Dokumen Yang Diperlukan**

Kategori	Profesional	Pengusaha
Foto kopi KTP & Kartu Keluarga (suaumhuri)	*	*
Foto kopi surat nikah/akta kelahiran	*	*
Foto kopi surat WNI dan ganti nama suami/istri (bagi WNI keturunan)	*	*
Foto kopi surat pernyataan/pernyataan/PT	*	*
Foto kopi surat pernyataan kerja & slip gaji terakhir	*	*
Aktu surat keterangan kerja (untuk profesional)	*	*
Foto kopi rekening tabungannya/3 bulan terakhir	*	*
Foto kopi Akta Pendirian perusahaan dan pembuatannya, SURP, NWP	*	*



**SURAT PERJANJIAN / PENGIKATAN**  
**JUAL BELI RUMAH TINGGAL**

Nomor :

Hari ini/tanggal :

Yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Drs. Ec. Sugiati, Ak. selaku Direktur dari dan oleh karena itu bertindak untuk dan atas nama **PT. Wisma Mukti Real Estate** sebagai penjual dan selanjutnya disebut **PIHAK KE 1**.
2. bertempat tinggal di dalam hal ini bertindak atas nama sebagai pembeli dan selanjutnya disebut **PIHAK KE 2**.

Kedua belah pihak tersebut diatas telah sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian/pengikatan jual beli rumah tinggal dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

**Pasal 1**

Rumah yang dijual oleh **Pihak Ke 1** dan yang dibeli oleh **Pihak Ke 2** adalah sebagai berikut :

Type Rumah :  
Luas Tanah :  
Luas Bangunan :  
Nomor Kavling :  
Terletak di Jalan :  
Kompleks Perumahan :  
Kelurahan :  
Kecamatan :  
Kotamadya / Kabupaten :

Keadaan lokasi/bangunan rumah tersebut telah dilihat dan disetujui oleh **Pihak Ke 2**.

**Pasal 2**

- a. Harga yang disetujui adalah sebesar Rp. terbilang

- b. Harga jual beli tersebut sudah termasuk (atas beban **Pihak Ke 1**), sebagai berikut :
1. Biaya penyambungan air PDAM.
  2. Biaya penyambungan listrik PLN sebesar Watt/220 Volt.
  3. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
  4. Pemecahan Sertifikat (HGB).
  5. Akta Jual Beli
  6. PPN.
- c. Harga jual beli tersebut tidak termasuk pajak-pajak lain yang mungkin timbul dengan adanya transaksi penjualan rumah tersebut.

### Pasal 3

Cara pembayaran adalah sebagai berikut :

Pembayaran Pertama tanggal terbilang	sebesar Rp.
Pembayaran Kedua tanggal terbilang	sebesar Rp.
Pembayaran Ketiga tanggal terbilang	sebesar Rp.

Pembayaran tersebut diatas harus dibayar di kantor **Pihak Ke 1** atau tempat yang ditunjuk oleh **Pihak ke 1**.

### Pasal 4

- a. **Pihak Ke 1** berjanji akan menyelesaikan pembangunan rumah tersebut dan penyerahan kunci kepada **Pihak Ke 2** dalam jangka waktu bulan terhitung mulai tanggal ditanda-tangani perjanjian ini; atau pada tanggal
- b. Kepada **Pihak Ke 1** diberikan perpanjangan waktu untuk menyelesaikan bangunannya tanpa membayar bunga, apabila keterlambatan itu diluar kemampuan **Pihak Ke 1** (force mayeur).
- c. Masa pemeliharaan terhadap kebocoran dan kerusakan yang bukan disebabkan oleh kesalahan/kelalaian dari **Pihak Ke 2**, selama 3 (tiga) bulan sejak tanggal penyerahan kunci atau sampai dengan tanggal

Pasal 5

- a. Keterlambatan pembayaran dari angsuran, Pihak Ke 2 akan dikenakan denda sebesar 3,5% per bulan, paling lambat 1 bulan atau sampai dengan tanggal
- b. Apabila sampai dengan tanggal \_\_\_\_\_ belum diadakan pelunasan, maka perjanjian/pengikatan jual beli ini menjadi batal dan uang yang sudah diserahkan kepada Pihak Ke 1 akan dikembalikan setelah dipotong biaya kerugian sebesar 20%, atau minimum 10% dari harga rumah (pasal 2a.)

Pasal 6

Pihak Ke 1 akan menyerahkan rumah pada tanggal \_\_\_\_\_. Apabila terjadi kelambatan dari penyerahan ini, Pihak Ke 1 akan dikenakan denda sebesar Rp. 50.000,-/per hari.

Pasal 7

Apabila terjadi suatu perselisihan, maka akan diadakan suatu musyawarah antara Kedua Belah Pihak, dan apabila tidak dapat diselesaikan secara musyawarah antara Kedua Belah Pihak, maka Kedua Belah Pihak memilih tempat kedudukan hukum yang umum dan tetap di Kantor Panitera Pengadilan Negeri Surabaya.

Pasal 8

Surat Perjanjian/Pengikatan Jual Beli ini dibuat dalam rangkap 2 (dua) dan bermeterai cukup, 1 (satu) rangkap untuk Pihak Ke 1 dan 1 (satu) rangkap untuk Pihak Ke 2, masing-masing untuk digunakan sebagaimana mestinya.

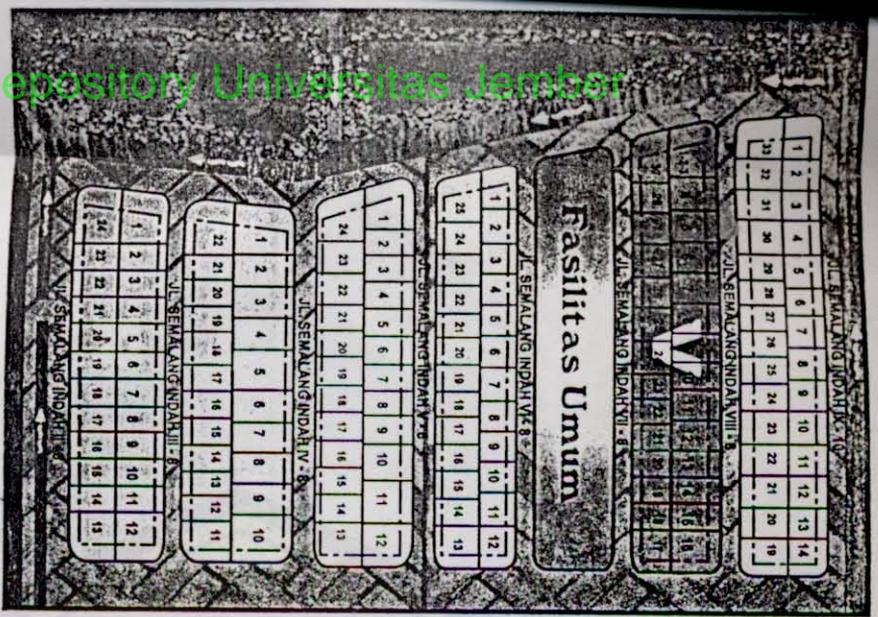
Pihak Ke 1,

Pihak Ke 2,

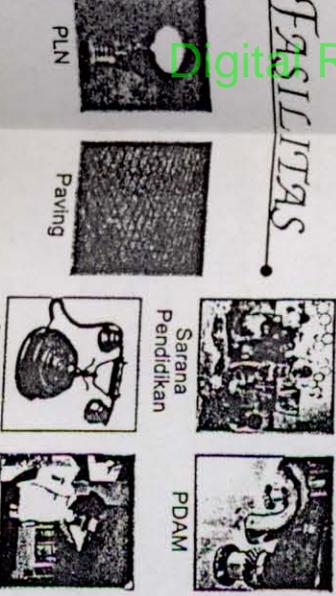
(Drs. Ec. Sugiati, Ak.)  
Direktur

( \_\_\_\_\_ )

(Ir. Ny. Okky Djajasaputra)  
Marketing Manager



Fasilitas Umum



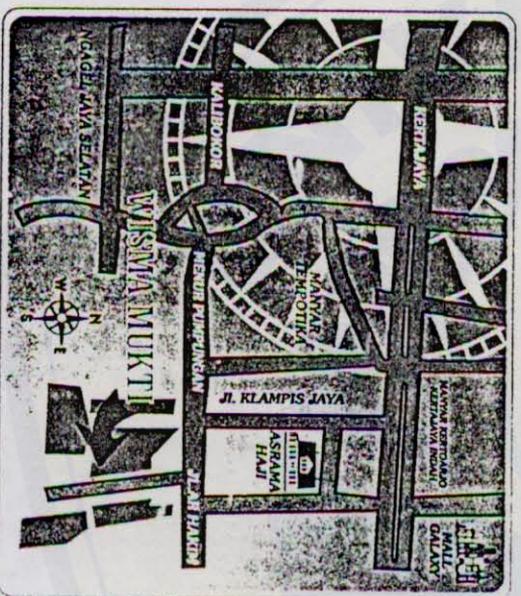
SPESIFIKASI : Cat Pond : PAWING STONE - Pondasi : BATU KAYU - Struktur : BETON BERTULANG - Dinding : BATU BATU DIPLESTER + DICAT Lantai : KERAMIK 40 x 40 dan 30 x 30 - Dapur : KERAMIK 20 x 20 - Km/Wc : DINING KERAMIK 20 x 20 CLOSET DUDUK MONOBLOK - Kusen : KAYU KAAPER DIMELAMIN - Pintu : DEPAN PANIL KAYU DAN LAINNYA, RANGKA KAYU + DOUBLE TEAMWOOD - Jendela : RANGKA KAYU + KACA POLUS 5 mm - Plafond : TRIPILEK DICAT TEMBOK - Map : RANGKA KAYU KALIMANTAN + PENUTUP GENTENG BETON PRES - Pagat : BESI DICAT - Listrik : 2200 W Air Minum : PDAM



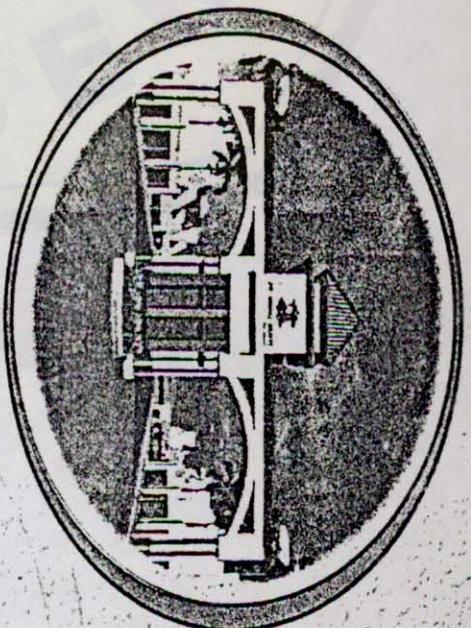
Ruko Klampis Anom, sarana investasi yang menguntungkan

PETA LOKASI

Wisma Mukti terletak di pusat kawasan Surabaya Timur dengan lokasi yang mudah dijangkau. Selain letaknya berdekatan dengan Mal dan kawasan Ruko yang terus berkembang pesat di kawasan ini, menjadikan Perumahan Wisma Mukti sebagai salah satu alternatif pilihan tempat tinggal maupun untuk investasi.



PERUMAHAN



WISMA MUKTI

Pemukimari

Tenang & Strategis di tengah kota



P E N G E M B A N G

PT. WISMA MUKTI REAL ESTATE

Jl. Klampis Anom 1/2 - Surabaya



**PERUMAHAN " WISMA MUKTI "**  
**Lokasi : KLAMPIS SEMOLO Kec. SUKOLILO – SURABAYA**

TYPE	LUAS BANG. ( M2 )	LUAS TANAH ( M2 )	HARGA ( Rp. )	KETERANGAN LOKASI
<b>SEMALANG INDAH</b>				
K 134/192	134	12x16=192	651.963.000	W-2; 4; 5
K 152/200	152	10x20=200	717.790.000	V-15; W-26; <del>X</del> : 29
K 186/170 ( Tingkat )	186	10x17=170	767.585.000	V-18
K 166/240	166	12x20=240	867.345.000	V - 6
K 104/128	104	8x16=128	463.861.000	*) W-6; 6A; 7
<b>SEMOLO BARAT</b>				
K 76/116	76	9x13,2/12,6=116	407.359.000	J - 22A
K 105/145	105	7/8,4x18,5/19,2=145	491.468.000	N - 1A
K 76/108	76	8x13,6/13,7=108	384.513.000	M-17A
K 78/108	78	7x15,5=108	388.103.000	K - 28A
<b>KAYU POJOK</b>				
<del>X</del> 170/301	170	17,5x16,6/17,8=301	886.356.000	<del>I</del> 24
<del>X</del> 134/234	134	17,5x12,75/14=234	698.692.000	<del>I</del> 25
K 137/250	137	12x19,5/22,5=250	660.570.000	I - 35
K 84/160	84	10x15,75/17=160	537.147.000	N - 2
K 76/123	76	10x13,10/13,40=123	437.313.000	N - 3
K 100/178	100	13,5x13,7=178	589.055.000	M - 17
K 87/145	87	9,5x15,5=145	512.461.000	K - 28
K 104/198	104	13,5x15,1=198	641.139.000	M - 16
<b>SEMOLO TIMUR</b>				
D 127/178	127	9,8/14,5x15=178	507.675.000	AB-157
<b>KLAMPIS HARAPAN</b>				
D 125/199 ( Pojok )	125	11/15x15/17,15=199	520.480.000	AA-96 *)

Surabaya, 12 Pebruari 2004

**CARA PEMBAYARAN**

- Tanda jadi Rp. 10.000.000,-
- Uang muka min. 35% (dikurangi tanda jadi ), dibayar 1 minggu setelah tanda jadi.
- Sisa pembayaran diangsur selama :  
 3 bulan ( u/ rumah siap huni )  
 6 bulan ( u/ rumah pesanan )

Kantor Pemasaran PT. WISMA MUKTI  
 Jl. Klampis Anom I No. 2 Surabaya  
 Telp. ( 031 ) 5946400-402, 5945496  
 Jl. Griya Babatan Mukti I No. 3 Surabaya  
 Telp. ( 031 ) 7530328, 7530329

Anggota REI No. 03.00013

**KETERANGAN**

Harga sudah termasuk :

- Akte Jual Beli PPAT
- Balik nama sertifikat HGB
- IMB
- PPN
- Penyambungan PDAM, PLN 2200 W  
 (Khusus untuk ≤ type 110 PLN 1300 W) , Telp, tandon air 1 M

Harga Belum Termasuk :

- PPH final u/ Pembeli ( BPHTB )
- PBB & Pajak lain yang ditentukan Pemerintah dikemudian hari

\*) Segera dibangun

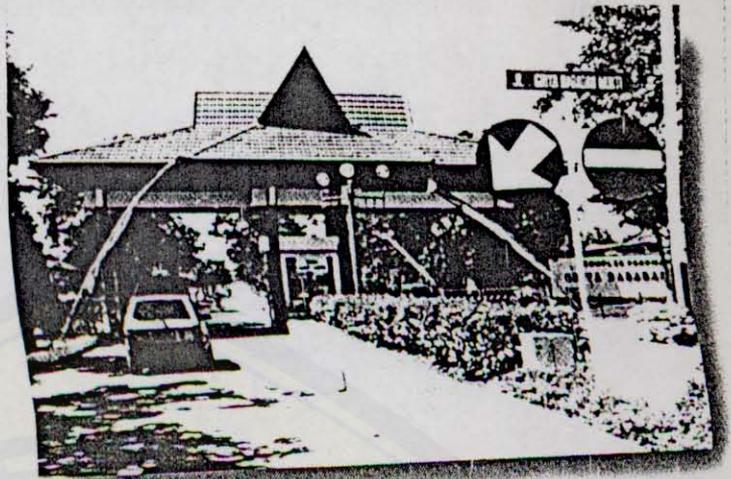
Catatan : - Untuk pembatalan transaksi, uang muka tidak dikembalikan  
 - Harga tidak mengikat, sewaktu-waktu dapat berubah

# Spesifikasi Teknis

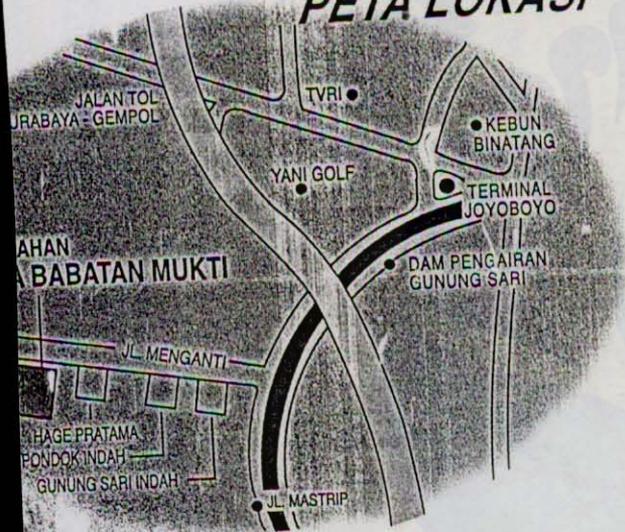
Digital Repository Universitas Jember

Kami persembahkan perumahan nyaman  
dilokasi Surabaya Barat

- : Beton bertulang
- : Paving stone
- : Beton bertulang
- : Batu bata di plester
- : Genteng beton press dicat
- atap/plafon : Kayu meranti
- : Triplek dicat tembok putih
- intu : Kayu meranti & teakwood
- : Kayu meranti / Nako & kaca polos 5 mm
- : Kayu kamper dipolitur
- ng dinding : Dicat tembok
- & pintu : Pagar besi
- rumah : Keramik
- : PLN
- : PDAM
- ar mandi/WC : Keramik 20 x 20
- ed : Duduk/jongkok
- on : Sambungan Telkom



## PETA LOKASI



# GRIYA BABATAN MUKTI



**PT. WISMA MUKTI**  
REAL ESTATE

Jalan Klampis Anom 1/2 Surabaya  
Telp. (031) 5946400-402, • Fax. (031) 5946403

**GRIYA BABATAN MUKTI**

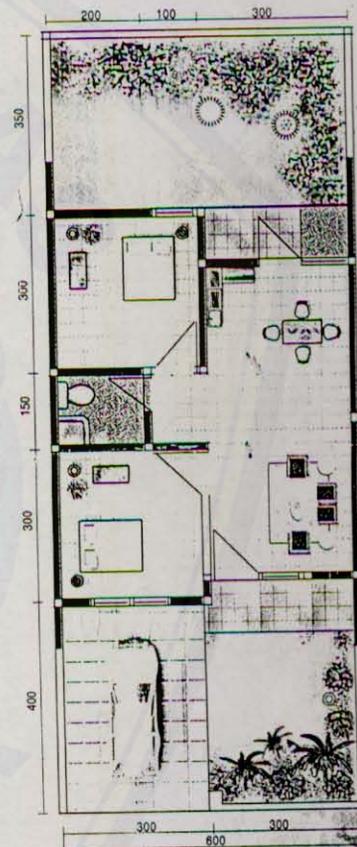
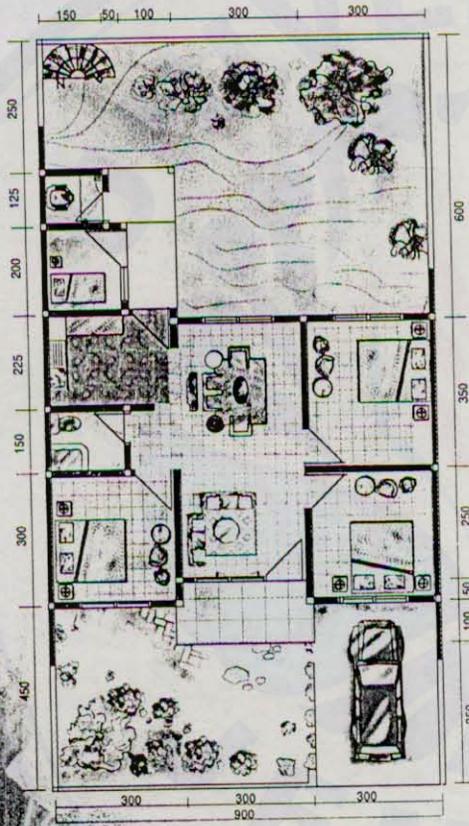
Jalan Griya Babatan Mukti 1/3 Surabaya  
Telp. (031) 7530328, 7530329

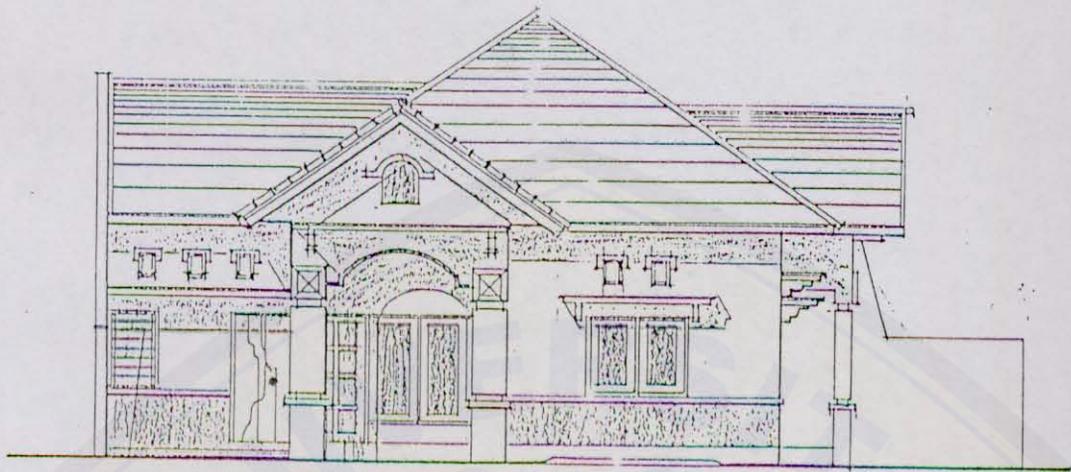
**PT. WISMA MUKTI**  
REAL ESTATE

ANGGOTA REI No. 03 00013

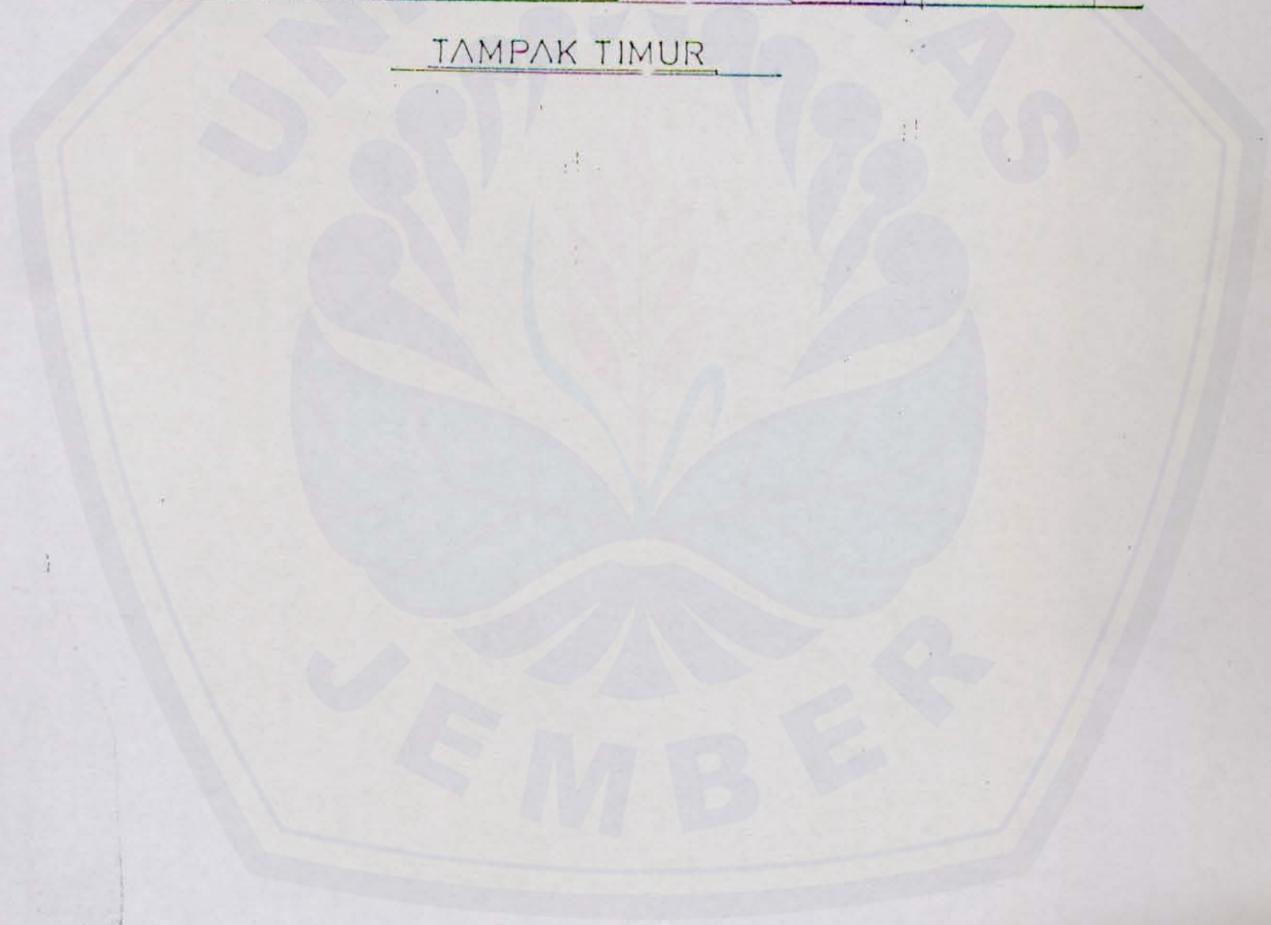
Type 74

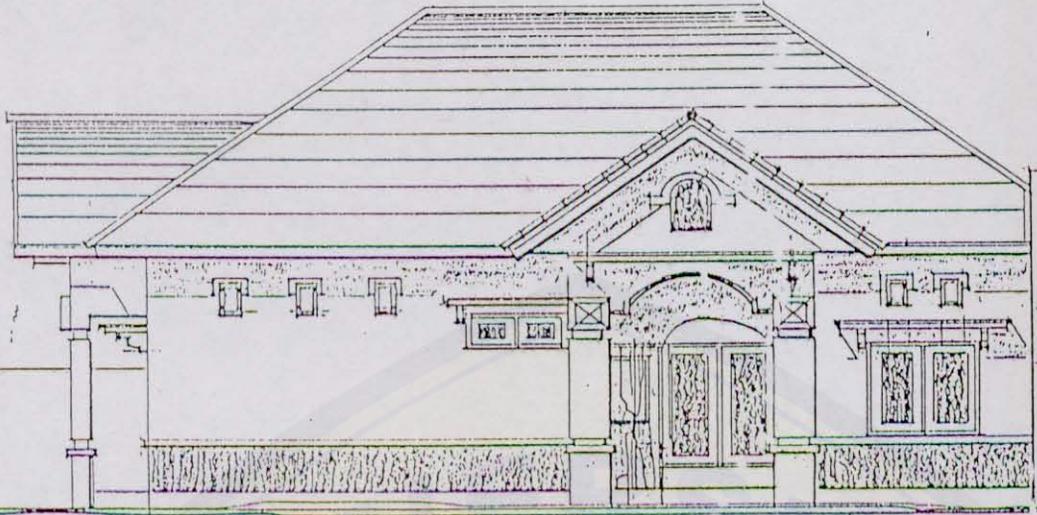
Type 45





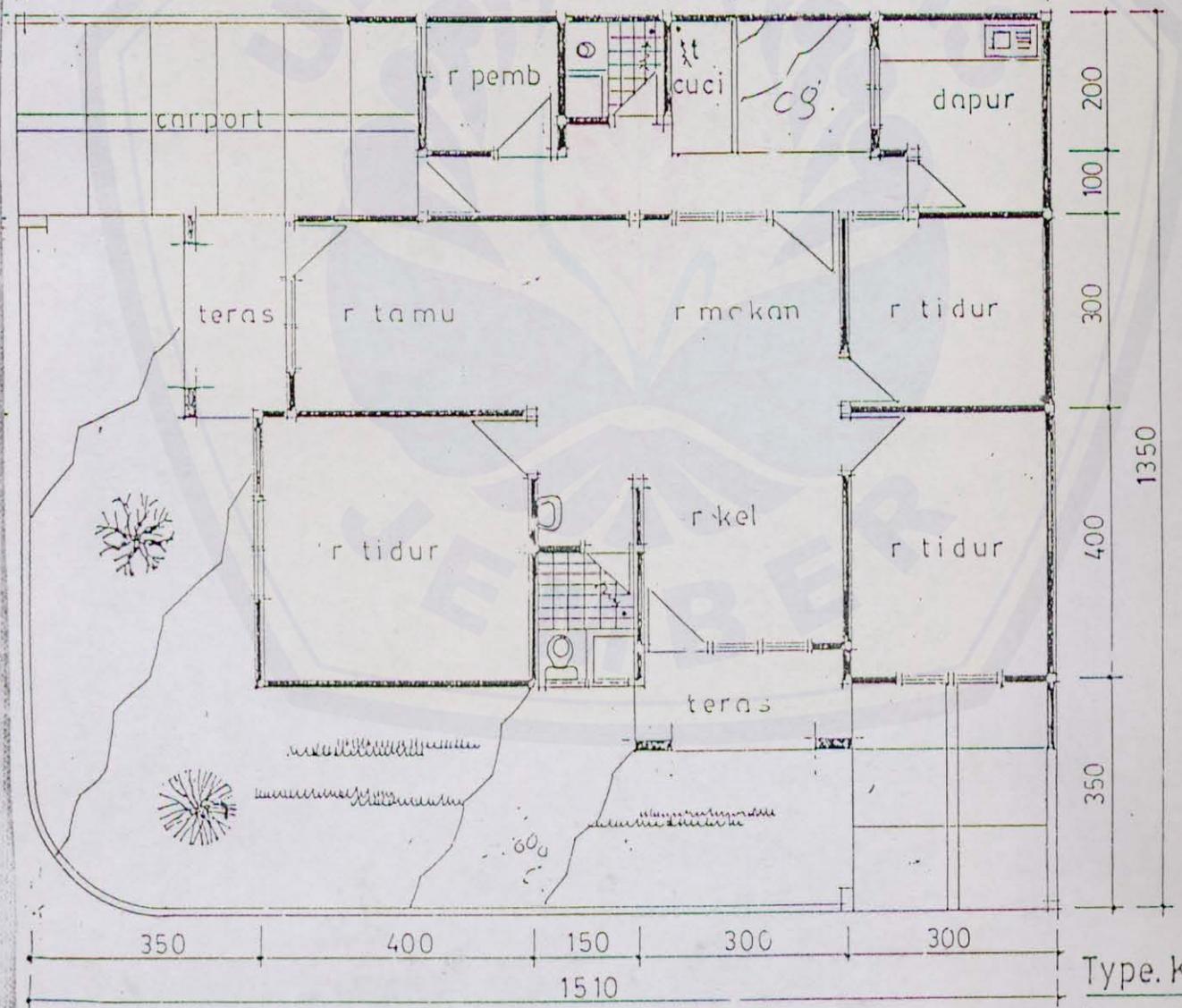
TAMPAK TIMUR





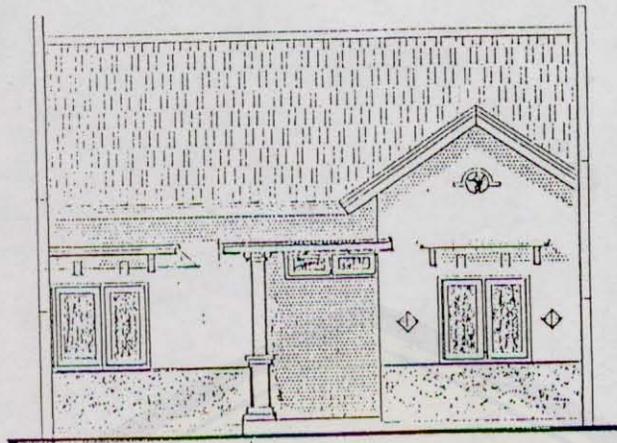
TAMPAK UTARA

350 50 200 200 150 100 200 50 200

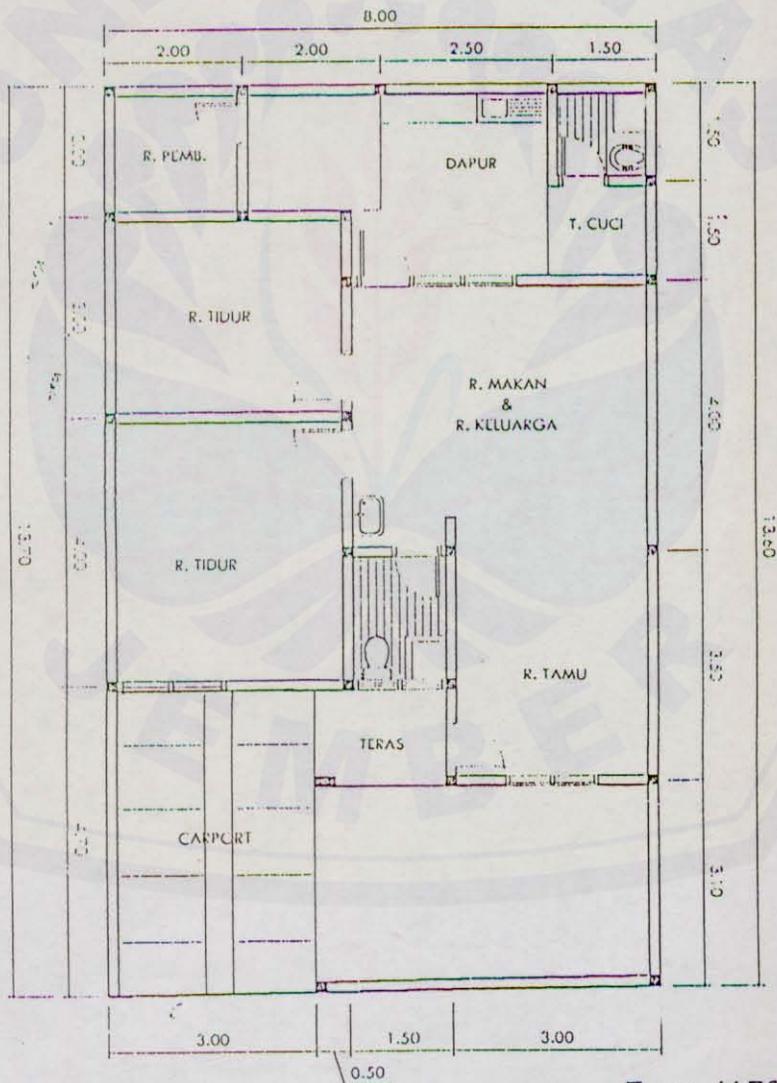


Type. K104/

REPLAN

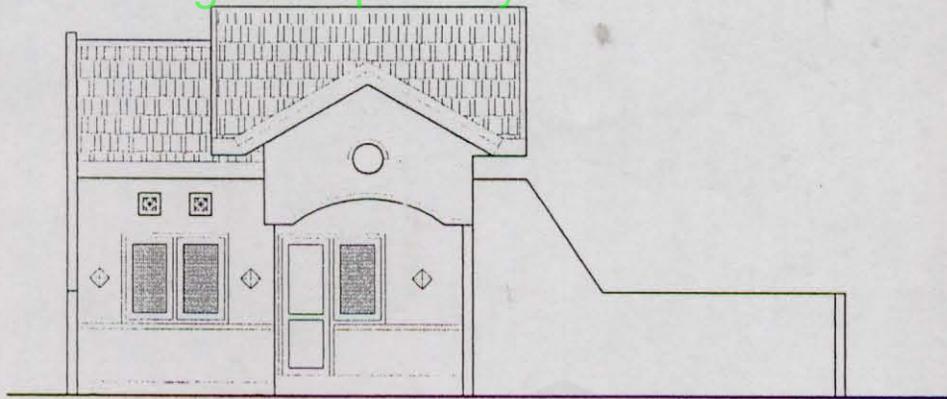


TAMPAK DEPAN

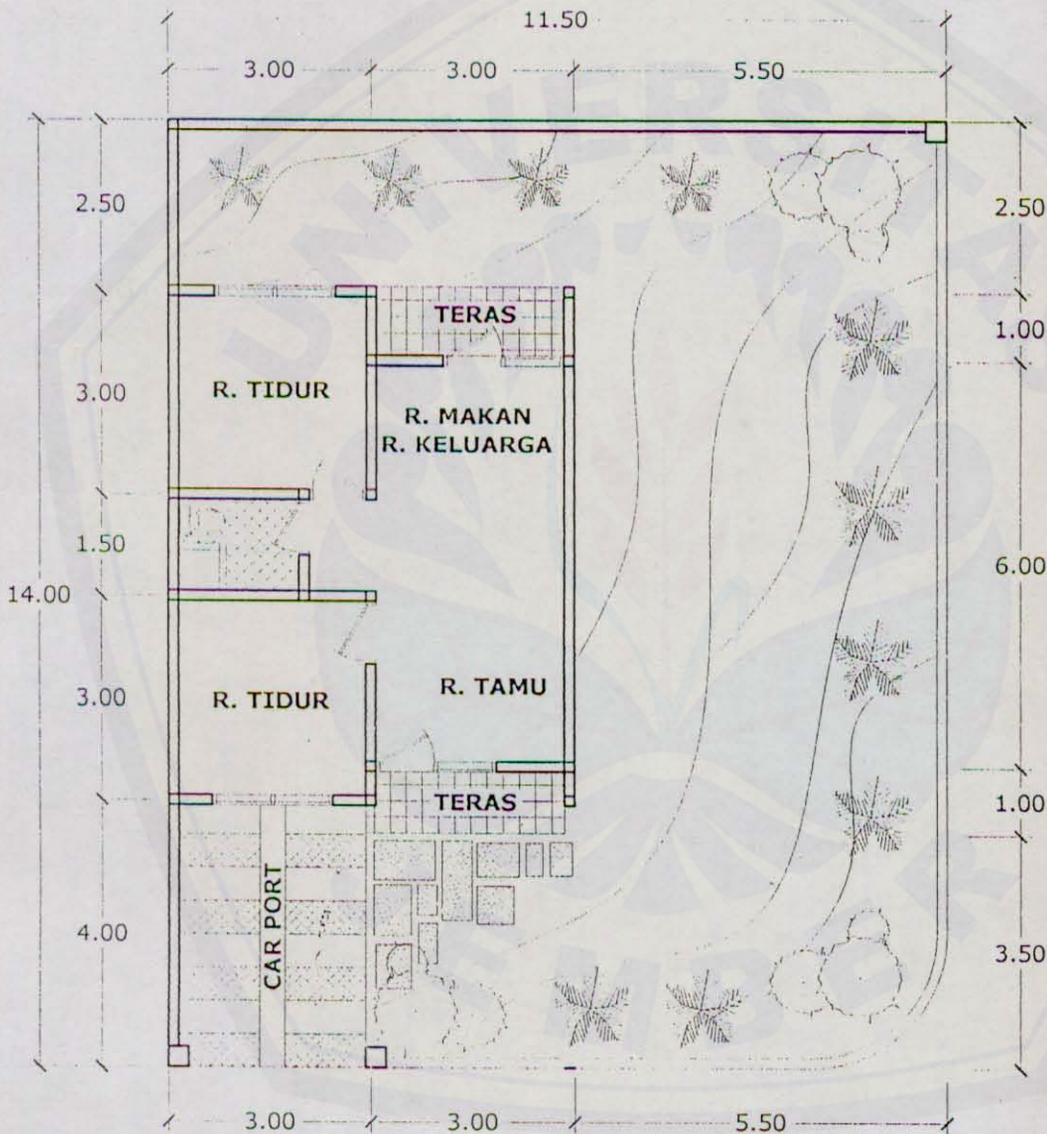


DENAH

Type. K 76/108.  
kav. M17A KSB



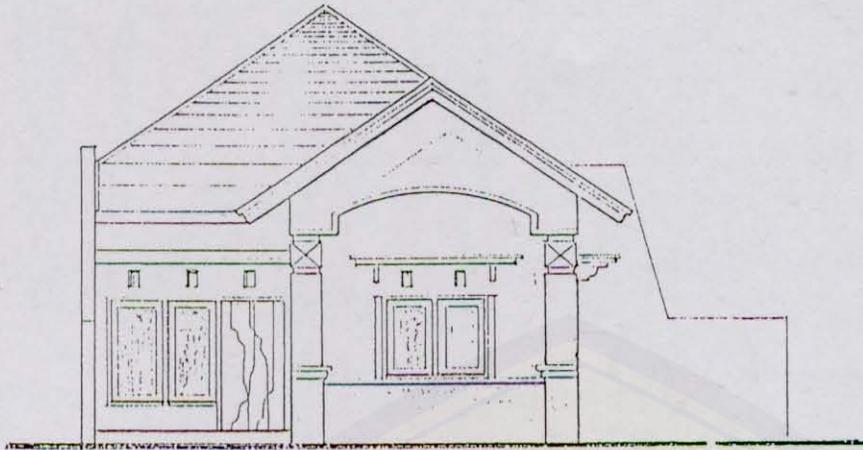
**Tampak Depan**



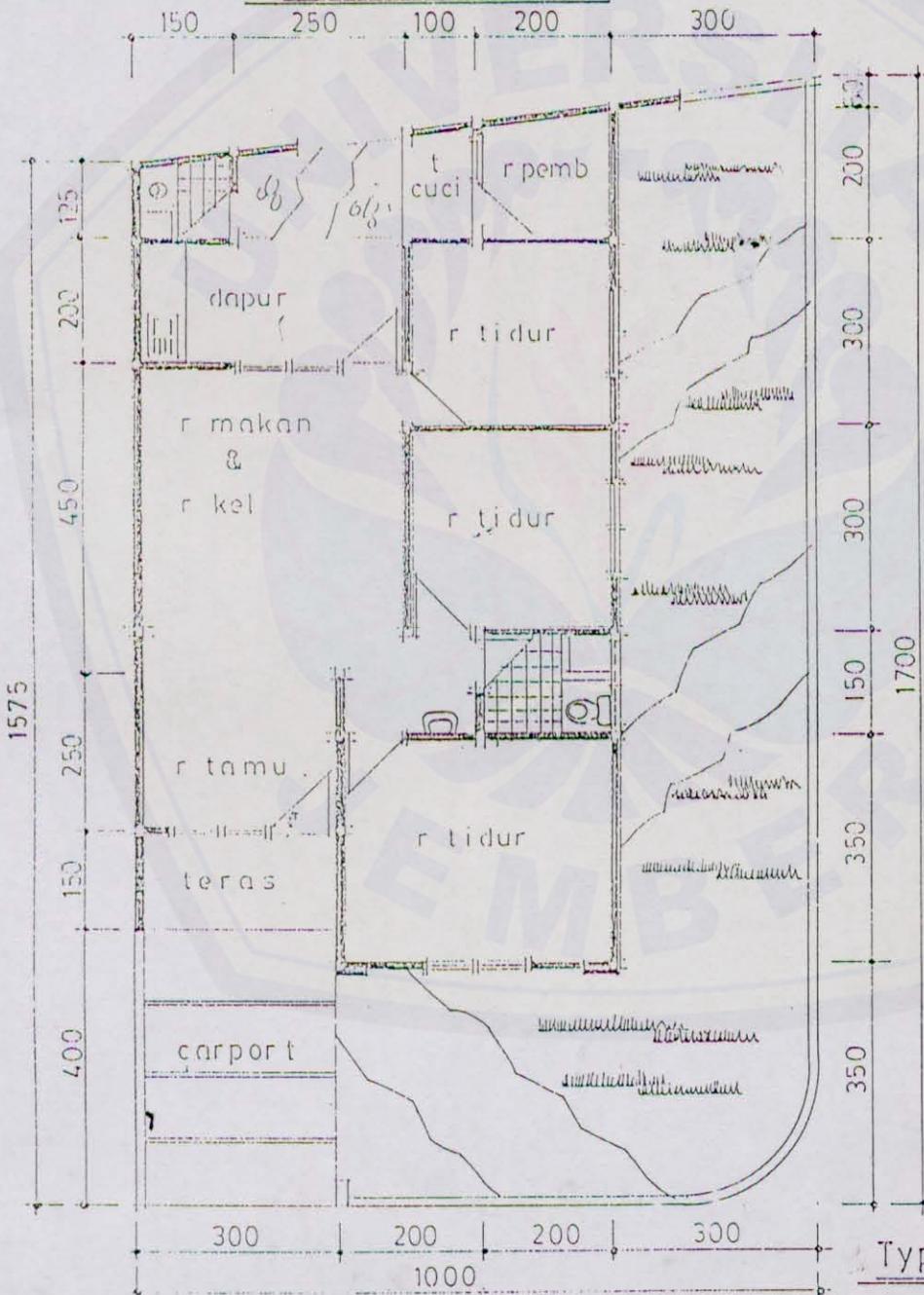
**Denah**



SKALA 1 : 100

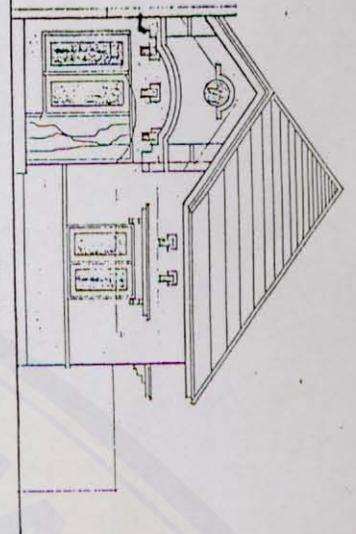


TAMPAK DEPAN

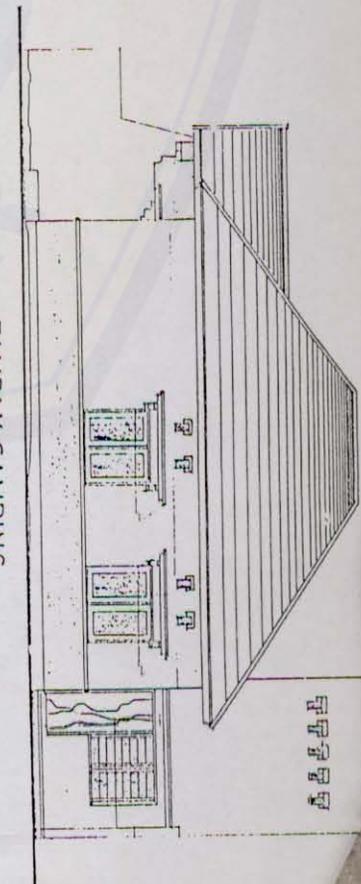


DENAH

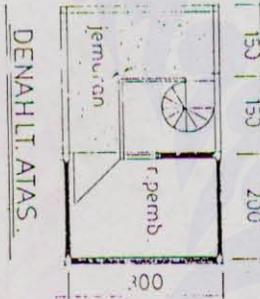
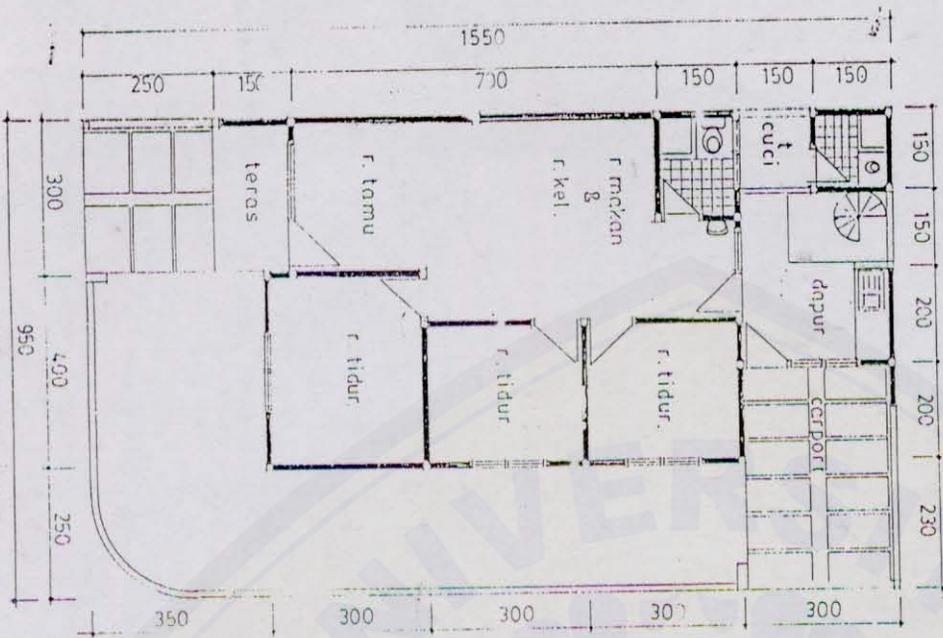
Type. K 84/160.  
kav. N2 KSB



TAMPAK DEPAN.



TAMPAK SAMPIING.



DENAH L.T. ATAS.

DENAH L.T. BAWAH

Type K 87/145.

Kav. K 28 KSB

**PERUMAHAN "GRIYA BABATAN MUKTI"**  
**Lokasi : JL. RAYA MENGANTI Kec. WIYUNG – SURABAYA**

TYPE	LUAS BANG. (M2)	LUAS TANAH (M2)	HARGA (Rp.)	KETERANGAN LOKASI
T 74/157	74	9 x 17,5 = 157	344.648.000	H-15; 16; 17; 18
T 93/135	93	9 x 15 = 135	349.626.000	D-30; (27; 28; 29)*
T 114/157	114	9 x 17,5 = 157	439.560.000	C-30; (26; 27; 28; 29)*
T 119/165	119	11 x 15 = 165	450.421.000	D-22; 23*
KAV. POJOK				
T 45/159	45	11,5 x 14 = 159	284.830.000	H-19; 20

Surabaya, 12 Februari 2004

**CARA PEMBAYARAN**

- Tanda jadi Rp. 10.000.000,-
- Uang muka min. 35% (dikurangi tanda jadi ), dibayar 1 minggu setelah tanda jadi.
- Sisa pembayaran diangsur selama :  
 3 bulan ( u/ rumah siap huni )  
 6 bulan ( u/ rumah pesanan )

Kantor Pemasaran PT. WISMA MUKTI  
 ( HARI MINGGU BUKA )

Jl. Klampis Anom I No. 2 Surabaya  
 Telp. ( 031 ) 5946400-402, 5945496  
 Jl. Griya Babatan Mukti I No. 3 Surabaya  
 Telp. ( 031 ) 7530328, 7530329

Anggota REI No. 03.00013

**KETERANGAN**

Harga sudah termasuk :

- Akte Jual Beli PPAT
- Balik nama sertifikat HGB
- IMB
- PPN
- Penyambungan PDAM, PLN 1300 W  
 Telepon, tandon air 1 M3.

Harga Belum Termasuk :

- PPH final u/ Pembeli / BPHTB
- PBB & Pajak lain yg ditentukan Pemerintah di kemudian hari

\*) Segera dibangun

Catatan : - Untuk pembatalan transaksi, uang muka tidak dikembalikan  
 - Harga tidak mengikat, sewaktu-waktu dapat berubah



ADDRESS : JL. KLAMPIS ANOM I NO. 2 SURABAYA  
PHONE : (031) 5946400 - 402, 5945496 • FAX : 62 - 31 - 5946403

SURAT KETERANGAN

Nomor : 09 / 2004

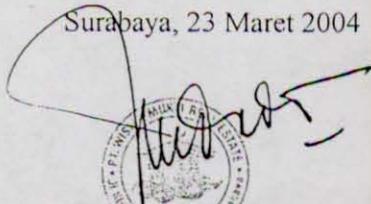
Nama : Slamet Heri Widodo  
Jabatan : Staff Teknik  
Alamat : Klampis Anom I / 2 Surabaya

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : Happy Febrina Hajar  
NIM : 000710101081  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Alamat : Jl. Bangka VI / 12 Jember  
Judul : Pelaksanaan Perjanjian Pemborongan Bangunan  
Rumah Tinggal Pada PT Wisma Mukti Real Estate  
Surabaya Terhadap Rekanan (Jasa Pemborongan).

Telah mengadakan konsultasi di PT Wisma Mukti Real Estate Surabaya sejak tanggal 10 Maret 2004 sampai dengan 19 Maret 2004 berkaitan dengan penulisan skripsi.

Surabaya, 23 Maret 2004

  
(Slamet Heri Widodo)