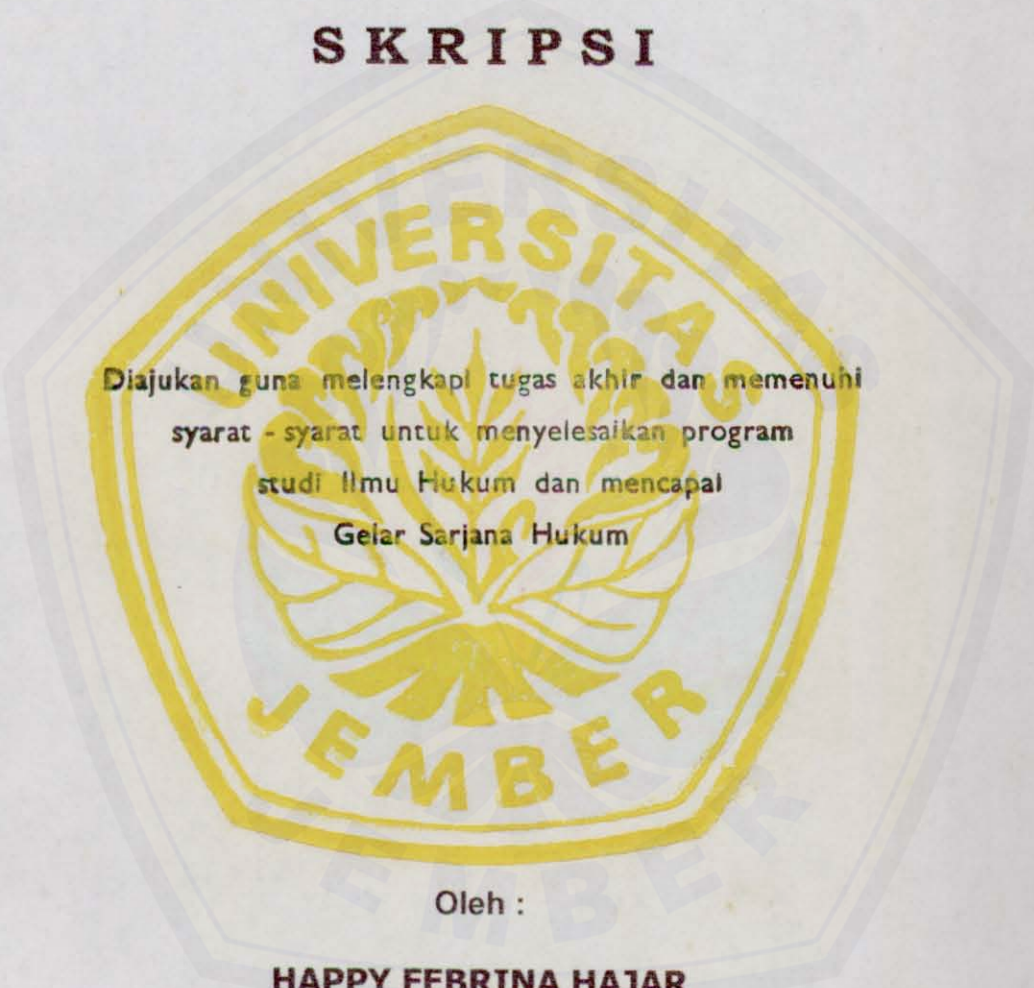




PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)

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

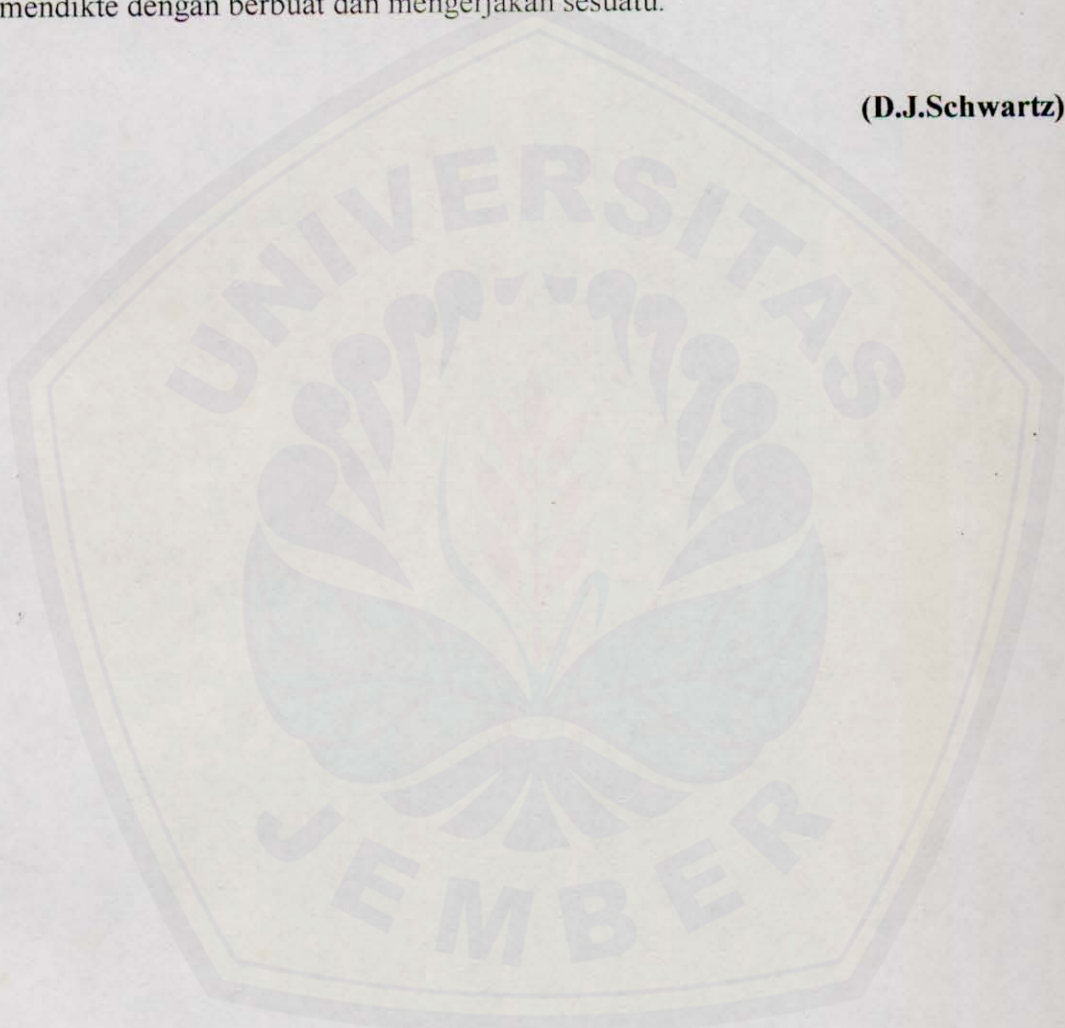
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

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. Fadholi 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

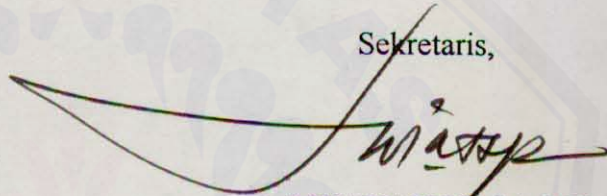
Ketua,



SUGIJOÑO.S.H.

NIP. 131 403 358

Sekretaris,



I WAYAN YASA,S.H.

NIP. 131 832 298

Anggota Panitia Penguji

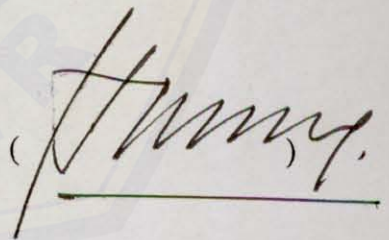
1. KOPONG PARON PIUS, S.H., S.U.

NIP. 130 808 985



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

NIP. 130 889 546



PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

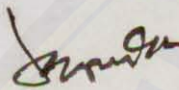
**PELAKSANAAN PERJANJIAN PEMBORONGAN BANGUNAN RUMAH
TINGGAL PADA PT WISMA MUKTI REAL ESTATE SURABAYA
TERHADAP REKANAN (JASA PEMBORONGAN)**

Disusun oleh :

HAPPY FEBRINA HAJAR

NIM. 000710101081

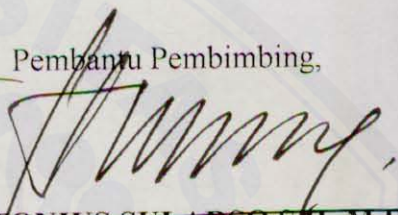
Pembimbing,



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

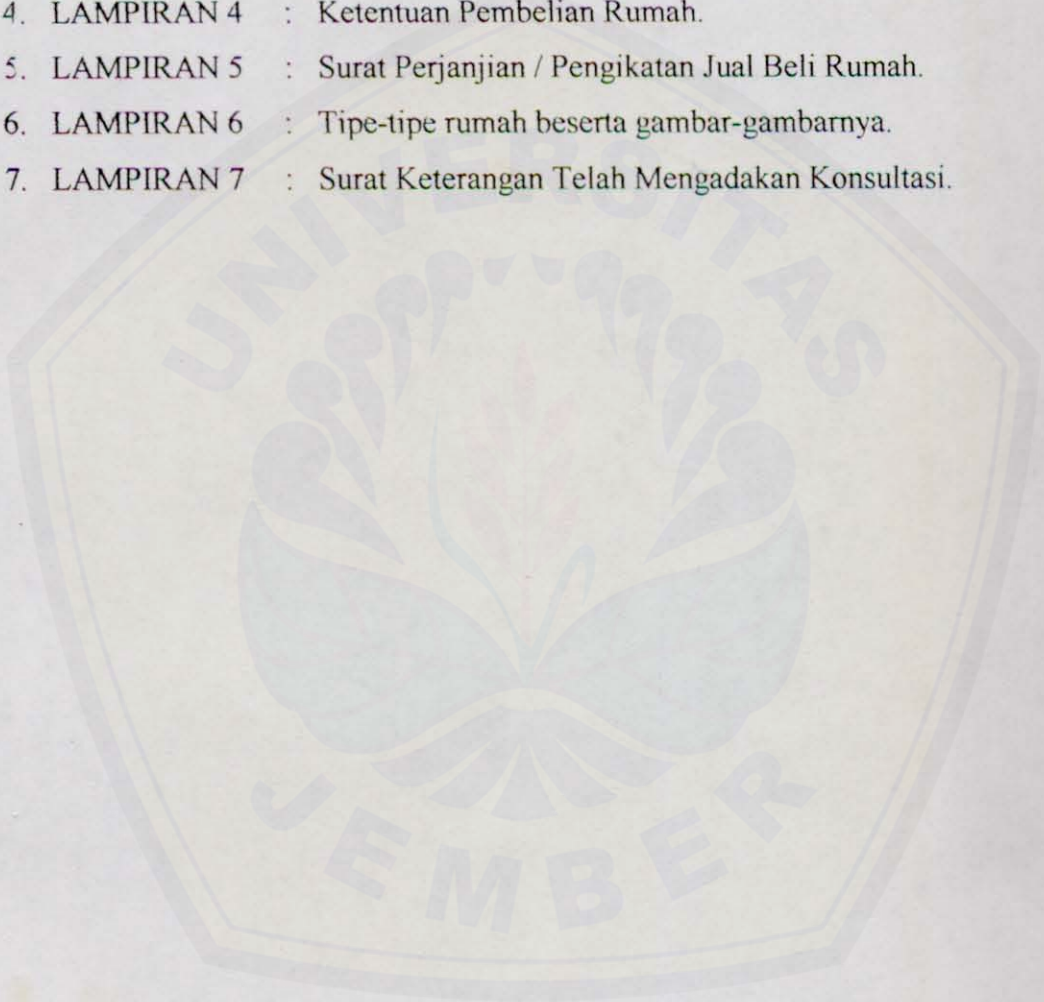
DAFTAR ISI

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 menjwai 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).

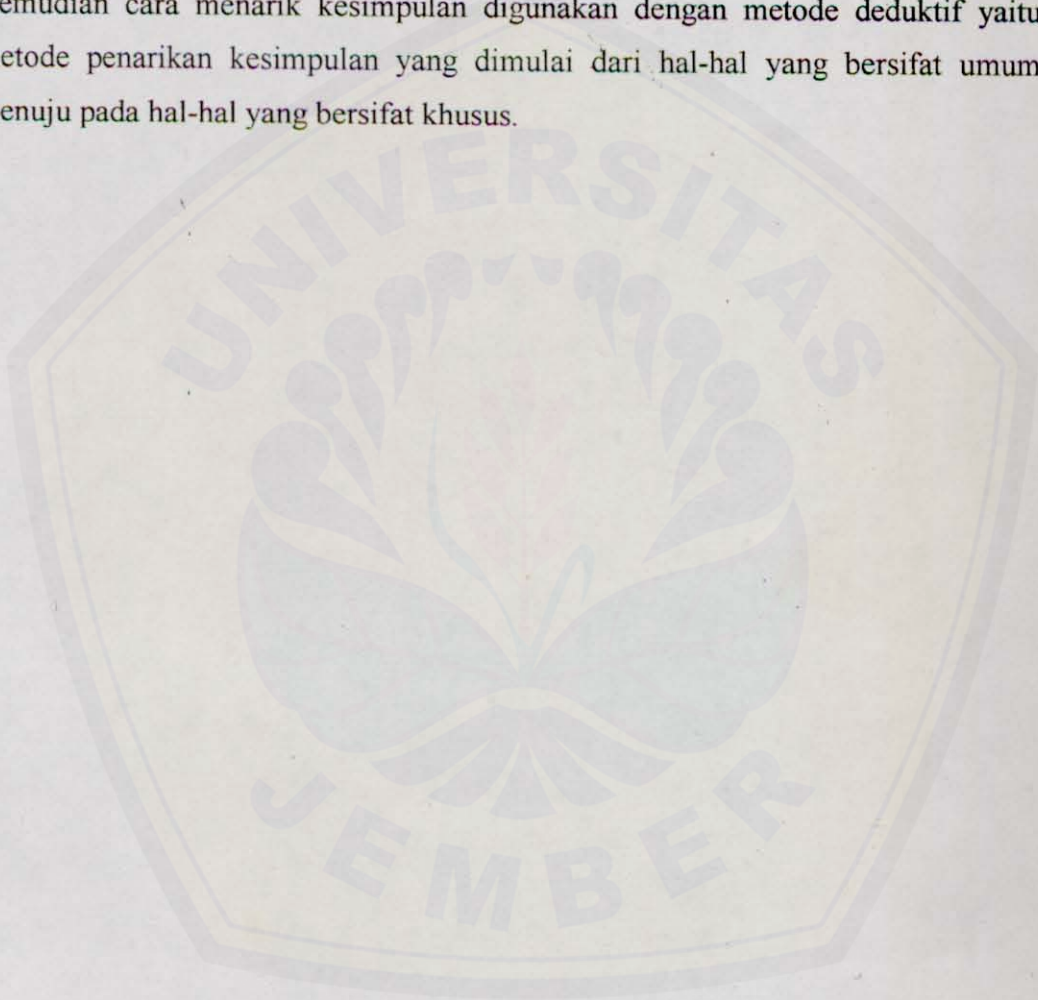
2. Studi Lapangan.

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 konsensuil

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 dengan jelas dibaca 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 gandeng 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 m² yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 54 m² sampai dengan 200 m² dan biaya pembangunan M² tidak melebihi dari harga satuan m² 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 m² sampai dengan 70 m².
3. Rumah sederhana tipe kecil adalah rumah sederhana dengan luas lantai bangunan 21 m² sampai dengan 36 m² 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 m² sampai dengan 36 m² dan sekurang-kurangnya memiliki kamar mandi dengan wc dan ruang serbaguna dengan biaya pembangunan Per m² sekitar setengah dari biaya pembangunan Per m² tertinggi untuk rumah sederhana.
5. Rumah menengah adalah rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling 54 m² sampai dengan 600 m² dan biaya pembangunan Per m² antara harga satuan per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe C sampai dengan harga satuan Per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 200 m² sampai dengan 600 m² dan biaya pembangunan Per m²nya lebih kecil atau sama dengan harga satuan Per m² 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 m² sampai dengan 2000 m² dan biaya pembangunan Per m² diatas harga satuan Per m² tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas tipe A yang berlaku dan rumah tidak bersusun yang dibangun diatas tanah dengan luas kaveling antara 600 m² sampai dengan 2000 m² dan biaya pembangunan Per m² lebih kecil atau sama dengan harga satuan Per m² 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

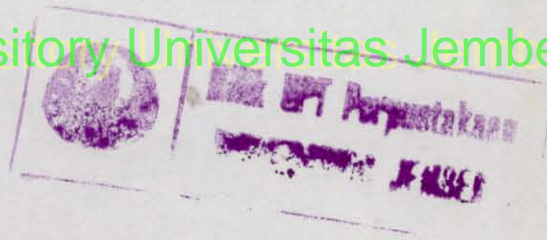
yang paling diharapkan, oleh karena itu orientasi harus diarahkan pada inovasi untuk mencapai pada nilai properti yang maksimal dengan melihat optimasi biaya sehingga menghasilkan manfaat bersih (nett benefit) yang paling tinggi.

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 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 diborongkan 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.

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

PERJANJIAN PEMBORONGAN

No :

Pada hari ini, hari _____ tanggal _____ bulan _____ tahun _____
yang bertanda-tangan dibawah ini :

1. N a m a : Ir. My. Okky Dja, jasaputra
Alamat : Klampis Anom I/2, Surabaya

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama PT. Wisma Mukti, Real Estate, disebut pemberi tugas, selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

2. N a m a : _____
Jabatan : _____
Alamat : _____

dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama diri sendiri disebut pemborong selanjutnya disebut PIHAK KEDUA. Kedua belah pihak dengan ini menerangkan telah membuat pernjajian sebagai berikut :

P a s a l 1

Pihak Pertama dalam jabatan tersebut diatas memberi tugas kepada Pihak Kedua yang menerima tugas itu untuk sesuai dengan kehendak Direksi menyelenggarakan pekerjaan :

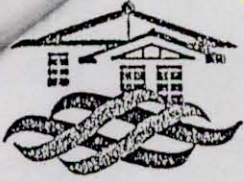
"PEMBUATAN RUMAH CONTOH TYPE
DIATAS TANAH SELUAS
DIKENAL DENGAN KAPLING
SESUAI DENGAN KETERANGAN BESTEK YANG DIBERIKAN
DAN SESUAI DENGAN RUMAH YANG DITUNJUKKAN".

P a s a l 2

Pekerjaan harus dikerjakan menurut gambar-gambar, peraturan dan syarat bestek yang diberikan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari surat perjanjian ini.

P a s a l 3

Pekerjaan yang diterima oleh Pihak Kedua tidak boleh diborongkan kepada Pihak Ketiga atau diserahkan kepada Pihak Ketiga atau diserahkan kepada Pihak lain. Apabila ada kepastian bahwa pekerjaan tersebut oleh Pihak Kedua diborongkan atau diserahkan kepada Pihak lain, maka sesudah Pihak Pertama memberi peringatan dengan cara tertulis kepada Pihak Kedua untuk mengembalikan keadaan sesuai dengan surat perjanjian dan bila ternyata dalam waktu yang ditentukan peringatan itu tidak diindahkan, maka Pihak Pertama setelah mengadakan perhitungan berhak membatalkan surat perjanjian ini tanpa ada tuntutan apapun juga dari Pihak Kedua. Selanjutnya Pihak Pertama berhak memberikan pekerjaan borongan tersebut kepada Pemborong lain atau dikerjakan sendiri.



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.

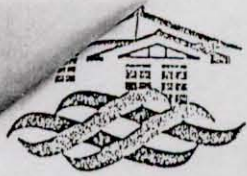
P a s a l 5

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

<u>No.</u>	<u>KETERANGAN</u>	<u>% PEK.</u>	<u>% KUMULATIF</u>	<u>DINIILAI</u>	<u>DIBAYAR</u>	
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



“Begini nih,
kalau nggak punya rumah sendiri.”



Segera wujudkan impian Anda melalui Niaga Kredit Rumah.
Hubungi Niaga Access 14041 atau klik 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

Bunya 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.

Dari 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 perlengkapan 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 SIUP & 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	Pembangunan/renovasi	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 peminjam

Nomor sertifikat

Luas tanah & bangunan / m²

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

Pinjaman dapat diangsur secara fleksibel sesuai keinginan Anda.

Penggunaan Kredit

- Kredit Pemilikan Rumah
- Kredit Pemilikan Ruko
- Kredit Restrukturisasi Rumah
- Kredit Konstruksi Rumah
- Kredit Multi Guna*

*Untuk pendanaan, perbaikan dan ekspansi rumah yang sudah dimiliki.

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.

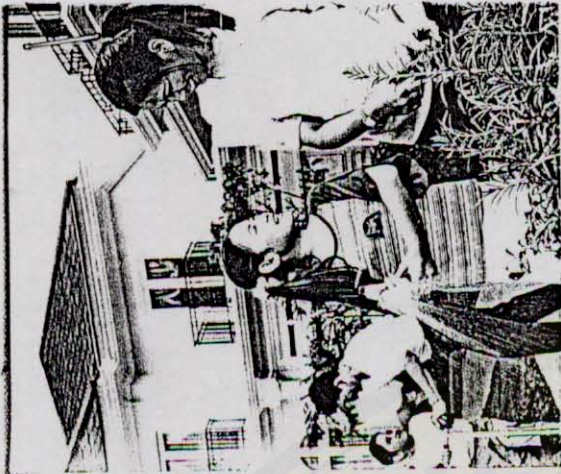
Ketentuan Biaya

- 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 pencaharian.
- 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	90,021	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	31,214	31,454	31,694	31,935	32,178	32,421	32,665	32,911	33,157
4	26,334	26,580	26,827	27,076	27,326	27,578	27,831	28,085	28,340
5	22,744	22,998	23,253	23,510	23,768	24,028	24,290	24,553	24,818
6	19,550	19,811	20,074	20,339	20,606	20,874	21,145	21,417	21,692
7	16,553	16,821	17,091	17,362	17,635	17,910	18,187	18,466	18,746
8	13,814	14,088	14,364	14,642	14,922	15,204	15,488	15,774	16,061
9	11,284	11,564	11,846	12,130	12,416	12,704	12,994	13,286	13,579
10	8,907	9,192	9,479	9,768	10,059	10,352	10,647	10,944	11,242
11	6,638	6,931	7,226	7,523	7,822	8,123	8,426	8,731	9,037
12	4,534	4,834	5,136	5,440	5,746	6,054	6,364	6,675	6,987
13	2,653	2,960	3,269	3,580	3,893	4,208	4,525	4,843	5,162
14	1,048	1,362	1,678	1,995	2,314	2,634	2,956	3,279	3,603
15	0,202	0,525	0,850	1,176	1,504	1,833	2,163	2,494	2,826

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 berkesinambungan

Dokumen Agunan

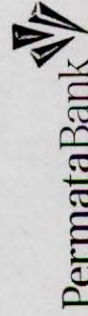
- Rumah Baru (Surat Pemesanan Rumah dari Developer)
- Rumah Lama Baru
 - Fotokopi sertifikat
 - Fotokopi IMB
 - Fotokopi A/B
 - Fotokopi PBB terbaru

Dokumen Debitur

Prospek dan Dokumen	Karyawan	Pengusaha	Profesional
Dokumen			
Fotokopi KTP, Suami/Istri			
Fotokopi Kartu Keluarga			
Fotokopi Akta Nikah/Cerai/Pisah/Harta Bersama			
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 300% tidak Dufur Perusahaan, Pensiun dan Akta Pensiun			
Perusahaan, 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

DATA PINJAMAN

Jumlah kredit yang diminta : Rp. _____
 dengan jangka waktu : _____
 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 : _____
 Harga tanah/bangunan : _____
 Luas Bangunan : _____
 Akan dibalik nama ke ain : _____
 Hubungan : _____

DATA PRIBADI PEMOHON

Pemohon Tn/Ny/Nn : _____
 Tempat/Tgl. lahir : _____
 Alamat sesuai KTP : _____
 Kota : _____
 Kode Pos : _____
 No. Telp. : _____
 HP : _____
 Lama menempati : _____ tahun _____ bulan
 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
 Agama : _____
 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. Kendaraan : _____
 Merk/Jenis/Tahun : _____
 Taksiran harga pasar : Rp. _____
 BPKP - atas nama : _____
 Hubungan : _____
 3. Tabungan : _____
 A/C No. : _____ Bank : _____
 Deposito : _____ Bank : _____
 A/C No. : _____
 4. Kekayaan Lain/Aset Lainnya : _____
 a. _____
 b. _____
 Hubungan : _____

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 Permata 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

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 PermataBank untuk memperoleh referensi dari sumber manapun dalam cara yang dianggap layak oleh PermataBank. Bila permohonan saya ditinjau, saya bersedia terikat pada syarat-syarat umum Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan atau Kartu Kredit PermataBank. Saya memahami sepenuhnya bahwa dengan alasan apapun PermataBank dapat menolak permohonan saya.

Nama Developer/Penjual

Tujuan KPR Ekspres Pembelian Rumah Ruko
 Apartemen Tanah Renovasi

Lokasi/Alamat Jaminan

Luas Tanah/Bangunan M² Harga Beli/Harga Pasar Rp

Tujuan KPR Ekspres

Plafond Rp Uang Muka Rp Jangka Waktu Tahun
 Pribadi Usaha

Walaupun, Dengan Bank

Deposito/ Tabungan/ Pinjaman

Sertu Kredit

a. Rumah/Tanah a/n

Lokasi

L/TLB Nilai Rp

b. Deposito a/n

Bank J. Tempo Nilai Rp

c. Mobil/Kendaraan lainnya a/n

MerK/Type

Tahun Nilai Rp

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 yang 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

bii customer care
 Jakarta (021) 318 3888
 Bandung (022) 421 3188
 Surabaya (031) 547 3388
 Medan (061) 453 7888
www.bii.co.id

Bii 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

KPREKSPRES

Kredit Pemilikan Rumah
 30 Menit Rumah Impian Jadi Kenyataan!*

Pranandya
 Hp. 08185157411

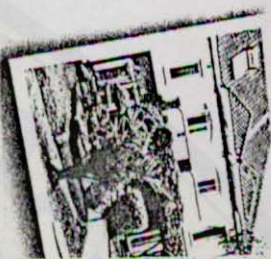
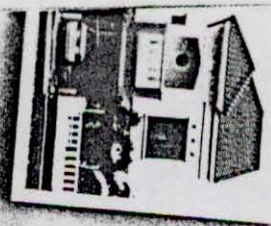


BILL KPREKSPRES

Fasilitas 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
- Memiliki kerja sama dengan banyak Developer dan Property Agent di seluruh Indonesia

Fasilitas 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)

** Persetujuan prinsip
 •• Bebas biaya untuk tarik tunai & informal 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	No. Telepon Rumah	
Kawin <input type="checkbox"/> Cerai <input type="checkbox"/> belum Kawin <input type="checkbox"/>	Nama Kerabat Dekat	
Jumlah Tanggungan	Alamat Kerabat	Kode Pos (wajib diisi)
Milik sendiri <input type="checkbox"/> Milik keluarga <input type="checkbox"/>	Kota	
Status rumah	No. Telepon	
Milik sendiri <input type="checkbox"/> Milik keluarga <input type="checkbox"/>		
Intans/Dinas <input type="checkbox"/> Sewa <input type="checkbox"/>		
Pria <input type="checkbox"/> Wanita <input type="checkbox"/>		
Jenis Kelamin		

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

Nama Perusahaan	Nama Perusahaan	Kode Pos
Alamat Perusahaan	Alamat Perusahaan	
Kota	No. Telp.	
Jenis Usaha	Jenis Usaha	
Jabatan	Jabatan	
Nama Asasan Langgung	Status Lokasi Usaha	
Rp	Omzet per bulan	
Gaji Kotir per bulan	Harga pokok penjualan	
Rp	Laba Kotir	
Penghasilan Suami/istri	Biaya Adm. & Sales	
Rp	Laba sebelum Bunga & Pajak	
Pendapatan lain-lain	Kewajiban pada pihak III	
Rp	Pendapatan bersih per bulan	
Total pendapatan per bulan		
Rp		

Biaya :	
- Rumah Tangga	Rp
- Listrik/telepon/Air	Rp
- Cicilan lainnya	Rp
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

Keterangan	Kategori Profesional	Pengusaha
Foto kopi KTP & Kartu Keluarga (suami/istri)	*	*
Foto kopi surat nikah/kecakupan	*	*
Foto kopi surat WNI dan ganti nama suami/istri (bagi WNI keturunan)	*	*
Foto kopi surat pindah/perusahaan/PT	*	*
Foto kopi surat izin praktek (untuk profesional)	*	*
Foto kopi rekening tabungangpro 3 bulan terakhir	*	*
Foto kopi Akta Pendirian perusahaan dan pembuatannya, SURP, NWP	*	*

P.T. WISMA MUKTI REALESTAT.

Klampis Anom 1/2 Surabaya 60117

Hp. (031) 5945496 - 5946400 - 5946401 - 5946402

Fax. 5946403

KETENTUAN PEMBELIAN RUMAH

1. Tanda jadi/booking fee minimal sebesar Rp.2.000.000,- (Dua juta rupiah).
Jika dibatalkan, tanda jadi/booking fee tidak dikembalikan.
 2. Pembayaran uang muka 1 (satu) minggu kemudian, dengan perincian sbb. :
 - I. Tanggal sebesar Rp.
 - II. Tanggal sebesar Rp.
 - III. Tanggal sebesar Rp.
 3. Pembatalan transaksi oleh pembeli, dikenakan denda 10% x harga rumah (baik tunai maupun KPR).
 4. Jika permohonan KPR pembeli :
 - a. Besarnya dikurangi oleh pihak Bank, maka pembeli wajib menambah uang muka rumah sebesar pengurangan tsb. diatas dan bila dibatalkan akan dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari uang yang telah dibayarkan.
 - b. Ditolak, maka pembelian bisa dilakukan secara tunai; jika dibatalkan akan dikenakan biaya administrasi sebesar 10% dari uang yang telah dibayarkan.
 5. Pelunasan rumah tergantung dari negosiasi atau kondisi rumah.
 6. Jika ada perubahan nomor kavling/nama pembeli akan dikenakan biaya administrasi sebesar 5% x harga rumah.
 7. Rumah yang dipilih :
 Komplek Perumahan :
 Kavling :
 TYPE :
-

Staf Pemasaran,

Menyetujui (Pembeli)

()

()

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

N o m o r :

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,

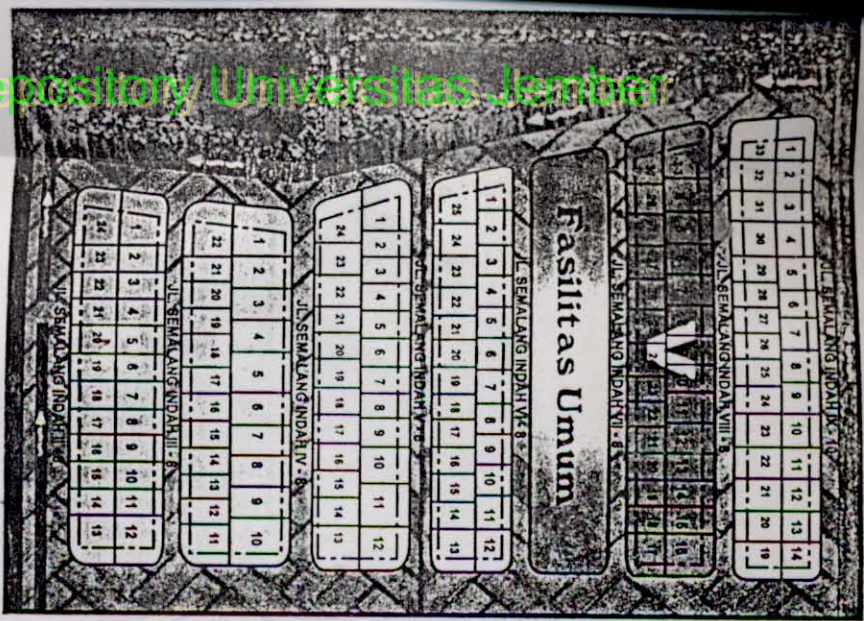
(Drs. Ec. Sugiat, Ak.)

Direktur

(_____)

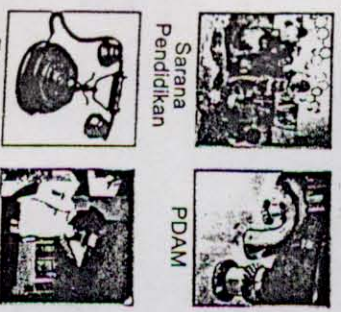
(Ir. Ny. Okky Djajasaputra)

Marketing Manager



Digital Repository Universitas Jember

FACILITIES

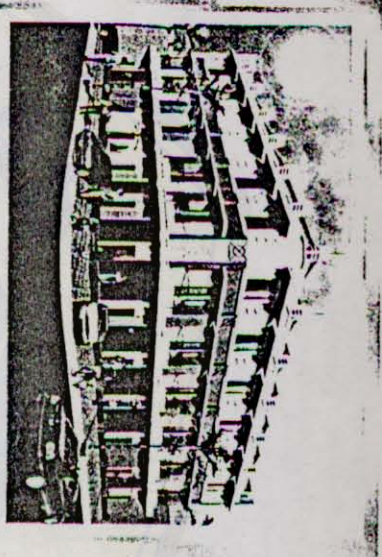


PLN

Paving

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 : TRIPEK DICAT TEMBOK - Meja : RANGKA KAYU KALIMANTAN + PENUTUP GENTENG BETON PRES - Pagat : BESI DICAT - Listrik : 2200 W Air Minum : PAM

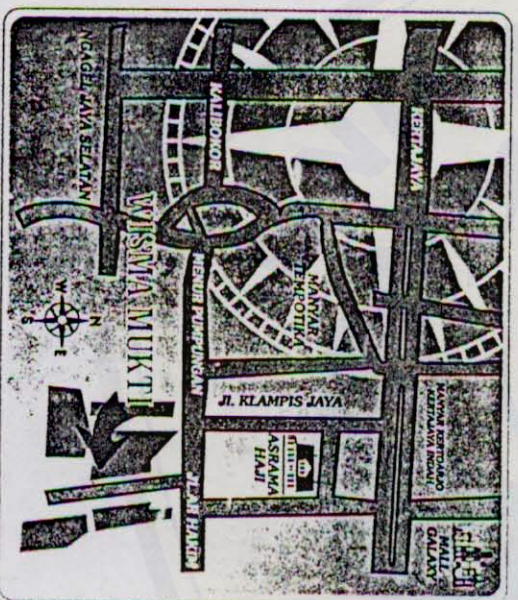
RUKO KLAMPIS ANOM



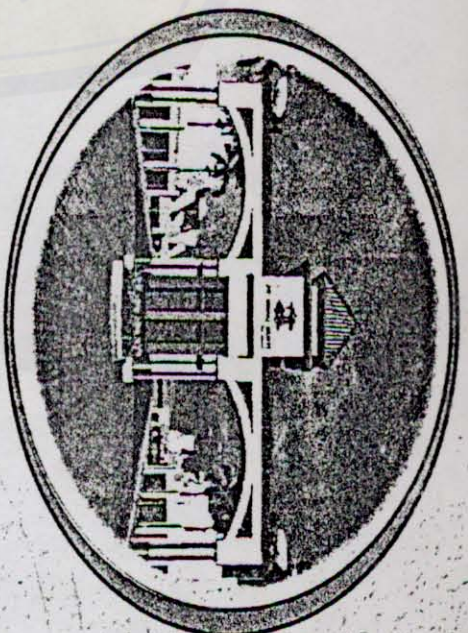
Ruko Klampis Anom, sarana investasi yang menguntungkan

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

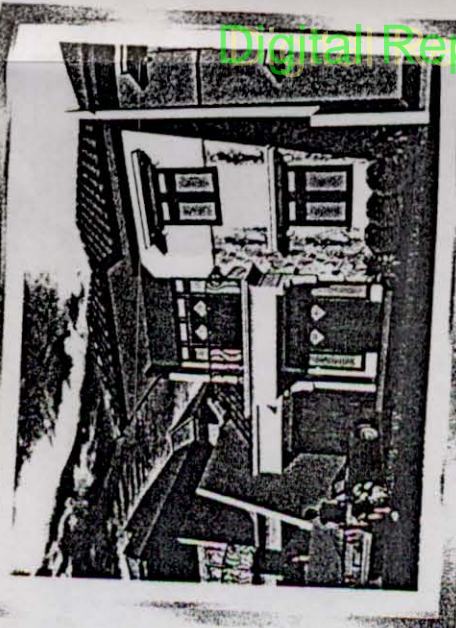
Tenang & Strategis di tengah kota



P E N G E M B A N G

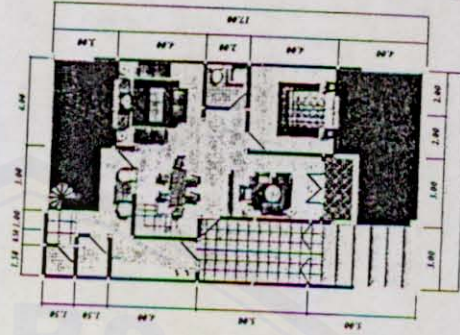
PT. WISMA MUKTI REAL ESTATE

Jl. Klampis Anom 1/2 - Surabaya

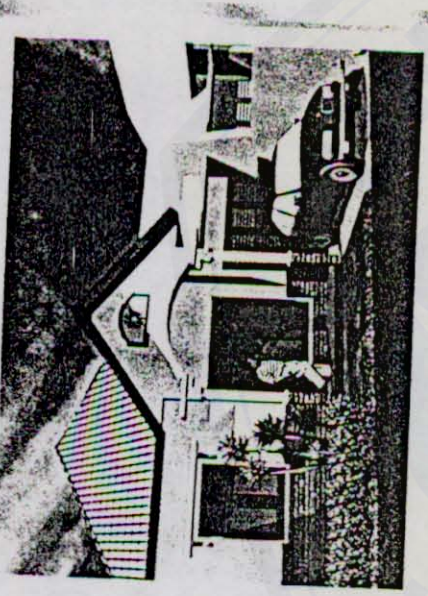
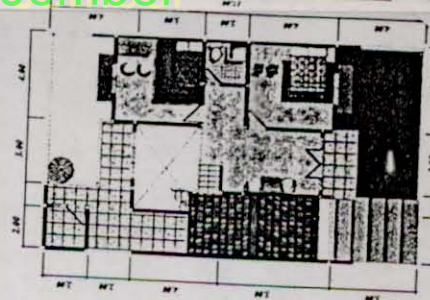


Type 170 / 186

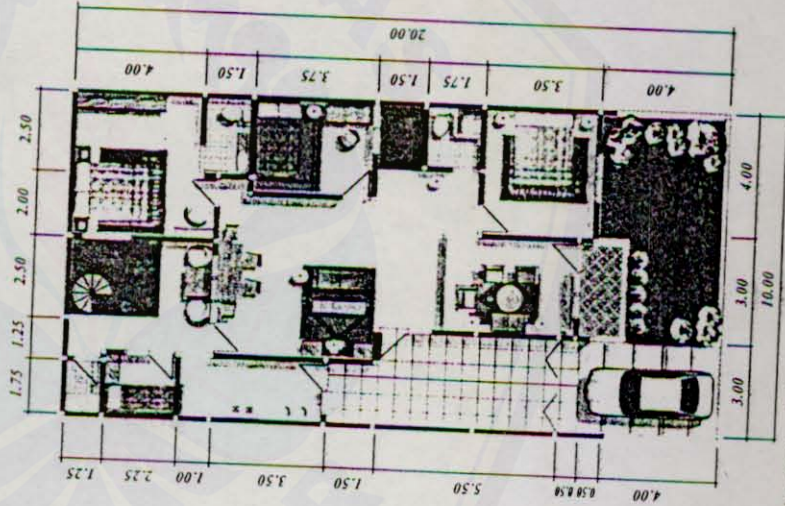
Lantai 1



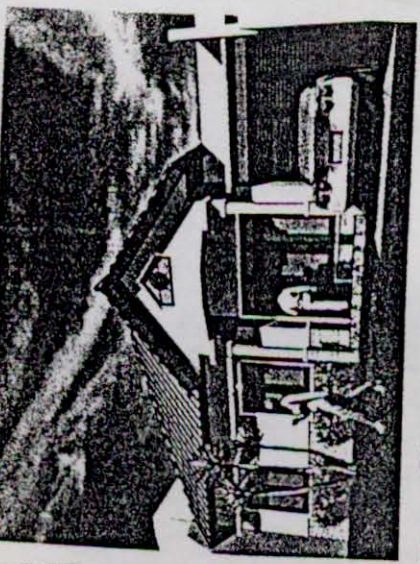
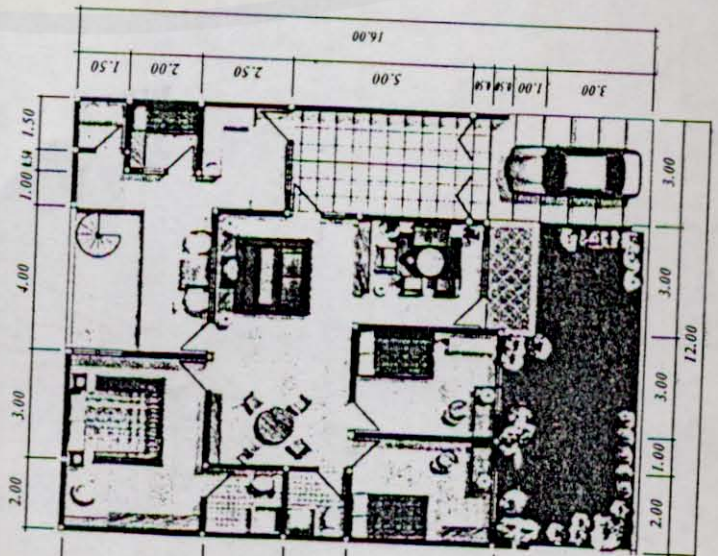
Lantai 2



Type 152 / 200



Type 134 / 192



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

TYPE	LUAS BANG. (M2)	LUAS TANAH (M2)	HARGA (Rp.)	KETERANGAN LOKASI
SEMALANG INDAH				
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; X : 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
SEMOLO BARAT				
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
KAYU POJOK				
X 170/301	170	17,5x16,6/17,8=301	886.356.000	I 24
X 134/234	134	17,5x12,75/14=234	698.692.000	I 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
SEMOLO TIMUR				
D 127/178	127	9,8/14,5x15=178	507.675.000	AB-157
KLAMPIS HARAPAN				
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

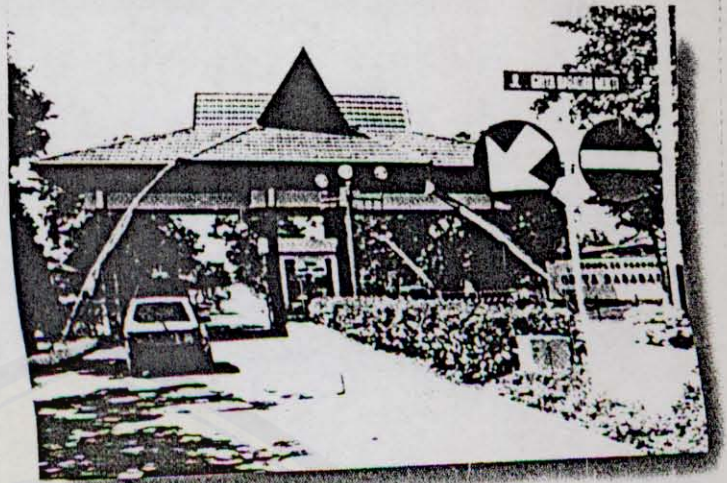
Catatan : - Untuk pembatalan transaksi, uang muka tidak dikembalikan
- Harga tidak mengikat, sewaktu-waktu dapat berubah

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
- ng dinding : Kayu kamper dipolitur
- & pintu : Dicat tembok
- rumah : Pagar besi
- : Keramik
- : PLN
- ersih : 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

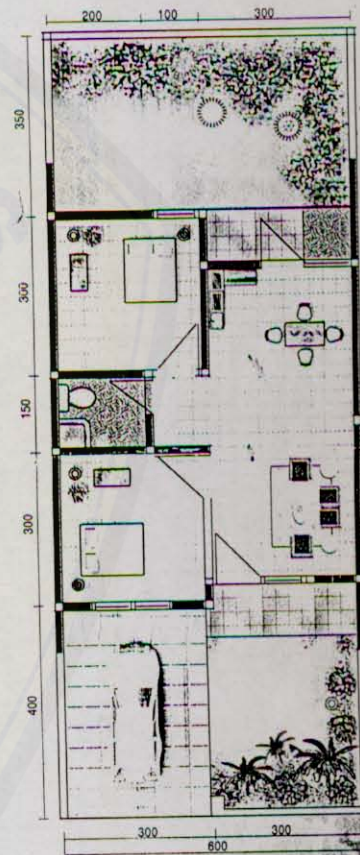
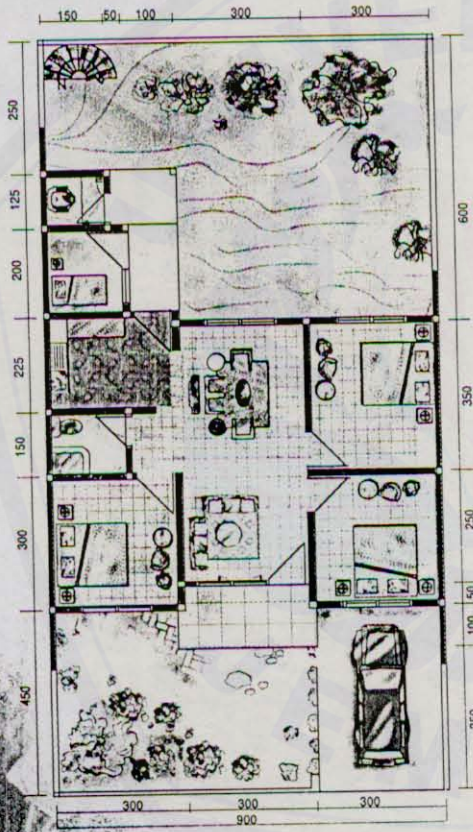
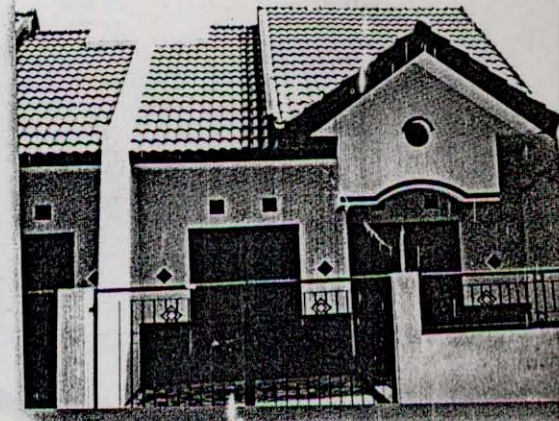
Jalan Griya Babatan Mukti 1/3 Surabaya
Telp. (031) 7530328, 7530329

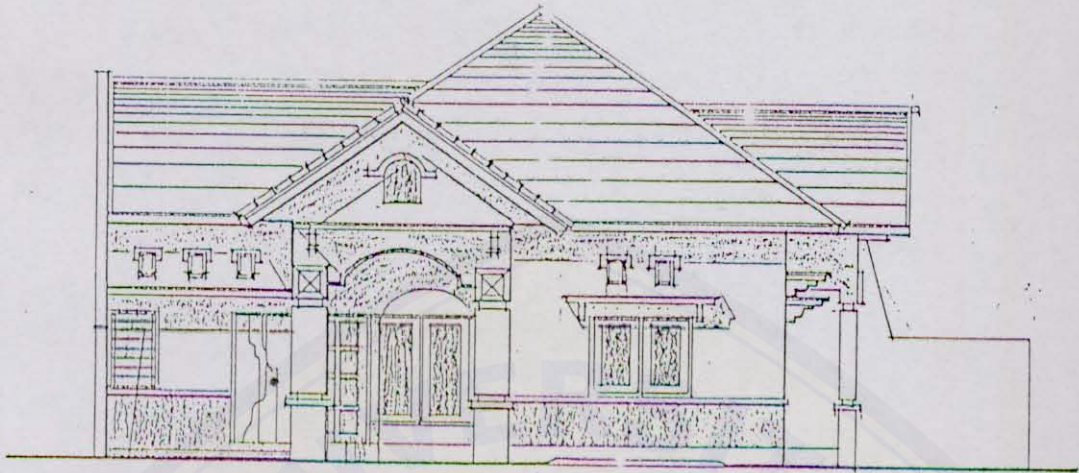
PT. WISMA MUKTI
REAL ESTATE

ANGGOTA REI No. 03 00013

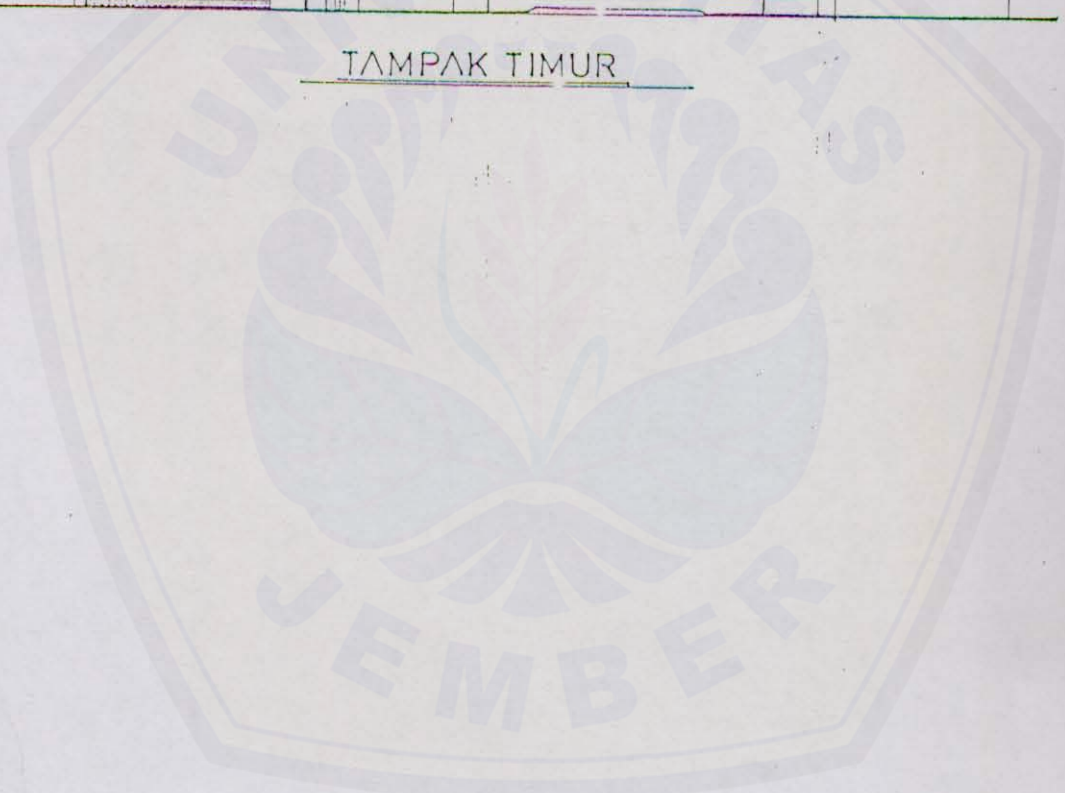
Type 74

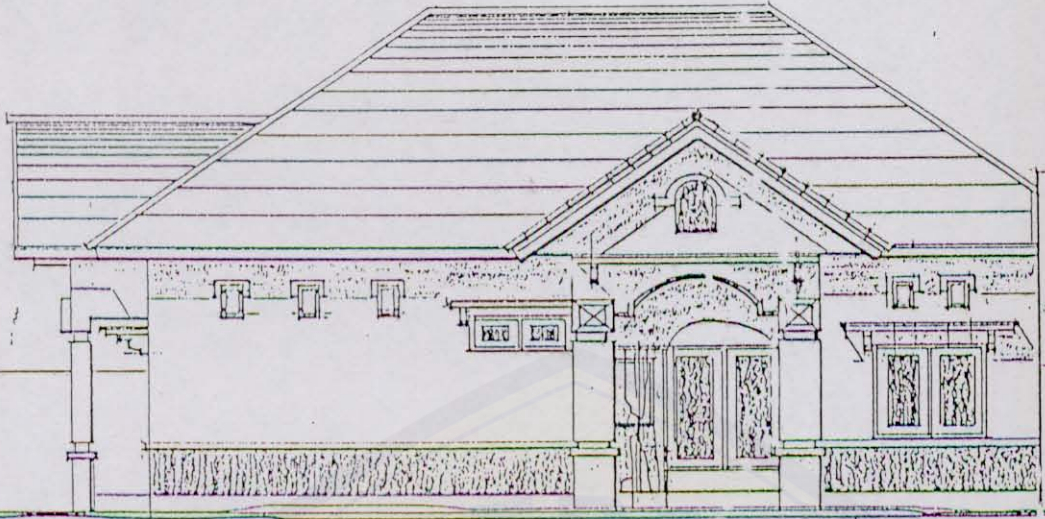
Type 45





TAMPAK TIMUR





TAMPAK UTARA

350 50 200 200 150 100 200 50 200

carport

r pemb

st
cuci

cg

dapur

teras

r tamu

r makan

r tidur

r tidur

r kel

r tidur

teras

350

400

150

300

300

1510

200

100

300

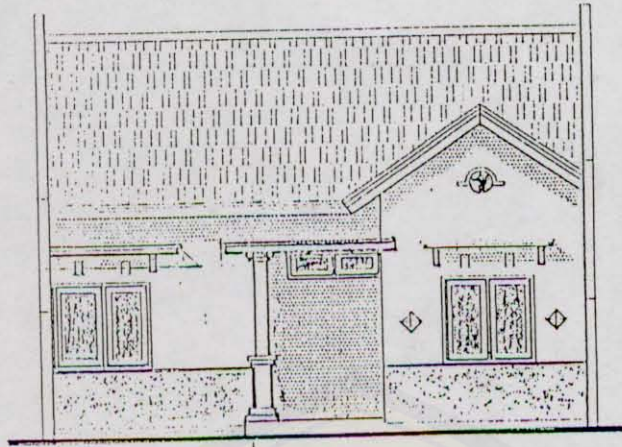
1350

400

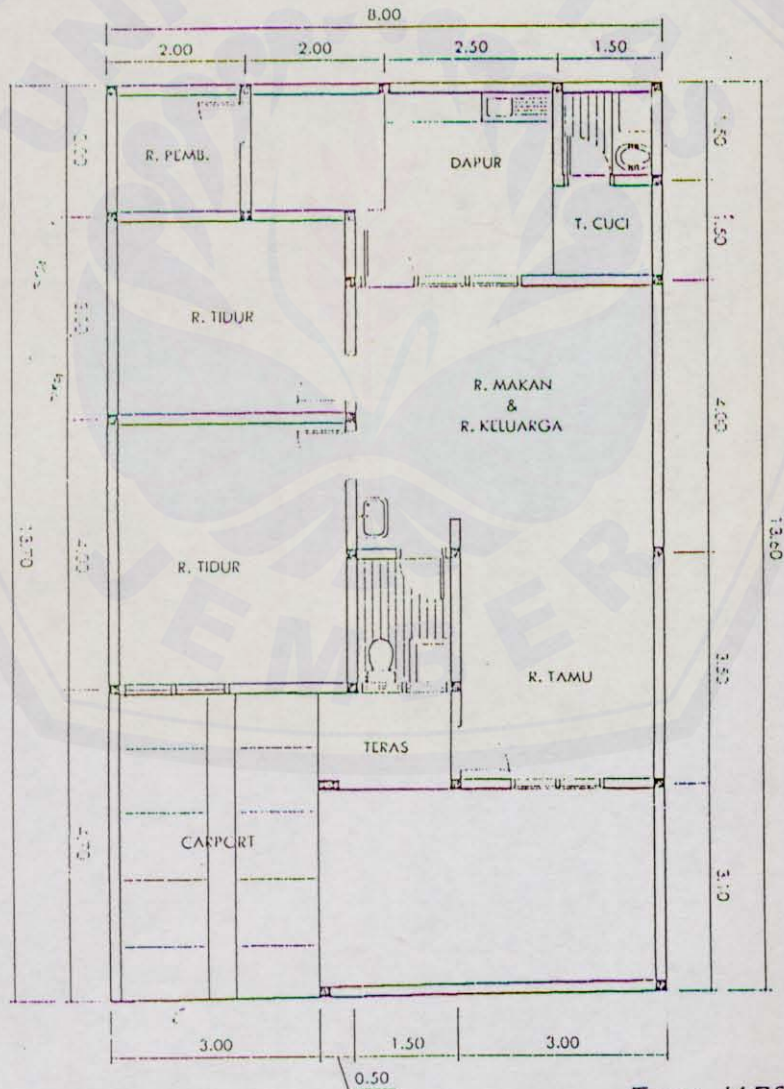
350

Type. K104/

1510



TAMPAK DEPAN

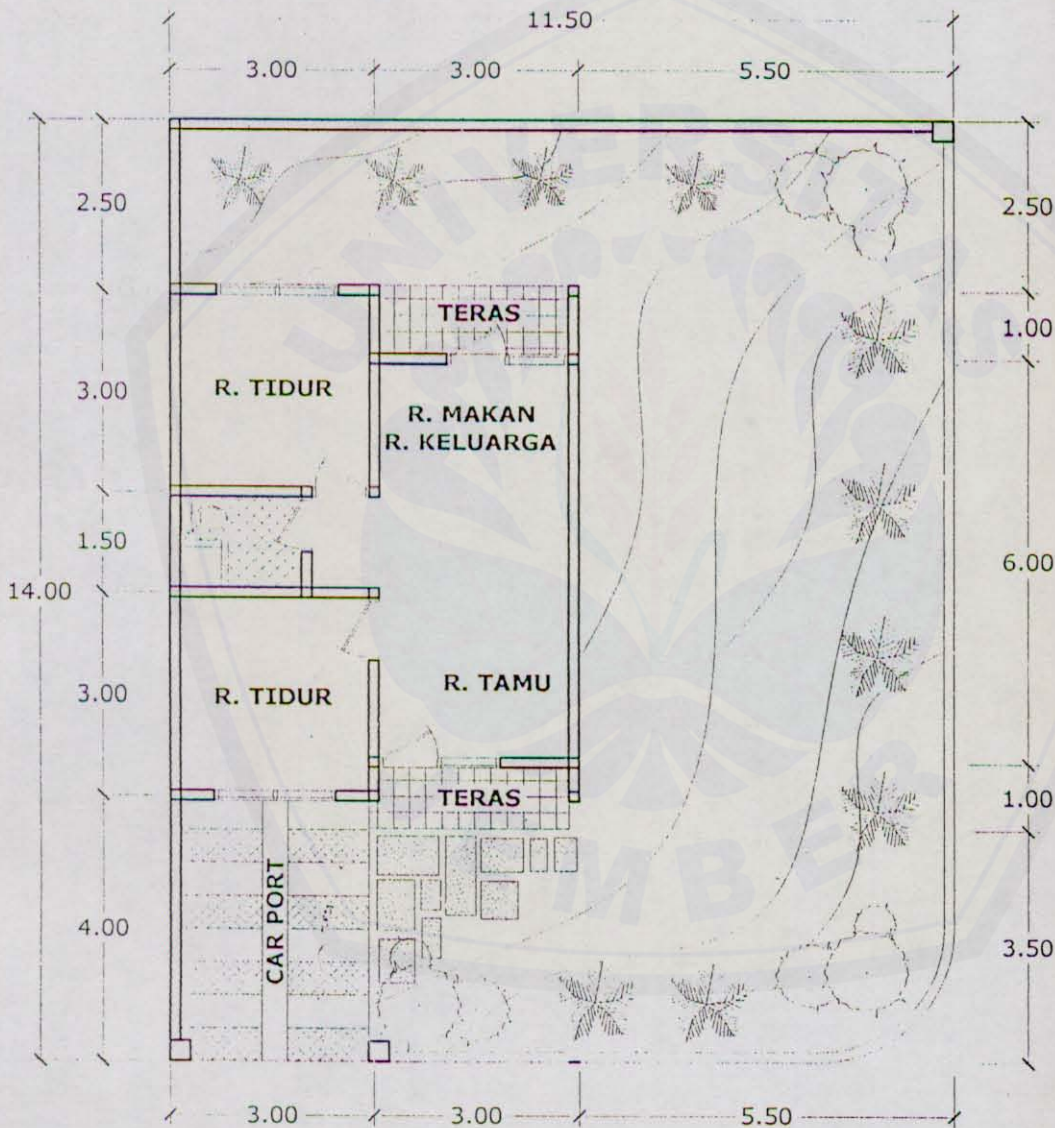


DENAH

Type. K 76/108.
kav. M17A KSB



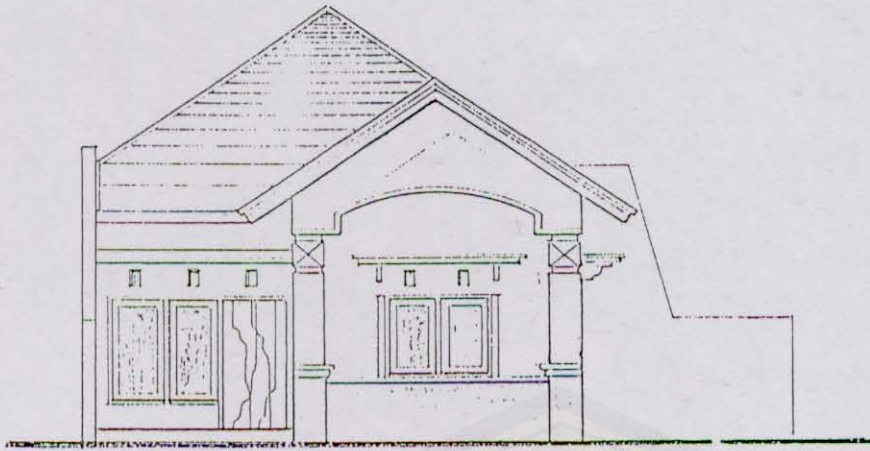
Tampak Depan



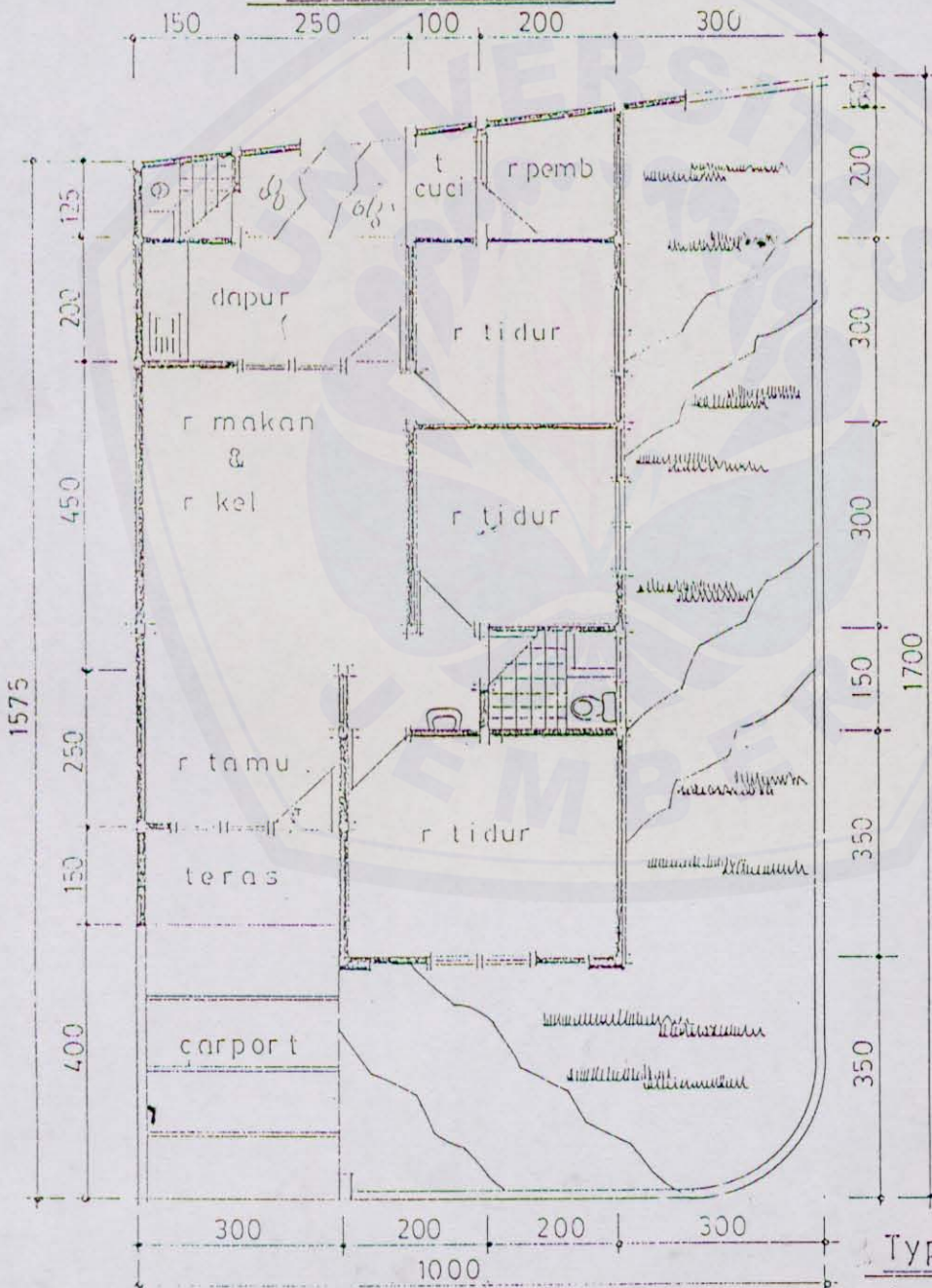
Denah



SKALA 1 : 100

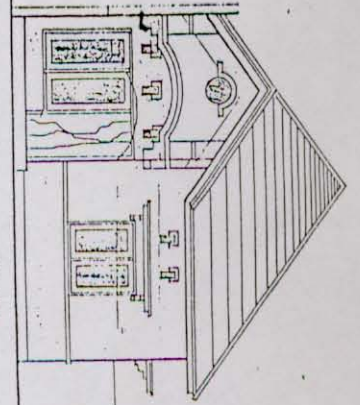


TAMPAK DEPAN

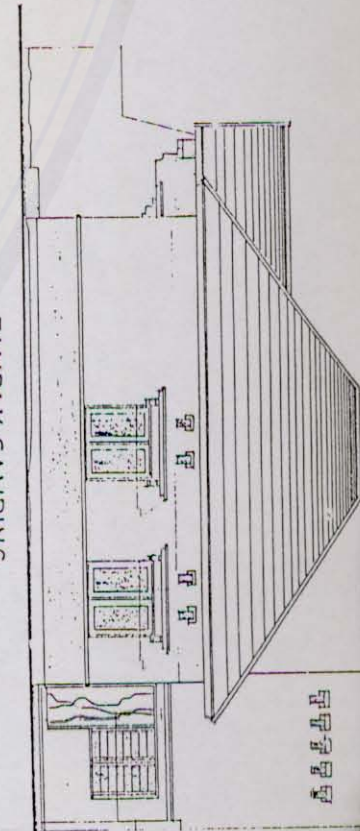


DENAH

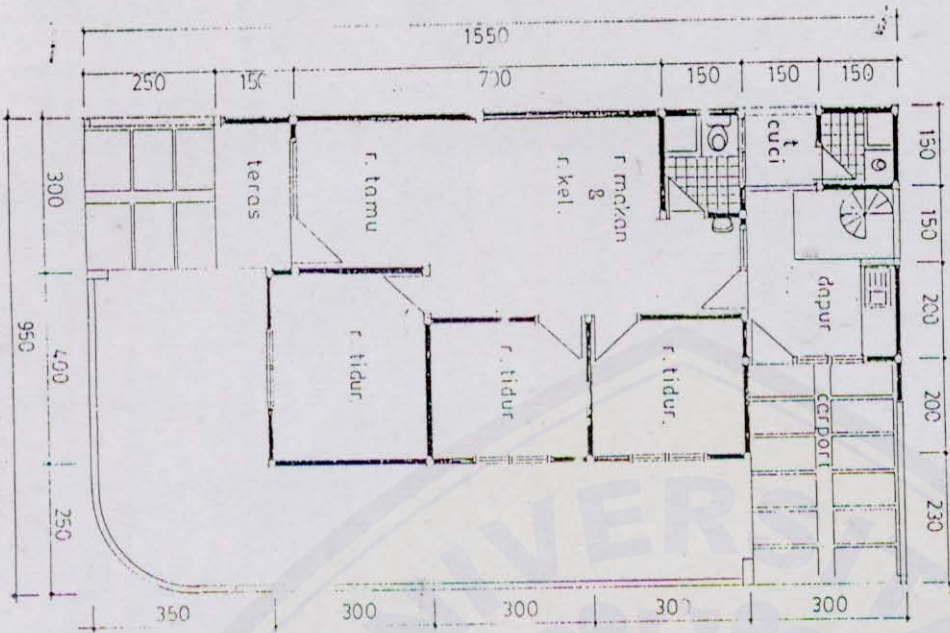
Type. K 84/160.
kav. N2 KSB



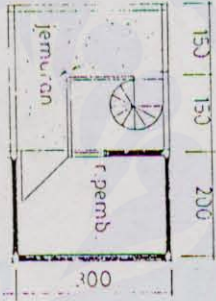
TAMPAK DEPAN.



TAMPAK SAMPIING.



DENAH LI. BAWAH



DENAH LI. ATAS.

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

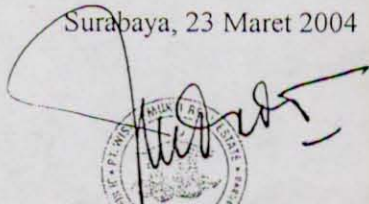
Nama : Slamet Heri Widodo
Jabatan : Staff Teknik
Alamat : Klampis Anom I / 2 Surabaya

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)