

TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN  
JUAL BELI RUMAH PADA PERUM PERUMNAS  
LOMPOE UNIT PARE PARE



FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG

**1991**

TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN

JUAL BELI RUMAH PADA PERUM PERUMNAS

LOMPOE UNIT PARE PARE



OLEH

HERMIN UDAYANA

Skripsi sebagai salah satu syarat untuk menempuh  
Ujian Sarjana Negara Jurusan Hukum Masyarakat dan  
Pembangunan.

pada

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS "45" UJUNG PANDANG

1991

HALAMAN PENGESAHAN

Judul Skripsi : TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN  
PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA PERUM  
PERUMNAS LOMPOE UNIT PARE PARE.

Nama : Hermin Udayana  
Nomor Stb / Nirm : 4586060114 / 871135952  
Fakultas/Jurusan : H u k u m / H M P.

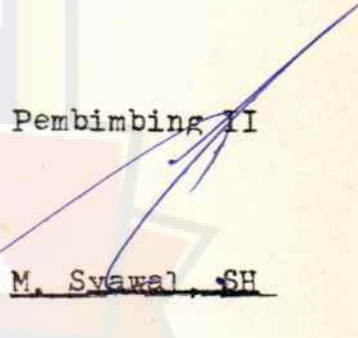
M e n y e t u j u i

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. DR. Achmad Manggau, SH

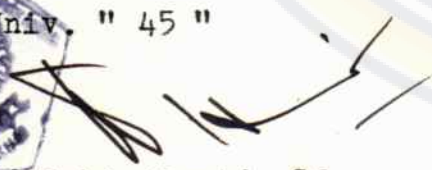



M. Syawal, SH


M e n g e t a h u i

Dekan Fak. Hukum  
Univ. " 45 "

Ketua Jurusan Hukum  
Masyarakat dan Pembangunan



A. Tahir Hamid, SH

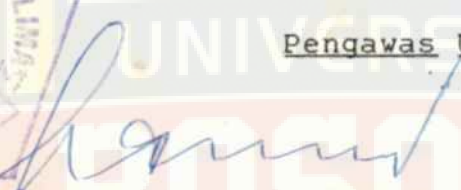



H.M. Laica Marzuki, SH

HALAMAN PENERIMAAN


Berdasarkan Surat Keputusan Rektor Universitas "45" Ujung Pandang, Nomor 001/U-45/I/91 tanggal 2 Januari 1991, tentang Panitia Ujian Skripsi, maka pada hari Senin..... tanggal 19-8-1991... Skripsi ini diterima dan disahkan setelah dipertahankan dihadapan Panitia Ujian Skripsi Universitas "45" Ujung Pandang untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Sarjana Negara pada jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan yang terdiri atas :

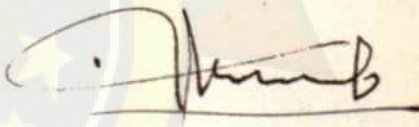
Pengawas Umum

  
Prof. Mr. DR. H.A. Zainal Abidin Farid.  
Rektor Universitas "45"

  
Kadir Sanusi, SH. MS.  
Dekan Fakultas Hukum UNHAS

Panitia Ujian

  
H.A. Tahir Hamid, SH.  
K e t u a

  
S. BACHTIAR, SH.  
Sekretaris

Penguji :

1. PROF. DR. H.S.R. NUR, SH. ....
2. HAMZAH RASYID, SH. ....
3. NURHAYATI ABBAS, SH. ....
4. PROF. DR. H. ACHMAD MANGGAU, SH. ....

  
(.....)  
  
(.....)  
  
(.....)  
  
(.....)



## KATA PENGANTAR

Tiada kata yang paling patut selain mengucapkan puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena hanya berkah dan ijinNya jualah, sehingga tulisan dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan walaupun dalam penulisannya penulis banyak mendapat hambatan-hambatan. Namun hal itu justru penulis menjadikan sebagai suatu dorongan untuk berbuat sesuatu dalam rangka suatu sikap ilmiah sebagai insan akademis.

Penulis menyadari bahwa dalam rangka penulisan/ penyusunan skripsi ini sejak awal hingga selesainya telah banyak mendapat bantuan, dorongan serta petunjuk-petunjuk dari berbagai pihak. Maka sepatutnyalah penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga dan secara khusus kepada :

1. Bapak Prof. DR. H. Achmad Manggau, SH dan Bapak M. Syawal, SH sebagai pembimbing penulis yang sudi meluangkan waktunya guna memberikan bimbingan dan pengarahan mulai dari perencanaan judul hingga skripsi ini rampung.
2. Bapak A. Tahir Hamid, SH sebagai Dekan Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.
3. Bapak H.M. Laica Marzuki, SH Ketua Jurusan Hukum Masyarakat dan Pembangunan pada Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.
4. Seluruh Staf Dosen dan Asistennya serta seluruh Staf

Fakultas Hukum Universitas " 45 " Ujung Pandang.

5. Kepada semua rekan-rekan dan sahabat penulis yang begitu banyak memberikan bantuannya selama penulis menempuh kuliah pada Fakultas Hukum Universitas "45" Ujung Pandang.
6. Dan yang teristimewa kepada kedua orang tua, Ayahanda Y.R. Tasik dan Ibunda E. Sarira yang bagi penulis adalah segala-galanya, sembah sujud dan terima kasih penulis haturkan atas semua jerih payah dan restunya yang telah melahirkan, memelihara, membesarkan dan mengasuh serta membiayai hingga kini. Dan begitu pula kepada seluruh keluarga serta kakak dan adik-adikku yang telah memberi dorongan baik moril maupun material.

Semoga amal bakti Bapak-bapak, Ibu-ibu serta saudara-saudari dapat diterima serta mendapat imbalan dari Yang Maha Besar, ..... Amin.

Kesadaran akan masih banyaknya kekurangan dalam penulisan ini, mengisyaratkan bahwa segala tegur sapa dari segenap pembaca demi untuk kesempurnaan, penulis terima dengan kerendahan hati.

Akhirnya dengan diiringi doa, penulis persembahkan skripsi ini dihadapan pembaca sebagai karya ilmiah.

Terima kasih

Ujung Pandang, 1991

Penulis

## DAFTAR ISI

HALAMAN AWAL .....	HAL i
HALAMAN JUDUL .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PENERIMAAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
DAFTAR ISI .....	vii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
1.1 Latar Belakang Masalah .....	1
1.2 Batasan Masalah .....	6
1.3 Metode Penelitian .....	6
1.4 Sistematika Pembahasan .....	7
BAB II. BEBERAPA PENGERTIAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH .....	9
2.1 Pengertian Perjanjian .....	10
2.2 Pengertian Jual Beli .....	13
2.3 Pengertian Rumah .....	15
BAB III. PERANAN PERUM PERMNAS CABANG PARE PARE DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL .....	16
BAB IV. PELAKSANAAN DAN AKIBAT HUKUM TUNTUTAN WANPRES- TASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI .....	26
4.1 Tuntutan Wanprestasi .....	26
4.2 Pelaksanaan Tuntutan Wanprestasi .....	37
4.3 Akibat Hukum Wanprestasi .....	46



	HAL
BAB V. TINJAUAN SEKILAS PADA PERJANJIAN JUAL BELI	
RUMAH PERUMNAS LOMPOE PARE PARE .....	52
5.1 Hak dan Kewajiban Penjual (kreditur)	
dan Pembeli (debitur) .....	54
5.2 Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan	
Rumah .....	63
5.3 Akibat Yang Akan Ditanggung Baik Kre -	
ditur maupun Debitur .....	67
BAB VI. PENUTUP .....	70
6.1 Simpulan .....	70
6.2 Saran - saran .....	72
DAFTAR KEPUSTAKAAN .....	74
DAFTAR LAMPIRAN	



# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Setelah Indonesia merdeka sejak tahun 1945, maka dalam rangka mengisi kemerdekaan sebagai perwujudan cita-cita bangsa seperti yang tercantum dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV, yaitu menuju kepada masyarakat yang adil dan makmur yang diridhoi oleh Tuhan Yang Maha Esa.

Pembangunan sebagai suatu sarana untuk merealisasikan cita-cita bangsa, telah mulai dilaksanakan sejak tahun 1969 dalam bentuk PELITA yang berlangsung terus menerus secara berkesinambungan berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Pembangunan yang berkesinambungan ini adalah sejalan dengan sistem pembangunan nasional diwujudkan dalam bentuk REPELITA yang sampai sekarang telah memasuki tahapan ke V.

Sudah banyak hal yang dicapai dan dikerjakan dalam menjalankan pembangunan tersebut, namun demikian masih banyak pula pekerjaan dan tantangan masa datang yang harus dihadapi.

Pada pembangunan tahap ke V (PELITA V) dengan prioritas diarahkan kepada segi ekonomi dan pembangunan, segi pertanian pada khususnya, sebagaimana yang telah dicanangkan oleh pemerintah. Khusus dalam pembangunan sektor perekonomian pemerintah melalui berbagai kebijaksanaan telah berusaha untuk meningkatkan agar masyarakat/warga masyarakat dapat

meningkat taraf hidupnya demi tercapainya cita-cita nasional.

Pelaksanaan pembangunan ekonomi tidak berarti bahwa pembangunan tersebut hanya mengarah kepada hubungan antara pedagang dengan masyarakat (kreditur dan debitur) saja, tetapi sektor pembangunan tersebut adalah sangat luas cakupannya, sehingga penulis melihat bahwa penyediaan perumahan yang dikelola oleh badan-badan swasta adalah merupakan suatu perwujudan pembangunan sektor ekonomi nasional.

Suatu permasalahan yang belakangan ini mendapat perhatian adalah yang menyangkut bidang pembangunan perumahan sebagai salah satu kebutuhan pokok yang terasa sangat mendesak, hal tersebut disebabkan adanya permintaan akan perumahan yang tidak sebanding dengan jumlah penduduk yang semakin meningkat maka tidak mengherankan apabila pembangunan sektor perumahan adalah salah satu masalah nasional yang harus diusahakan pemecahannya.

Dengan adanya kebutuhan akan perumahan yang tidak sebanding dengan perkembangan penduduk sekarang ini mengakibatkan timbulnya beberapa masalah sosial dan masalah hukum. Usaha pemerintah dalam menanggulangi masalah perumahan tersebut yang pelaksanaannya yang dikerjakan bersama-sama dengan pihak swasta maka dengan demikian masalah perumahan ini sedikit demi sedikit sudah dapat teratasi. Dalam kaitan usaha untuk menanggulangi masalah perumahan ini maka oleh Perum Perumnas sebagai pihak yang diberikan kepercayaan oleh



pemerintah untuk mengelolah perumahan harus ditunjang dengan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dari Bank Tabungan Negara (BTN) selaku partnert untuk pembangunan perumahan.

Dengan adanya pembangunan perumahan ini, kemudian nampak bahwa dalam rangka pemilikannya terdapat beberapa masalah hukum yang patut dibahas dan dibicarakan demi terwujudnya pemilikan rumah yang aman, tentram, sentosa dan bahagia. Pengelolaan perumahan sebagai salah satu bahagian dari pembangunan nasional yang serba berencana dan terpadu, tidak terlepas dari adanya pihak-pihak yang cukup memegang peranan penting didalamnya. Para pihak tersebut adalah pemerintah dan swasta selaku kreditur dan warga /masyarakat sebagai debitur. Dalam setiap perbuatan hukum pihak tersebut terikat atau diikat oleh suatu perjanjian yang dapat menimbulkan suatu hak dan kewajiban baginya. Apabila salah satu pihak tersebut lalai dalam melaksanakan kewajibannya maka hal itu dapat menimbulkan suatu problem hukum yaitu timbulnya suatu itikad tidak baik yang dapat menjurus kepada suatu perbuatan yang dapat dituntut menurut hukum.

Untuk mewujudkan cita-cita negara hukum, mutlak dibutuhkan perangkat hukum yang memberikan dasar dan wewenang untuk bertindak dalam mengatur hubungan dengan yang lainnya dalam kehidupan bersama. Hukum adalah salah satu sarana yang mengatur perbuatan hukum dan hubungan hukum antara subyek-subyek hukum dalam suatu masyarakat. Misalnya hubungan hukum yang mengatur antara penjual dan pembeli. Didalam semua

perbuatan hukum ini ditentukan bahwa seorang tidak boleh merampas atau melanggar hak orang lain karena melanggar hak orang lain berarti merusak hubungan hukum atau melanggar hukum.

Dalam hubungan ini, L.J Van Apeldoorn, (1980 : 19) mengemukakan bahwa :

"Tujuan hukum ialah mengatur pergaulan hidup secara damai dan hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi manusia tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda dan sebagainya terhadap yang merugikan"

Melihat pendapat tersebut nyata bahwa tujuan hukum bukan semata-mata untuk keadilan tetapi juga bertujuan untuk mengadakan ketertiban masyarakat.

Perkembangan kehidupan manusia dalam suatu masyarakat dewasa ini menunjukkan bahwa dalam menjamin setiap hubungan hukum untuk mencapai ketertiban dan kedamaian terhadap perjanjian khususnya jual beli atau hutang piutang semakin dirasakan mutlak adanya perangkat hukum yang mengatur, agar tercapai rasa keadilan dan ketentraman dalam masyarakat. Dan selain perangkat hukum yang dibutuhkan sebagai syarat mutlak untuk mencapai tujuan hukum maka harus pula didukung oleh putusan-putusan hakim dalam menemukan hukum secara konkrit selain hukum yang tertulis (hukum adat). Peranan hakim didalam kenyataan itulah yang oleh hukum dijalankan untuk menetapkan aturan-aturan yang oleh orang yang satu terhadap yang lainnya harus dipatuhi, dan memaksa pihak-pihak tertentu



untuk mentaati aturan atau undang-undang yang berlaku.

Dengan demikian titik tolak penulis untuk membahas masalah perumahan tersebut dalam bentuk skripsi ini sebagai latar belakang dalam memilih judul adalah sebagai berikut :

1. Timbulnya kebutuhan akan perumahan yang semakin meningkat yang tidak sebanding dengan penyediaan perumahan yang kemudian menimbulkan faktor-faktor sosial ekonomi yang selanjutnya dapat mengarah kepada persoalan-persoalan hukum yang rumit, seperti timbulnya sengketa dalam sewa menyewa, masalah pengosongan secara paksa, masalah peralihan hak, maupun atas pelunasan rumah-rumah yang dibeli dengan jual beli bersyarat.
2. Untuk mengetahui lebih lanjut bagaimana proses terjadinya pemilikan atas rumah yang dibeli secara jual beli dengan beberapa syarat, masalah hak dan kewajiban yang timbul, tentang peralihan hak sepenuhnya dari pembayaran angsuran terakhir dengan penyerahan surat-surat rumah tanda pemilikan hak serta terhadap pelanggaran perjanjian yang telah disepakati.
3. Untuk mengetahui pula bagaimana proses penyelesaian setiap persoalan wanprestasi yang timbul dalam rangka pemilikan rumah tersebut secara jual beli yang terjadi di Perum Perumnas Kotamadya Pare Pare sebagai obyek penelitian penulis.

Hal inilah yang mendorong penulis untuk menulis skripsi ini dengan judul :

## "TINJAUAN HUKUM BERKENAAN PELAKSANAAN PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PADA PERUM PERUMNAS LOMPOE UNIT PARE PARE"

### 1.2 Batasan Masalah

Dalam pembahasan skripsi tersebut diatas, perlu kiranya penulis membatasi diri pada persoalan-persoalan yang menyangkut beberapa segi yang penting yang sesuai dengan judul.

Untuk itulah penulis membatasi diri pada persoalan jual beli rumah perumnas di Pare Pare pada sekitar masalah hak dan kewajiban para pihak, masalah beralihnya hak atas tanah dan rumah serta masalah wanprestasi.

### 1.3 Metode Penelitian

Untuk melengkapi skripsi ini dalam memenuhi syarat suatu karya ilmiah yang baik, maka penulis memakai metode penelitian sebagai berikut :

#### a. Metode Penelitian Kepustakaan (library research)

Dengan metode penelitian kepustakaan ini penulis berusaha untuk membaca buku-buku ataupun tulisan-tulisan yang ada hubungannya dengan judul skripsi ini, hal ini dilakukan guna memperoleh gambaran tentang pendapat para ahli dan cerdik pandai menyangkut masalah tersebut diatas.

#### b. Metode Penelitian Lapangan (field research)

Dalam metode ini penulis langsung terjun kelapangan guna memperoleh data yang obyektif dan terjamin

kebenarannya dengan melakukan wawancara langsung kepada pihak pimpinan beserta stafnya yang ada hubungannya dengan pembahasan ini dan juga mendatangi beberapa penghuni yang tinggal dalam rumah perumnas tersebut.

#### 1.4 Sistematika Pembahasan

Untuk memberi gambaran yang jelas tentang perjanjian jual beli ini, maka berikut ini penulis akan bagi pembahasan dalam enam bab, yaitu :

**BAB I.** Dalam bab ini akan diuraikan secara umum tentang jual beli dan permasalahannya sehubungan obyek kajian skripsi ini. Dan uraian dalam bab ini pula mengetengahkan latar belakang masalah, batasan masalah, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

**BAB II.** Dalam bab ini penulis membahas tentang pengertian-pengertian perjanjian, perjanjian jual beli, dan pengertian rumah.

**BAB III.** Dalam bab ini akan diuraikan secara garis besar tentang peranan Perum Perumnas cabang Pare Pare dalam Pembangunan nasional.

**BAB IV.** Dalam bab ini secara khusus diuraikan mengenai dasar pelaksanaan dan akibat hukum tuntutan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Dan pembahasannya meliputi tentang dasar tuntutan wanprestasi dan akibat hukum tuntutan wanprestasi.



**BAB V.** Mengemukakan tentang hak dan kewajiban pembeli dan penjual serta mengetengahkan proses peralihan hak atas tanah dan rumah, akibat yang akan ditanggung baik debitur maupun kreditur.

**BAB VI.** Memuat uraian mengenai kesimpulan dan saran sebagai penutup dari pembahasan skripsi ini.





## BAB II

### BEBERAPA PENGERTIAN TENTANG PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH

Dalam membahas beberapa pengertian perjanjian jual beli rumah tersebut diatas, penulis akan mengelompokkan masing-masing pengertian tersebut. Jadi dengan demikian penulis akan menguraikan pengertian dari perjanjian, perjanjian jual beli dan tentang pengertian rumah itu sendiri. Memberikan pengertian kepada ketiga komponn tersebut diatas, adalah penting artinya mengingat banyaknya pandangan dan persepsi yang berbeda akan arti perjanjian, perjanjian jual beli dan pengertian rumah tersebut.

Dalam ilmu hukum, pengetahuan tentang istilah adalah sangat penting. Sebab untuk mempelajari berbagai sudut dari hukum seperti isi, sifat, dan sebagainya dari berbagai peraturan hukum adalah menemukan dan mempergunakan kata-kata, demikian pula untuk mengemukakan suatu pendapat atau suatu pandangan.

Sering dengan tidak adanya istilah yang disepakati arti atau maksud dan tujuannya, dapat menimbulkan perbedaan persepsi yang saling diperdebatkan dan saling mempertahankan pendirian masing-masing.

Untuk menghindari kesalah pahaman ini, maka menurut Wirjono Prodjodikoro, (1991 :7), maka perlu adanya kata sepakat diantara para ahli hukum tentang arti dari kata-kata

yang dipergunakan. Mengingat akan terjadi masalah tersebut diatas, penulis dalam bab II ini akan menguraikan beberapa pengertian tentang perjanjian, perjanjian jual beli dan pengertian rumah itu sendiri.

## 2.1 Pengertian Perjanjian

Perjanjian yang berasal dari kata dasar "janji" merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang/pihak lain untuk melakukan sesuatu hal yang telah disepakati bersama. Daru kesepakatan ini akan menimbulkan suatu keterikatan pihak-pihak yang saling berjanji itu dalam suatu hubungan hukum, dengan demikian jelas bahwa perjanjian itu merupakan suatu rangkaian dari ungkapan perbuatan yang mengandung suatu kesanggupan untuk melakukan sesuatu hal yang telah disepakati baik secara tertulis maupun secara lisan.

Tentang perjanjian adalah suatu perbuatan hukum dapat kita temukan dalam pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang telah menentukan bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.

Dari batasan pengertian perjanjian menurut ketentuan pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut diatas, menurut Tahir Tungadi, (1977/1978 : 9) bahwa :

"Mengandung suatu kesalahan dan kekurangan. Kesalahan itu terletak pada kata perbuatan, yang mana seharusnya adalah perbuatan hukum. Dan kekurangannya adalah defenisi perjanjian menurut pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (B.W) tidak mencakup suatu pengertian yang timbal balik



yaitu perjanjian yang menimbulkan kewajiban kedua belah pihak"

Dengan adanya kesalahan dan kekurangan tersebut, maka oleh beberapa sarjana telah mengemukakan pula pendapatnya masing-masing tentang definisi perjanjian itu.

Perjanjian menurut Subekti, (1979 : 1)

"Bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal"

Dari peristiwa ini lahirlah hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang dinamakan perikatan. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan-kesanggupan yang diucapkan atau yang ditulis.

Tentang perjanjian, menurut Wirjono Prodjodikoro, (1981: 17) mengatakan bahwa :

"Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda kekayaan-kekayaan antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji akan melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan perjanjian itu"

Batasan pengertian ini, bila diuraikan lebih lanjut, maka memang pada dasarnya unsur esensial dari perjanjian itu adalah persetujuan atau kesepakatan. Yang mana dari pengertian kesepakatan ini, sudah barang tentu menunjukkan bahwa harus ada dua pihak atau lebih yang setuju. Persetujuan mana adalah sebagian besar adalah sepakat untuk menimbulkan hubungan hukum atau perikatan seperti jual beli, sewa

menyewa, dan sebagainya. Dan ada pula yang merubah hubungan hukum seperti sepakat antara pemilik rumah dan penyewa untuk menaikkan harga sewa, serta sepakat untuk menghapuskan hubungan hukum seperti pembebasan hutang. Kemudian adanya pembatasan persetujuan dibidang hukum harta benda oleh karena perjanjian dalam arti luas terdapat juga dibidang hukum keluarga (bidang perkawinan), dibidang hukum acara (bidang pembuktian).

Dari uraian tersebut diatas, jelaslah bahwa dari pengertian perjanjian itu lahirlah perikatan untuk melakukan sesuatu hal yang telah disepakati atau disanggupi. Dalam hukum perdata, perihal perjanjian ini merupakan sendi yang amat penting untuk terjadinya suatu perikatan.

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lebih lanjut menentukan bahwa :

- "Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan 4 syarat
1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian;
  3. Mengenai sesuatu hal tertentu;
  4. Suatu sebab yang halal".

Suatu perjanjian yang dibuat haruslah memenuhi keempat syarat tersebut diatas. Apabila salah satu dari keempat syarat tersebut diatas tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum (null and void) atau dapat dibatalkan (canceling).

Perjanjian dapat juga menganut sifat terbuka yaitu kedua belah pihak yang sepakat untuk membuat suatu perjanjian tersebut asal tidak bertentangan dengan undang-undang,



kesusilaan dan ketertiban umum.

Seperti yang terdapat dalam KUHPerdara pasal 1337 yang menyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Didalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara ditentukan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dari ketentuan tersebut terlihat bahwa pihak-pihak yang mengadakan suatu perjanjian terikat pada syarat-syarat atau isi dari perjanjian yang di buatnya, lagi pula keterikatan tersebut sama dengan keterikatannya untuk mentaati ketentuan undang-undang karena dengan perjanjian ini seorang atau para pihak akan terikat pada isi perjanjian, maka atas pertimbangan inilah adanya sepakat didalam melakukan perjanjian mutlak di perlukan. Suatu perjanjian yang dibuat karena adanya paksaan dari pihak lain dapat di batalkan dan karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang dapat dibuktikan adanya paksaan tersebut.

## 2.2 Pengertian Perjanjian Jual Beli

Setelah menguraikan pengertian perjanjian, berikut ini akan diuraikan pengertian jual beli. Hal ini dianggap perlu karena pemilikan rumah Perum Perumnas itu, dengan melalui perjanjian jual beli.

Pengertian kata jual mengandung suatu tindakan mengalikan barang/benda yang obyeknya dengan harapan akan

menerima pembayaran atas barang/benda yang dijual tersebut.

Dengan demikian, pengertian perjanjian jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang berisi kewajiban menyerahkan barang atau benda pada pihak lainnya serta hak untuk menerima pembayaran harga pada satu pihak dan menerima pada pihak lainnya.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, (1981 : 17) jual beli menurut tujuan perekonomian ialah memindahkan hak milik atas sesuatu barang tertentu kepada orang lain.

Menurut Subekti, (1981 : 63)

"Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan perjanjian itu yang satu mengikat dirinya menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan"

Sedangkan menurut ketentuan pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa :

"Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"

Dengan melihat defenisi atau rumusan-rumusan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban bagi satu pihak untuk menyerahkan barang kepada pihak yang lain dengan menerima pembayaran yang wajib diserahkan oleh pihak yang lain.

Hal ini pula menunjukkan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana kedua belah pihak dibebani kewajiban-kewajiban dan mempunyai hak-hak.





### 2.3 Pengertian Rumah

Istilah perumahan berasal dari kata rumah yang mendapat awalan "pe" dan akhiran "an" yang secara umum diartikan sebagai suatu bangunan tempat tinggal atau untuk dihuni.

Pengertian umum yang dikemukakan diatas berbeda dengan pengertian perumahan yang dikemukakan dalam pasal I PP No 49 tahun 1963 yang berbunyi :

"Perumahan ialah bangunan atau bagiannya termasuk halaman dan jalan keluar yang dianggap perlu yang dipergunakan untuk tempat tinggal atau keperluan lain"

Berdasarkan pengertian perumahan seperti yang dirumuskan didalam pasal I PP No 49 tahun 1963 itu, maka nampak bahwa perumahan mempunyai arti yang lebih luas, lebih dari sebagai tempat tinggal saja. Oleh karena perumahan bukan saja suatu bangunan yang dipergunakan untuk tempat tinggal seseorang atau suatu keluarga, tetapi juga perumahan adalah pekarangan dimana rumah atau bangunan itu didirikan, termasuk pula jalan untuk keluar dan masuk rumah atau bangunan itu. Perumahan tidak hanya menyangkut rumah tempat tinggal atau rumah itu sendiri, tetapi juga bangunan lainnya yang dipergunakan untuk keperluan lainnya. Jadi berdasarkan pengertian rumah yang terakhir ini, maka yang dapat dianggap juga sebagai perumahan adalah rumah itu sendiri, kantor-kantor, toko-toko, pasar-pasar, hotel-hotel, bioskop-bioskop dan sebagainya.



### BAB III

#### PERANAN PERUM PERUMNAS CABANG PARE PARE DALAM PEMBANGUNAN NASIONAL

Perum Perumnas adalah perusahaan milik negara yang bergerak pada bidang pelayanan penyediaan perumahan bagi masyarakat. Perum Perumnas ini dibentuk dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 29 tahun 1974.

Pembentukan Perum Perumnas ini adalah untuk dijadikan sebagai suatu usaha pemerintah untuk menyediakan perumahan dan lingkungan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah. Dengan demikian fungsi Perum Perumnas dalam hal ini adalah melaksanakan program pemerintah dibidang perumahan rakyat dan prasarana lingkungan yang dilengkapi dengan fasilitas sosial lainnya dengan sasaran mengutamakan masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah.

Kekurangan perumahan adalah tidak saja merupakan suatu masalah bagi pemerintah tetapi juga merupakan problem yang meresahkan masyarakat, terutama bagi mereka yang mempunyai penghasilan rendah. Disamping itu juga, masyarakatlah yang mengalaminya, merasakan serta terlibat langsung dalam persoalan ini. Pembangunan perumahan dimaksudkan untuk mewujudkan cita-cita masyarakat agar menempati rumah yang layak dengan lingkungan yang sehat, sehingga dapat menciptakan suatu masyarakat yang sejahtera.

Namun demikian untuk mewujudkan semua itu tidak hanya

menjadi tanggung jawab pihak pemerintah melainkan tanggung jawab masyarakat itu sendiri.

Pemerintah berkewajiban mendorong, membantu dan menciptakan iklim yang dapat mempercepat cita-cita tersebut dengan sejauh mungkin membuka kesempatan kepada masyarakat untuk mengembangkan prakarsa swadainya.

Melalui Direktorat Perumahan, Direktorat Jenderal Karya-Departemen Pekerjaan Umum yang bekerja sama dengan Perum Perumnas bermaksud mendorong serta mengajak masyarakat dan para ahli yang berkecimpung dalam bidang perencanaan untuk ikut bersama-sama memikirkan masalah perumahan sederhana yang meliputi rumah dan lingkungannya sebagai suatu kesatuan yang harmonis, juga untuk mendapat konsep perencanaan untuk rumah sederhana berlantai satu atau dua, termasuk pengembangannya yang dapat diterapkan dalam sistem pembangunan secara massal dengan biaya pembangunan relatif murah dan terjangkau oleh masyarakat kota yang berpenghasilan rendah dan menengah dengan sejauh mungkin memanfaatkan bahan bangunan produksi dalam negeri.

W.J.S. Poerdarminta, (1981 : 836) merumuskan pengertian rumah yaitu jenis bangunan yang diperuntukkan bagi tempat tinggal manusia dalam kehidupan ini.

Disamping itu masih ada lagi pengertian lain tentang rumah sebagaimana terdapat/dijelaskan dalam kamus tersebut yaitu sesuai dengan tujuan pengadaan rumah tersebut.

Jadi kalau diperhatikan pengertian rumah perumnas diatas

maka diketahui bahwa tujuan dari pada pengadaan rumah perumnas adalah guna memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah yang tidak dapat membangun rumah sendiri. Namun dalam kenyataannya diantara rumah-rumah perumnas yang ada di Pare Pare, banyak yang dihuni/dimiliki oleh orang-orang yang mempunyai pendapatan yang cukup dan malahan telah memiliki rumah sendiri sebaliknya banyak pula masyarakat yang berpenghasilan rendah yang masih membutuhkan rumah perumnas tersebut, tetapi tidak mendapat bagian, untuk itulah diperlukan pengawasan yang lebih ketat didalam pendistribusian rumah-rumah perumnas tersebut agar benar-benar dapat dibeli/dihuni oleh orang-orang yang sebenarnya sangat membutuhkan.

Untuk dapat melaksanakan bidang usaha utama dan bidang usaha penunjang, Perum Perumnas melakukan serangkaian kegiatan. Awal dari kegiatan tersebut adalah studi tentang kebutuhan dari permintaan rumah untuk menentukan apakah suatu kota membutuhkan perumahan Perum Perumnas atau tidak, misalnya di Pare Pare.

Sebagai Badan Usaha Milik Negara disamping memperhatikan faktor pemasaran agar setiap rumah yang dibangun terjamin ada pembelinya, juga harus memperhatikan aspek pemerataan pembangunan yang merupakan sebagian dari tujuan pembangunan yang digariskan dalam Garis-Garis Besar Haluan Negara tahun 1982.

Untuk mempercepat proses penjualan rumah, dilakukan



secara bersamaan dengan proses pembangunan, sehingga pada saat rumah siap huni (RSH) maka kegiatan penjualan sudah dapat dilakukan.

Demikian alasan historis serta fungsi dari pengadaan rumah oleh perumnas. Untuk kelengkapan penjelasan diatas tentang bagaimana pentingnya peranan Perum Perumnas dalam pembangunan, khususnya di Kotamadya Pare Pare maka berikut ini akan dipaparkan mengenai keadaan Perum Perumnas Kotamadya Pare Pare dengan memperhatikan beberapa faktor penentu seperti keadaan penduduk serta kepadatannya sehingga terdapat suatu keterkaitan antara kebutuhan masyarakat akan perumahan dan peranan Perum Perumnas dalam memenuhi kebutuhan tersebut.

#### a. Jumlah Penduduk di Kotamadya Pare Pare

Berdasarkan hasil penelitian yang diperoleh dari kantor statistik Kotamadya Pare Pare pada tahun 1989 jumlah keseluruhan penduduk kotamadya Pare Pare adalah 92.124 jiwa dengan kepadatan 927 Orang perkilo meter persegi.

Untuk lebih jelasnya mengenai perkembangan penduduk di kotamadya Pare Pare, berikut ini dapat dilihat pada tabel dibawah ini.

TABEL 1

JUMLAH KEPADATAN PENDUDUK DIPERINCI MENURUT KECAMATAN,  
KELURAHAN DALAM KOTAMADYA PARE PARE TAHUN 1985-1989

KECAMATAN/KELURAHAN	JUMLAH   PENDUDUK	LUAS KEC./KEL. (KM2)	KEPADATAN   PENDUDUK KM2
BACUKIKI	33.027	79,70	414
- Lumpue	5.432	4,99	1.089
- Watang Bacukiki	1.169	25.52	46
- Lompoe	3.988	41,18	97
- Cappagalung	12.771	4,67	2.735
- Kampung Baru	9.667	3,34	2.894
UJUNG	25.124	11.30	2.223
- Labukkang	8.968	0,58	15.462
- Ujung Sabbang	6.360	0,38	17.667
- Ujung Bulu	5.954	0,36	15.668
- Lapadde	3.842	9,98	385
SORREANG	33.973	8.33	4.078
- Lakessi	8.208	0,27	30.400
- Ujung Baru	11.582	0,66	17.548
- Watang Soreang	14.183	7,40	1.917

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Pare Pare.

Berdasarkan data-data tersebut diatas dapat ditarik beberapa kesimpulan, bahwa Kotamadya Pare Pare dalam hal penyebaran penduduk belum merata. Seperti yang tercantum

dalam tabel diatas, menunjukkan bahwa jika dilihat dari kepadatan penduduknya, maka untuk Kecamatan Bacukiki rata-rata kepadatannya adalah 414 jiwa/Km<sup>2</sup>, Kecamatan Ujung kepadatannya adalah 2.223 jiwa/Km<sup>2</sup>, sedangkan Kecamatan Soreang kepadatan penduduknya mencapai 4.078/Km<sup>2</sup>. Jadi jelas bahwa kecamatan yang memiliki kepadatan penduduk paling tinggi adalah Kecamatan Soreang, sedangkan kecamatan yang rendah kepadatan penduduknya adalah Kecamatan Bacukiki.

Selanjutnya tabel diatas juga memberikan gambaran bila dilihat dari luas wilayah kelurahan yang menjadi tempat tinggal terlihat kepadatan penduduk yang sangat tinggi untuk sebuah kelurahan seperti di Kotamadya Pare Pare. Untuk tingkat kelurahan maka kelurahan Lakessi memiliki kepadatan penduduk yang paling tinggi yakni mencapai 30.400 jiwa/Km<sup>2</sup>. Sedang urutan kedua kecamatan Ujung Sabbang dengan kepadatan penduduk mencapai 17.667 jiwa/Km<sup>2</sup>. Dan pada urutan ketiga masing-masing adalah kecamatan Ujung Bulu dan Labukkang dengan kepadatan penduduk mencapai 15.668 dan 15.462 jiwa/Km<sup>2</sup>.

Data tersebut diatas dapat memberikan gambaran mengenai keadaan penduduk di Kotamadya Pare Pare, sehingga kalau kita hubungkan dengan peranan Perum Perumnas dalam menyediakan rumah tempat tinggal dari sekian jumlah penduduk, maka Perum Perumnas merupakan salah satu ujung tombak bagi pemerintah untuk melaksanakan program pengadaan rumah dan lingkungannya yang memenuhi persyaratan kesehatan, khususnya bagi



masyarakat berpenghasilan rendah dan menengah yang belum memiliki rumah sendiri.

**b. Perkembangan Jumlah Penduduk Kotamadya Pare Pare**

Untuk dapat mengetahui perkembangan penduduk di Kotamadya Pare Pare, maka berikut ini dapat dilihat pada tabel berikut ini.

T A B E L 2

**PERKEMBANGAN JUMLAH PENDUDUK KOTAMADYA PARE PARE TAHUN 1985 SAMPAI DENGAN 1989**

T A H U N	JUMLAH PENDUDUK	PERTAMBAHAN (%)
1985	91.442 Jiwa	-
1986	91.730 Jiwa	0,31
1987	91.746 Jiwa	0,02
1988	92.136 Jiwa	0,42
1989	92.124 Jiwa	0,01

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Pare Pare.

Dari data tersut diatas menunjukkan bahwa perkembangan penduduk di Kotamadya Pare Pare tergolong cukup rendah.

**c. Jumlah Kepala Rumah Tangga di Kotamadya Pare Pare**

Diketahui bahwa jumlah penduduk di Kotamadya Pare Pare pada tahun 1989 sebanyak 92.124 jiwa dengan kepadatan 923/Km<sup>2</sup>. Dari jumlah penduduk tersebut, dapat dirata-ratakan bahwa setiap kepala rumah tangga menanggung 6 orang. Jadi jumlah seluruh kepala rumah tangga adalah 15.354.

Untuk dapat mengetahui secara pasti mengenai kepala rumah tangga yang belum dan yang telah memiliki rumah sendiri, maka terlebih dahulu dijelaskan mengenai data tempat tinggal, bukan tempat tinggal dan bangunan kompleks.

T A B E L 3

JUMLAH TEMPAT TINGGAL, BUKAN TEMPAT TINGGAL, KOMPLEKS/  
KECAMATAN KOTAMADYA PARE PARE TAHUN 1989

KECAMATAN	T . T	B . K	KOMPLEKS
BACUKKI	5.815	350	471
UJUNG	3.128	358	584
SOREANG	4.964	328	705

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Pare Pare

Keterangan : - T.T (Tempat tinggal/rumah)

- B.K (Bukan tempat tinggal/sekolah, mesjid,  
gereja dan lain-lain)

Dari data tersebut diatas dapat diprosentasekan antara jumlah penduduk dengan bangunan tempat tinggal (rumah). Seperti diketahui bahwa dari jumlah penduduk 92.124 orang dengan jumlah kepala rumah tangga 15.354. Jumlah kepala kepala rumah tangga tersebut dapat dibandingkan dengan jumlah tempat tinggal baik berupa rumah biasa maupun berupa kompleks, dimana jumlah seluruhnya adalah 15.667 unit. Jumlah rumah tempat tinggal 1.760 itu merupakan kompleks, yang jelas bukan milik sendiri dan sisanya yakni 13.907 unit tempat tinggal (T.T). Jumlah tempat tinggal ini, 40% bukan merupakan

milik sendiri. Jadi jumlah tempat tinggal yang bukan merupakan milik sendiri 5.239 unit. Dengan demikian jumlah keseluruhan tempat tinggal dan kompleks yang bukan milik sendiri sebanyak 6.999 unit.

Dari data diatas dapat diketahui jumlah kepala rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri yakni sebanyak 6.999 kepala keluarga, atau jika dikalikan dengan jumlah penduduk maka akan didapatkan 41.994 orang. Dengan demikian jumlah penduduk yang sudah memiliki rumah sendiri adalah 50.130 atau kepala rumah tangga sebanyak 8.355.

Untuk lebih jelasnya mengenai jumlah kepala rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri dapat dilihat pada tabel berikut ini

T A B E L 4

JUMLAH PEMILIK RUMAH SENDIRI DIRINCI MENURUT KEPALA RUMAH TANGGA DI KOTAMADYA PARE PARE TAHUN 1989 - 1990

JENIS RUMAH	RUMAH SENDIRI (Unit)	BUKAN RUMAH SENDIRI (Unit)	JUMLAH
Tempat Tinggal	8.344	5.563	13.907
Kompleks	-	1.760	1.760
J u m l a h	8.344	7.323	15.667

Sumber : Kantor Statistik Kotamadya Pare Pare.

Dari data tersebut menunjukkan bahwa jumlah kepala rumah tangga yang belum memiliki rumah sendiri adalah 7.323. Sedangkan kepala rumah tangga yang telah memiliki rumah



sendiri sebanyak 8.344.

Dengan demikian dapat diketahui jumlah permintaan dari masyarakat terhadap Perum Perumnas sebanyak 7.323 unit. Sedangkan yang baru dapat disediakan baru sebanyak 30% dari permintaan masyarakat atau sebanyak 2.197 unit.



## BAB IV

### PELAKSANAAN DAN AKIBAT HUKUM TUNTUTAN WANPRESTASI PADA PERJANJIAN JUAL BELI

#### 4.1 Tuntutan Wanprestasi

Dalam perjanjian jual beli, pada umumnya dilakukan oleh dua pihak, yaitu penjual disatu pihak dan pembeli dilain pihak. Dalam mengadakan suatu perjanjian pada umumnya dan pelaksanaan perjanjian pada khususnya, pihak debitur selalu berada pada kedudukan yang lemah, dan kenyataan tersebut tercermin dalam tuntutan pihak kreditur. Mengenai pelaksanaan prestasi bagi pihak debitur masalah inilah yang menjadi pokok pembahasan dalam skripsi ini. Jadi nampaklah bahwa persoalan hukum yang berkenaan dengan tuntutan prestasi dalam jual beli pada umumnya datang dari pihak kreditur, sehingga seakan-akan pihak debitur berada pada kedudukan yang lemah.

Dalam hubungan ini, pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata menentukan dengan jelas mengenai kedudukan tersebut yang tidak seimbang, dimana pihak kreditur berada pada kedudukan yang memungkinkan melakukan tuntutan prestasi pada pihak debitur. Disamping itu juga, pasal diatas memberikan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga pihak debitur sulit untuk mengelak dari tuntutan wanprestasi dari pihak kreditur sementara perjanjian itu dibuat secara sepihak oleh kreditur.

Dari ketentuan ini jelas bahwa pihak debitur tidak mampu menolak tuntutan wanprestasi dari pihak kreditur. Kecuali hanya memenuhi kewajiban/tanggung jawab terhadap kreditur oleh karena sekalipun perjanjian tersebut dibuat secara sepihak oleh kreditur tetapi pihak debitur telah menyetujuinya. Dan hak-hak dari pihak debitur boleh dikatakan hampir telah terpenuhi seluruhnya. Sehingga begitu perjanjian dibuat maka ia harus terikat pada perjanjian yang dibuatnya. Dilain pihak ketentuan ini dapat pula melindungi debitur dari tindakan-tindakan kreditur yang sewenang-wenang, yaitu bahwa pelaksanaan perjanjian harus didasarkan atas itikad baik dari kedua belah pihak, sebagaimana yang dikehendaki dalam ayat (3) dari pasal 1338 KUHPerdara bahwa persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik

Berpatokan pada pasal 1338 KUHPerdara tersebut, maka pelaksanaan perjanjian jual beli, dalam arti melaksanakan hak dan kewajiban oleh kedua belah pihak sebagaimana mestinya. Dalam kerangka dasar ini, khususnya saat lahirnya perjanjian dan pelaksanaan perjanjian pihak debitur dapat dikategorikan tidak melaksanakan ataupun tidak memenuhi prestasinya sebagaimana yang seharusnya dilakukan, jika suatu hak yang dituntut oleh kreditur dalam hal ini prestasi bukan karena kesengajaan atau kelalaian debitur untuk tidak memenuhi prestasinya, akan dapat saja terjadi jika debitur tidak memenuhi prestasinya karena keadaan diluar kekuasaannya atau diluar kemampuannya. Misalnya karena *overmacht* (keadaan



memaksa). Bukankah wujud dari prestasi itu dapat berupa perjanjian untuk memberikan atau menyerahkan sesuatu. Perjanjian untuk menyerahkan barang atau perjanjian untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu.

Dalam hal pemenuhan prestasi tidak hanya pihak debitur saja yang diwajibkan melaksanakan prestasinya. Sebagaimana diketahui oleh kreditur, sebab baik kreditur maupun debitur adalah subyek perjanjian dimana kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi itu.

Hal yang disebutkan terakhir ini harus dilaksanakan oleh pihak debitur karena kalau tidak memenuhi hal itu maka ia telah melakukan wanprestasi. Dan dalam keadaan seperti itu kreditur berhak menuntut pihak debitur untuk memenuhi prestasinya. Begitupun sebaliknya dalam hal perjanjian penyerahan barang, manakala pihak kreditur tidak memberikan bantuannya oleh debitur dengan sempurna.

Dalam hubungan ini, M. Yahya Harahap, (1982 : 17) menulis :

"Pada perjanjian yang bersifat perdata (civiele verbinteniss), melekat prinsip pemaksaan. Apabila debitur tidak memenuhi prestasinya secara sukarela, kreditur mempunyai hak untuk memaksakan pemenuhan prestasi tersebut. Inilah yang disebut "afwangbaarheid". Pemenuhan prestasi dapat dipaksakan kepada debitur melalui alat kekuasaan/pejabat pengadilan dengan mempergunakan prosedur dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata. Ini berarti, secara material hukum perjanjian telah menetapkan hak kekuasaan kreditur memperoleh prestasi yang diperjanjikan".

Dari uraian diatas, dapat timbul masalah lain, yaitu apa

dan cara bagaimana pihak debitur dikatakan wanprestasi.

Untuk itulah, sebelum penulis membahas lebih lanjut mengenai wanprestasi dana masalahnya dalam konteks dasar tuntutan wanprestasi pada perjanjian jual beli, ada baiknya terlebih dahulu dijelaskan mengenai pengertian wanprestasi itu sendiri.

Istilah wanprestasi berasal dari bahasa belanda yang artinya prestasi buruk. Secara teoritis wanprestasi berarti seorang debitur tidak melakukan prestasinya atau kewajibannya sama sekali atau melakukan prestasi tetapi terlambat/tidak sebagaimana mestinya.

Subekti, (1980 : 147) mengemukakan bahwa :

"Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak dapat memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhi tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan".

Berdasarkan pendapat diatas, apabila dirumuskan lebih konkrit, maka bentuk kelalaian seorang debitur ada 4 (empat) hal, yaitu :

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi untuk dilakukannya. Maksudnya, jika seorang telah menyanggupi apa yang akan dilakukannya sesuai isi perjanjian yang telah dibuat, lalu tiba saatnya ia tidak melakukan hal itu, maka dapat digolongkan bahwa ia telah lalai atau telah melakukan wanprestasi.
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikannya. Bahwa apa yang dilakukan tidak sesuai dengan apa yang ia sanggupi pada mulanya atau

pada saat terjadinya perjanjian. Sebagai contoh, misalnya: A berjanji kepada B untuk membayar utangnya sebesar Rp.10.000 tetapi ternyata A hanya membayar kepada B sebesar Rp. 1000.

3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat. Bentuk kelalaian ini dapat terjadi kalau misalnya seorang pengusaha taksi berjanji kepada tuan Amin bahwa akan dijemput di rumahnya tepat pada pukul 10.00 Wita untuk diantar ke Air port, tetapi ternyata pengusaha taksi tersebut tidak datang menjemput tepat pada waktunya sebagaimana yang dijanjikan, sehingga tuan Amin tidak dapat berangkat dengan pesawat yang akan membawanya. Maka disini pengusaha taksi tidak memenuhi janjinya atau telah melakukan wanprestasi.
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya. Bentuk wanprestasi semacam ini dapat terjadi, misalnya A dan B berjanji untuk tidak melakukan suatu tindakan dengan mengalihkan hak kepada orang lain dengan jalan menjual hak miliknya masing-masing. Namun karena sesuatu hal maka A menjualnya kepada C tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari B, sehingga isi perjanjian tersebut diteruskan oleh kedua pihak yakni B dan C. Hal ini jelas pihak B akan keberatan mengenai pemindahan hak dari A kepada C yang seharusnya tidak boleh dilakukan oleh A.

Dalam hubungan ini, Sri Soedewi Masychoen Sopyan, (1980:



23) berpendapat jika seorang debitur dinyatakan melakukan wanprestasi harus dipenuhi 3 unsur, yaitu :

- "1. Perbuatan yang dilakukan oleh debitur itu dapat disesalkan.
2. Akibatnya dapat diduga lebih dahulu baik dalam arti yang obyektif, yaitu orang yang normal dapat menduga, bahwa keadaan itu akan timbul, maupun dalam arti yang subyektif, yaitu sebagai orang yang ahli dalam menduga dapat menduga keadaan demikian akan timbul.
3. Dapat diminta untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya, artinya bukan orang gila atau lemah pikirannya".

Dari berbagai rumusan tentang pengertian dan bentuk wanprestasi sebagaimana yang diuraikan diatas, maka jelas bahwa seorang debitur dapat dituntut oleh kreditur apabila ia tidak melakukan prestasi sebagaimana yang telah diperjanjikan. Namun demikian debitur tidak dapat dituntut melakukan wanprestasi sepanjang debitur dapat membuktikan bahwa hal itu terjadi diluar kesalahannya atau diluar kekuasaannya. Tetapi sebaliknya debitur tetap dianggap melakukan wanprestasi atau cidera janji apabila ia tidak dapat membuktikan adanya *overmacht* (keadaan memaksa).

Dengan demikian nyata bahwa suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan secara sempurna/sebagaimana mestinya disebabkan karena *overmacht* (keadaan memaksa) dan kesengajaan serta kelalaian si debitur.

*Overmacht* yaitu suatu keadaan yang tidak diduga-duga yang dapat memaafkan kesalahan seorang debitur untuk terhindar dari tanggung jawab menanggung akibat dan resiko perjanjian. Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara memberikan

perlindungan hukum bagi seorang debitur terhadap tuntutan kreditur karena alasan overmacht bahwa

Pasal 1244 KUHPerdara :

"Jika ada alasan untuk itu, siberutang harus dihukum untuk mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan, bahwa hal tidak atau tidak pada waktunya yang tepat dilaksanakannya perjanjian itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggung jawabkan padanya, kesemuanya itupun jika itikad buruk tidak ada pada debitur.

Demikian pula pasal 1245 KUHPerdara berbunyi :

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

Bertitik tolak dari ketentuan diatas, M. Yahya Harahap, (1982 : 83) mengemukakan bahwa :

"Kembali kita meneliti ketentuan pasal 1245 BW, pada pasal ini ada 2 hal yang disebut dapat menghalangi/merintang pelaksanaan pemenuhan prestasi :

- Overmacht, "keadaan memaksa" atau keadaan yang berada diluar kemampuan debitur.
- Toeval, yaitu kejadian yang "tiba-tiba" yang tidak dapat diperhitungkan sebelumnya oleh debitur".

Dengan demikian jelas bahwa, overmacht adalah suatu alasan menurut hukum yang mengakibatkan kreditur tidak dapat memaksa debitur untuk memenuhi atau melaksanakan suatu perjanjian. Dengan kata lain overmacht merupakan dasar bagi debitur untuk menghindar dari tuntutan kreditur dalam melaksanakan kehendaknya.

Namun demikian bukan berarti kreditur sama sekali tidak



dapat menuntut debitur untuk melaksanakan kehendaknya (prestasinya), karena jika debitur membuktikan adanya keadaan-keadaan sebagaimana disebutkan diatas, jelas debitur tetap dianggap bersalah. Selain alasan tersebut, dalam hukum perdata *overmacht* dan *force majeure* dibagi dalam dua bentuk yaitu :

1. *Overmacht* yang sifatnya mutlak, yaitu apabila prestasi sama sekali tidak dapat dilaksanakan oleh siapapun. Artinya suatu keadaan dimana orang tidak dapat menghindari keadaan diluar kemampuannya sebagai manusia.
2. *Overmacht* yang sifatnya tidak mutlak, yaitu pemenuhan prestasi masih dimungkinkan, namun dengan pengorbanan yang sangat besar dan tak seimbang.

Menurut hemat penulis bahwa apabila tidak diadakan penelitian yang seksama tentang *overmacht* bisa menimbulkan penyimpangan-penyimpangan terhadap tuntutan pemenuhan atau pelaksanaan perjanjian. Dari uraian tersebut tadi, nampaknya pelaksanaan perjanjian secara tidak sebagaimana mestinya. Penulis lebih cenderung membicarakan masalah wanprestasi dalam kaitannya dengan kedudukan debitur berdasarkan pendapat yang dikutip dimuka. Kedudukan debitur berada dalam posisi yang tidak menguntungkan dibandingkan kedudukan pihak kreditur. Sebab *overmacht*, khususnya *overmacht* yang sifatnya tidak mutlak seharusnya memerlukan penelitian yang seksama dan obyektif terutama mempertimbangkan kepentingan kreditur dan debitur untuk menilai mana *overmacht* yang mutlak dan mana



overmacht yang tidak mutlak. Dengan cara/prosedure demikian itu, maka efektifitas dari penelitian yang dimaksud adalah sarana untuk membuktikan ada tidaknya overmacht. Menurut penulis, ini penting sekali diperhatikan oleh hakim dalam memeriksa, mengadili perkara yang didasarkan pada wanprestasi.

Dalam hubungan ini, Tahir Tungadi, (1977/1978 : 50), mengemukakan bahwa untuk memenuhi pembuktian adanya keadaan memaksa itu harus mencakup tiga syarat penting, yaitu :

- "1. Adanya halangan untuk memenuhi kewajiban.
2. Tidak adanya kesalahan pada debitur.
3. Halangan tidak disebabkan oleh hal-hal yang tidak termasuk resiko.

Uraian lebih lanjut tentang keadaan memaksa sebagai alat bukti yang dapat digunakan untuk membuktikan adanya overmacht, maka untuk menentukan suatu keadaan memaksa yang tidak mutlak, Wirjono Prodjodikoro, (1981 : 57), mengemukakan bahwa ada dua macam ukuran :

- "1. Ukuran obyektif, yang mengenai keadaan pada umumnya contoh, seorang A berjanji menyerahkan sesuatu alat penerimaan radio kepada pihak lain. Sebelum sempat menyerahkan barang itu, ia kedatangan dua orang pencuri bersenjata untuk mencuri radio itu dengan ancaman akan menggunakan senjata, kalau A mau melawan. A takut dan tidak menghalang-halangi para pencuri mengambil radio tersebut. Pada umumnya dapat dikatakan bahwa setiap orang pantas adalah takut seperti si A tersebut, maka ukuran obyektif kini ada keadaan memaksa. Sebaliknya kalau pencuri adalah sendirian saja dan tidak bersenjata, maka dengan obyektif dapat dikatakan bahwa tidak ada keadaan memaksa.
2. Ukuran subyektif, yang mengenai sifat perseorangan dari orang tertentu. Misalnya



kalau si A sendiri bersenjata dan mempunyai kawan serumah yang bersenjata pula, dan meskipun si A menyerahkan saja radio itu kepada dua orang pencuri maka dapat diragu-ragukan, apakah ini adalah keadaan memaksa. Sebaliknya kalau si A sudah terkenal sebagai seorang penakut, adalah terlalu kalau ia menyerahkan begitu saja radionya kepada seorang pencuri yang sendirian dan tidak bersenjata. Maka terang unsur subyektif ini tidak dapat mempengaruhi anggapan bahwa tidak ada keadaan memaksa itu".

Dari contoh yang dikemukakan oleh beliau diatas terang bahwa faktor kejujuran dan kepatutan memegang peranan yang sangat penting untuk menentukan ukuran-ukuran tersebut dalam contoh diatas, namun demikian bisa timbul pertanyaan bahwa bagaimana memastikan adanya wanprestasi atau dengan perkataan lain sejak kapan adanya wanprestasi. Mengenai yang terakhir ini tergantung dari kesepakatan antara kedua belah pihak, bahwa wanprestasi itu ada sejak tanggal disebutkan dalam perjanjian yang telah dilewatkan.

Menurut penulis wanprestasi secara otomatis dianggap ada pada saat debitur tidak melakukan perjanjian sebagaimana mestinya. Tetapi didalam praktek hal itu tidak dianggap bahwa wanprestasi secara otomatis telah ada/terjadi bersamaan diketahuinya debitur telah melakukan wanprestasi.

Untuk mendapatkan kepastian mengenai upaya hukum dalam prakteknya biasanya dilakukan oleh pihak kreditur yang bersangkutan mengenai surat atau telex sebelum menempuh prosedur hukum di pengadilan. Dalam hubungan ini perlu diingat bahwa sifat dari pada sommasi ini bukan merupakan



suatu hal yang menegaskan atau menyatakan bahwa tuntutan demikian harus dilaksanakan seketika tetapi sommasi tersebut hanya sekedar peringatan saja, yaitu agar debitur sadar dan terdorong melakukan prestasi.

Dalam hubungan ini, A. Qirom Syamsuddin Meilala, (1966 : 27-28), mengemukakan bahwa :

"Jadi kalau hanya meminta pelaksanaan perikatan, kreditur tidak perlu ingebrekke stelling, sebab hanya terdapat pelaksanaan perjanjian pada hakekatnya sudah terjalin perjanjian itu sendiri. Kalau debitur tidak melakukan prestasi sama sekali, maka ingebrekke stelling itu tidak perlu dan tidak dapat dilakukan karena pada hakekatnya ingebrekke stelling adalah upaya hukum untuk mendorong supaya debitur melakukan prestasi. Sedangkan apabila debitur tidak sama sekali melakukan prestasi baik dalam pengertian obyektif maupun subyektif, maka memaksa akan melakukan yang tidak akan terwujud adalah perbuatan yang sia-sia. Ingebrekke stelling adalah sangat tepat dilakukan apabila debitur sangat lambat melakukan prestasi".

Jadi upaya hukum sommasi (ingebrekke stelling) hanya efektif dilakukan apabila debitur berada dalam keadaan dimana ia melakukan prestasi tetapi terlambat. Dan sommasi tersebut tidak berguna apabila memang pada kenyataannya debitur tidak mau melakukan/melaksanakan kewajibannya secara baik dan semestinya. Dengan demikian sommasi dilakukan bukan pada saat kreditur menuntut ganti kerugian atau meminta agar perjanjian dibatalkan, karena kalau kreditur menggunakan upaya hukum tersebut menurut hemat penulis tidak tepat dan tidak berguna karena resiko kerugian dari ingebrekke stelling terhadap pembatalan perjanjian akan diderita oleh kreditur sendiri. Jadi sommasi baru efektif apabila kreditur bertindak seksama



memilih tuntutan wanprestasi terhadap debitur dalam hal pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi, ongkos atau bunga yang mempunyai akibat langsung terhadap adanya wanprestasi sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1267 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan, disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Bertitik tolak dari ketentuan pasal ini, jelaslah bahwa dalam suatu perjanjian yang tidak dipenuhi oleh debitur misalnya, kreditur mempunyai kebebasan memilih untuk menuntut debitur melaksanakan perjanjian, pembatalan perjanjian disertai ganti rugi, atau tambahan ganti rugi saja berupa ongkos dan bunga.

#### 4.2 Pelaksanaan Tuntutan Wanprestasi

Wanprestasi dalam jual beli, maka faktor yang menjadi perhatian utama bagi kita ialah mengenai kelalaian atau kesengajaan yang merupakan motifasi atau dasar untuk menuntut debitur melaksanakan prestasinya secara baik. Faktor kelalaian terjadi misalnya debitur tidak mengetahui adanya kemungkinan bahwa akibat itu akan terjadi. Sedangkan kesengajaan merupakan kebalikan dari kelalaian dimana kesengajaan adalah perbuatan itu memang diketahui atau dikehendaki oleh debitur. Kedua faktor yang erat hubungannya dengan wanprestasi sebagaimana yang disebutkan diatas bahwa

faktor kesengajaan dan kelalaian menyebabkan timbulnya wanprestasi atau menimbulkan akibat suatu perjanjian terhalang dilaksanakan.

Hal yang dapat dituntut oleh kreditur kepada debitur yang lalai atau wanprestasi antara lain :

1. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian meskipun pelaksanaannya sudah terlambat.
2. Kreditur dapat meminta penggantian kerugian saja yaitu kerugian yang dideritanya karena perjanjian yang mereka buat tidak atau terlambat dilaksanakan atau dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. Kreditur dapat menuntut pelaksanaan perjanjian disertai dengan penggantian kerugian yang diderita olehnya sebagai akibat terlambatnya pelaksanaan perjanjian.
4. Dalam hal suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban timbal balik, kelalaian suatu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta kepada hakim supaya perjanjian dibatalkan disertai permintaan ganti kerugian.
5. Pembatalan disertai tuntutan ganti rugi dan bunga.

Dalam praktek, khususnya pada perjanjian jual beli tidak hanya debitur yang dapat melakukan wanprestasi tapi sering pula kreditur tidak memenuhi janjinya/kewajibannya. Hal itu mudah dimengerti karena biasanya dalam praktek sulit menentukan dengan pasti kapan adanya wanprestasi dan siapa sebenarnya yang melakukan wanprestasi. Dengan demikian

kreditur dapat dikatakan lalai atau tidak memenuhi janjinya, misalnya kreditur terlambat menyerahkan barangnya kepada debitur atas barang yang telah dibayar. Dan ada pula bentuk lain dimana kreditur dapat dikatakan lalai/wanprestasi, yaitu apabila ia menyerahkan kepada debitur suatu barang kemudian ternyata cacat.

Untuk lebih jelasnya mengenai tuntutan wanprestasi tersebut ada baiknya dipaparkan disini data tentang jumlah user (debitur) Perum Perumnas Lompoe Pare Pare yang wanprestasi, juga mengenai data pelaksanaan tuntutan wanprestasi serta data mengenai tindakan yang diambil oleh Perum Perumnas terhadap user (debitur) yang lalai (wanprestasi).

Sebagaimana diketahui bahwa jumlah debitur yang telah mengambil atau mengadakan perjanjian dengan pihak Perum Perumnas Lompoe Pare Pare sebanyak 30% dari kebutuhan masyarakat. Dan pada tahun 1989-1990 pihak Perum Perumnas membangun perumahan 91 unit, masing-masing tipe 36 sebanyak 12 unit dan tipe 21 sebanyak 79 unit. Jadi apabila dilihat dari sudut pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Perum Perumnas dapat dikatakan belum dapat mencukupi kebutuhan masyarakat.

Dari keseluruhan unit yang telah dibuat oleh Perum Perumnas jumlah user (debitur) yang tidak melaksanakan kewajibannya atau wanprestasi tidak dapat disebutkan secara pasti. Hal ini disebabkan karena pihak Perum Perumnas hingga



saat ini belum mengambil tindakan yang lebih jauh terhadap debitur. Namun demikian dari prosentasenya diketahui bahwa jumlah debitur yang melakukan wanprestasi sebanyak 6% dari jumlah keseluruhan debitur yang mengambil perumahan. Prosentase ini didapatkan dari jumlah kebutuhan masyarakat yang telah dipenuhi oleh pihak Perum Perumnas. Dan dari jumlah tersebut diketahui bahwa dari 30% kebutuhan masyarakat akan perumahan, 6% diantaranya melakukan wanprestasi.

Wanprestasi yang dilakukan oleh pihak debitur, menurut Perum Perumnas Lompoe Pare Pare jumlah debitur yang melakukan wanprestasi sebanyak 6% dari jumlah yang telah dilayani oleh pihak Perum Perumnas.

Perum Perumnas hanya mengenakan sanksi berupa penggantian kerugian yakni biaya tambahan yang harus dikeluarkan oleh pihak debitur, dan inipun tidak terlalu memberatkan bagi pihak debitur. Sehingga pihak kreditur tetap meminta pelaksanaan perjanjian, sekalipun pelaksanaannya sudah terlambat. Sedangkan pembatalan perjanjian oleh pihak kreditur terhadap pihak debitur belum pernah terlaksana pada Perum Perumnas Lompoe di Kotamadya Pare Pare.

Demikian pula tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak kreditur terhadap debitur hanya berupa tindakan yang masih dapat ditolerir atau dengan kata lain tidak terlalu memberatkan bagi debitur sehingga pelaksanaan perjanjian masih tetap dilaksanakan sekalipun pihak debitur harus membayar denda-denda yang menjadi ketentuan dalam perjanjian

tersebut.

Tindakan-tindakan yang dilakukan oleh pihak kreditur jika kita lihat secara sepintas boleh dikatakan tidak terlalu berat atau masih ringan. Hal ini disebabkan oleh karena pihak kreditur melihat dari beberapa faktor tertentu seperti keadaan ekonomi pihak debitur.

Pasal 1504 KUHPerdara melindungi pihak debitur untuk tidak melaksanakan perjanjian jika kreditur ternyata menjual barang kepada pembeli yang ternyata barang tersebut cacat. Karena menurut pasal ini kreditur wajib menanggung terhadap cacat tersembunyi pada barang yang dijualnya kecuali terhadap barang yang cacat kelihatan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1505 KUHPerdara yang menegaskan bahwa sipenjual tidak bertanggung jawab atas adanya cacat yang kelihatan dan yang dapat diketahui sendiri oleh pihak pembeli.

Dengan demikian kalau misalnya pihak debitur ingin menegur atau menggugat kreditur mengenai suatu barang yang dibelinya yang mengandung cacat tersembunyi, maka ia dapat memilih beberapa alternatif sebagai berikut :

1. Gugatannya dapat membatalkan perjanjian disertai pengembalian uang harga pembelian.
2. Gugatannya bertujuan untuk membatalkan perjanjian disertai penggantian kerugian.

Menurut Wirjono Prodjodikoro, (1985 : 36), menyatakan

"Bahwasanya bagi sipenjual ada kemungkinan untuk ditegur dan dituntut untuk perihal cacat

tersembunyi dari barang yang dijual, adalah hal yang bersifat mengancam sipenjual dan maka dari itu agak berat rasanya baginya. Sekiranya berhubung dengan inilah, maka BW dalam pasal 1511 membatasi kemungkinan menegur sipenjual itu sampai waktu yang agak pendek. Tetapi oleh pasal ini tidak disebutkan lamanya waktu itu digantungkan pada sifat dari cacat yang bersangkutan dan pada adat kebiasaan ditempat terjadi jual beli".

Jadi untuk menentukan tenggang waktu mengajukan teguran atau tuntutan dari pihak pembeli, menurut hemat penulis tergantung dari keputusan hakim. Artinya hakim menentukan batas waktu pihak debitur menegur/menuntut kreditur. Hal ini didasarkan pada suatu asas hukum mengenai penemuan hukum oleh hakim. Sebab kalau terlalu dititik beratkan pada faktor kebiasaan tergantung pada sifat dari cacat barang yang bersangkutan akan menimbulkan penafsiran yang terlalu luas dan tidak pasti. Jadi wewenang hakim untuk menentukan tenggang waktu berdasarkan keadaan-keadaan dari kedua belah pihak adalah suatu tindakan yang adil dan memuaskan. Hal ini sesuai dengan maksud pasal 1511 KUHPerdara yang menghendaki diadakannya batas tenggang waktu yang tidak berdasarkan pada semua keadaan yang akan mengakibatkan keadaan yang berlarut-larut.

Kreditur berhak menuntut pelaksanaan prestasi kepada debitur karena wanprestasi, kecuali karena overmacht. Dalam keadaan overmacht debitur tidak dapat dipaksakan oleh kreditur untuk melaksanakan atau untuk menuntut pemenuhan prestasi dengan syarat apabila debitur mampu atau dapat membuktikan adanya overmacht tersebut.



Dilain pihak pelaksanaan tuntutan wanprestasi pada asas timbal balik dalam suatu perjanjian dimana kreditur dan debitur harus sama-sama melakukan kewajibannya untuk melaksanakan perjanjian. Namun demikian dapat terjadi hal yang sebaliknya, yaitu pihak kreditur dapat melakukan atas tuntutan debitur, misalnya tuntutan membayar ganti rugi karena kreditur melakukan wanprestasi, yaitu *exepcio non adimpleti contractus* ini menurut Subekti, (1979 : 57), adalah *sidebitur* yang dituduh lalai dan dituntut membayar ganti rugi itu mengajukan di depan hakim bahwa kreditur sendiri juga tidak menepati janjinya.

Dengan demikian nyatalah alasan *exepcio non adimpleti contractus* tersebut merupakan sarana yang penting bagi debitur untuk mengajukan pembelaan akibat ia dituduh lalai.

Berkenaan dengan pelaksanaan prestasi maka setiap perjanjian, terutama perjanjian jual beli selalu disertai dengan unsur paksaan. Unsur paksaan ini dapat dilakukan melalui pengadilan. Karena suatu perjanjian perdata (*civiele verbintenis*) yang dilaksanakan dengan dasar paksaan hakim akan menggunakan prosedur hukum yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Perdata untuk mewujudkan isi perjanjian.

Pelaksanaan suatu perjanjian dengan paksa dapat terjadi apabila debitur tidak dapat memenuhi prestasinya secara sukarela. Dan kreditur berhak untuk memaksakan pelaksanaan atau pemenuhan prestasi dari debitur melalui prentaraan

hakim.

Kekuasaan kreditur untuk memaksakan debitur memenuhi prestasinya secara baik sesuai isi perjanjian yang dibuatnya, tentu saja hanya mengenai hal-hal yang mungkin dapat dilakukan. Jadi pelaksanaan tuntutan kreditur terhadap debitur karena wanprestasi hanya terhadap hal-hal yang mungkin saja. Artinya sepanjang hal-hal yang telah ditentukan sebagai kewajiban debitur, misalnya dengan ganti kerugian saja atau dengan ongkos dan bunga uang.

Pelaksanaan tuntutan wanprestasi oleh kreditur terhadap debitur sebagaimana diatur dalam pasal 1267 KUHPerdata bahwa:

"Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, ataukah ia akan menuntut pembatalan persetujuan disertai penggantian biaya, kerugian dan bunga".

Dengan berpedoman pada ketentuan pasal tersebut diatas nyata bahwa pelaksanaan tuntutan wanprestasi oleh debitur dapat berupa:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti rugi.
2. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
3. Peralihan resiko.
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Bertepatan dengan tuntutan wanprestasi, maka kewajiban



mengenai ganti kerugian, dalam praktek tidak secara otomatis didasarkan pada saat adanya kelalaian. Dasar hukum terhadap hal tersebut ditegaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara bahwa :  
Penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah dimulai diwajibkan, apabila siberutang dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika sesuatu harus diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya.

Jadi berdasarkan ketentuan diatas, maka adanya kewajiban mengganti kerugian akibat dari wanprestasi, pelaksanaannya harus memenuhi 2 syarat yaitu :

1. Debitur berada dalam keadaan lalai.
2. Setelah lewat jangka waktu yang telah ditentukan atau keadaan dimana debitur berada dalam ingebrekké stelling (peringatan).

Sebelum pihak debitur dinyatakan berada dalam keadaan lalai seharusnya disampaikan terlebih dahulu suatu pemberitahuan/peringatan atau teguran kepada debitur, bahwa pihak debitur telah lalai melakukan kewajibannya, yaitu tidak melaksanakan perjanjian dengan baik. Supaya tidak berlarut-larut sebaiknya jangka waktu mengajukan pemberitahuan dan teguran harus ditentukan secara tegas sesuai keadaan-keadaan yang lasim.

Jika berpatokan pada pasal 1234 KUHPerdara yang tidak menyebutkan secara tegas kapan kreditur mengajukan pemberitahuan atau teguran kepada debitur yang telah berada



dalam keadaan wanprestasi. Dalam pasal ini hanya menyebutkan bahwa tenggang waktu setelah perjanjian itu dilewati.

Dengan demikian, untuk mencegah keadaan yang tidak menguntungkan ini, menurut hemat penulis hendaknya batas tenggang waktu untuk menyampaikan pemberitahuan atau teguran ditetapkan secara tegas dalam perjanjian.

Suatu hal yang penting diperhatikan berkenaan dengan pelaksanaan tuntutan wanprestasi ialah cara bagaimana pernyataan lalai itu dilakukan. Berdasarkan pasal 1238 KUHPerdara maka pernyataan lalai dinyatakan dengan surat perintah atau akta lain yang sejenis. Atau dapat juga dilakukan berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri. Misalnya dalam perjanjian ditentukan manakala debitur melewati batas waktu yang diperjanjikan maka debitur telah dianggap lalai.

Dari uraian-uraian diatas dapat diketahui mengenai lewatnya jangka waktu dimana pihak kreditur hanya memberikan peringatan pada pihak debitur. Demikian pula halnya dengan pihak Perum Perumnas Lompoe Pare Pare dalam memberikan peringatan kepada pihak debitur yang dapat dinyatakan lalai.

#### 4.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan disebabkan karena keadaan memaksa (*overmacht*) dan wanprestasi. Perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan karena kedua hal tersebut menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Misalnya, Terhadap perjanjian yang tidak dilaksanakan karena *overmacht*

menimbulkan konsekuensi hukum yaitu kreditur tidak dapat meminta pemenuhan prestasi atau debitur tidak dapat dinyatakan lalai sehingga ia tidak wajib membayar ganti rugi.

Untuk mengetahui akibat hukum wanprestasi perlu diperhatikan faktor-faktor yang mengakibatkan suatu perjanjian tidak dapat dilaksanakan dengan baik.

Menurut penulis pada hakekatnya wanprestasi timbul disebabkan oleh dua faktor, yaitu :

1. Kesengajaan, yaitu perbuatan yang diketahui dan dikehendaki oleh debitur.
2. Kelalaian, yaitu suatu perbuatan yang tidak diketahui oleh debitur terhadap kemungkinan bahwa akibat itu akan timbul.

Kedua hambatan tersebut di atas menimbulkan akibat hukum yang berbeda, yaitu suatu perjanjian yang tidak dapat dilaksanakan dengan baik karena adanya kesengajaan dari pihak debitur maka akibatnya yang timbul adalah lebih banyak mengganti atau membayar kerugian dari pada karena kelalaian. Untuk memecahkan hal ini, jika wanprestasi menimbulkan kerugian kepada pihak kreditur, maka pihak debitur berhak mengganti kerugian yang timbul akibat wanprestasi, tetapi yang harus diperhatikan sehubungan dengan masalah ini, yaitu hubungan sebab akibat antara wanprestasi dengan kerugian yang timbul. Hubungan sebab akibat yang dimaksud menurut hemat penulis penting dan pantas diperhatikan untuk menghindari penyimpangan-penyimpangan yang bisa terjadi berkenaan dengan tuntutan wanprestasi pada perjanjian jual beli. Sebab,

manakala kreditur menuntut debitur ganti kerugian karena wanprestasi, maka tuntutan wanprestasi tersebut tidak dapat dipisahkan dengan perbandingan keadaan (kenyataan) yang tidak dilakukan oleh debitur, artinya besarnya ganti kerugian yang akan dituntut oleh kreditur karena debitur melakukan wanprestasi harus disesuaikan dengan jumlah kerugian yang pantas sesuai dengan besarnya nilai prestasi yang diperjanjikan atau disesuaikan dengan ganti kerugian yang sebanding dengan kerugian nyata yang diderita oleh kreditur.

Tuntutan kreditur untuk mengganti kerugian karena wanprestasi merupakan akibat hukum wanprestasi yang cukup banyak timbul dalam masyarakat. Tuntutan ganti rugi demikian, kreditur lebih mengharapkan banyak keuntungan dan ia akan terhindar dari risiko yang mungkin timbul dengan tuntutan pelaksanaan perjanjian atau pembatalan perjanjian.

Karena wanprestasi, kreditur berhak menuntut kerugian yaitu berupa biaya, rugi dan bunga.

Menurut Subekti, (1980 : 47), menyatakan bahwa :

"Yang dimaksud dengan biaya, ialah segala pengeluaran atau perongkosan yang nyata-nyata sudah dikeluarkan oleh satu pihak. Misalnya jika seorang sutradara mengeluarkan suatu perjanjian dengan seorang pemain sandiwara untuk mengadakan suatu pertunjukan, dan pemain kemudian tidak datang sehingga pertunjukan terpaksa dibatalkan, maka yang termasuk biaya ongkos cetak iklan, sewa gedung, sewa kursi dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan rugi ialah kerugian karena kerusakan barang-barang kepunyaan kreditur yang diakibatkan oleh kelalaian debitur. Misalnya dalam jual beli sapi. Kalau sapi yang dibelinya itu mengandung suatu penyakit yang dapat menular pada



sapi-sapi lainnya milik sipembeli, sehingga sapi-sapi itu mati karena penyakit tersebut. Yang dimaksud dengan bunga ialah kerugian yang berupa kehilangan keuntungan yang sudah dibayangkan atau dihitung oleh kreditur, misalnya dalam hal jual beli barang, jika barang tersebut sudah mendapat tawaran yang lebih tinggi dari harga pembeliannya".

Jadi tuntutan kreditur mengenai ganti kerugian karena debitur wanprestasi, misalnya mengenai biaya, bunga harus berupa kerugian akibat langsung oleh wanprestasi. Demikian pula mengenai keuntungan yang akan diperoleh seandainya perjanjian dipenuhi sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1248 KUHPerdata.

Setiap perjanjian yang telah dibuat dan berlaku sah pada hakekatnya menentukan untuk berbuat sesuatu, dan manakala salah satu pihak melanggar isi perjanjian itu atau berbuat tidak sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat, maka akibat dari pelanggaran tersebut adalah merupakan kewajiban hukum oleh pihak yang telah dinyatakan lalai, sebab kalau tidak terlebih dahulu debitur belum dapat menuntut ganti rugi dimuka pengadilan atas dasar wanprestasi. Alasan ini didasarkan pada pasal 1244 KUHPerdata bahwa debitur dihukum untuk mengganti kerugian termasuk rugi, biaya dan bunga jika debitur tidak dapat membuktikan bahwa kelalaian itu disebabkan karena keadaan memaksa.

Berpatokan pada hal tersebut diatas, menimbulkan konsekuensi bahwa debitur masih mempunyai kesempatan untuk melakukan prestasinya sebelum ditegur oleh kreditur, dengan

demikian menurut hemat penulis akan menimbulkan keadaan yang tidak pasti dan tidak adil karena selama debitur masih menunda waktu, maka kreditur tidak dapat menuntut pengganti kerugian terhadap kerugian-kerugian yang timbul karena wanprestasi sebagaimana ditegaskan dalam pasal 1243 KUHPerdata.

Menurut Sri Soedewi Masjhoen Sofwan, (1980 : 16) :

"Sebaliknya sarjana-sarjana yang lain dan inipun tepat pula menunjukkan adanya ketidakadilan, yakni bahwa debitur, selama kreditur diam saja dan belum mulai mengugat, akan berada dalam keadaan yang tidak pasti, dan keadaan ini oleh debitur harus dapat dihentikan dengan jalan melakukan prestasinya (sebelum kreditur masih belum mengajukan gugatan pemutusan, perjanjian terhadapnya dan prestasi tersebut masih ada artinya kreditur). Tetapi debitur yang dengan jalan untuk menyanggupkan penggantian atas kerugian-kerugian yang sementara itu disebabkan karena kelalaiannya kreditur".

Dari pendapat tersebut diatas, memang masih mungkin debitur melakukan prestasinya sepanjang kreditur belum menuntut pemenuhan perjanjian atau pembatalan perjanjian disertai ganti rugi dipengadilan. Selain itu, syarat yang harus diperhatikan mengenai diberikannya kesempatan bagi debitur untuk melakukan prestasinya itu tidak akan merugikan pihak kreditur sebab kalau syarat tersebut tidak dipenuhi, maka akibatnya akan terjadi penyimpangan terhadap pelaksanaan perjanjian.

Akibat hukum wanprestasi yang diatur dalam KUHPerdata nampaknya tidak dijumpai pengaturannya secara sistematis. Namun apabila dikaji secara mendalam uraian penulis tersebut

diatas, dapat ditarik beberapa unsur yang terdapat dari akibat wanprestasi meliputi antara lain sebagai berikut :

1. Pelaksanaan perjanjian tanpa penggantian kerugian.
2. Pelaksanaan perjanjian disertai ganti kerugian.
3. Ganti kerugian saja.
4. Pembatalan perjanjian.
5. Pembatalan ditambah ganti rugi.





## BAB V

### TINJAUAN SEKILAS PADA PERJANJIAN JUAL BELI RUMAH PERUMNAS LOMPOE PARE PARE

Pada dasarnya hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian, baik mengenai isi maupun bentuknya asal tidak bertentangan dengan kepentingan umum, kesusilaan dan kepatutan maupun dengan ketentuan undang-undang.

Perjanjian jual beli rumah Perum Perumnas adalah merupakan suatu variasi dari perjanjian itu pada umumnya. Maka dengan perjanjian jual beli rumah perumnas, seperti yang banyak berlangsung sekarang ini, dengan adanya kebebasan untuk menentukan isi dari perjanjian yang dibuat maka nampak bahwa pihak perumnas telah membuat pula peraturan-peraturan tersendiri mengenai isi dan bentuk perjanjian yang mengatur tentang pemilikan rumah perumnas dengan cara jual beli.

Dari sekian banyak peraturan-peraturan yang mengatur tentang cara pemilikan rumah perumnas tersebut, penulis akan membahas hanya beberapa hal pokok yang menyangkut isi perjanjian jual beli yang terjadi dalam rangka pemilikan rumah perumnas di Kotamadya Pare Pare yang dibuat oleh pihak perumnas.

Adapun hal-hal pokok yang penulis akan bahas adalah menyangkut :

1. Hak dan kewajiban pembeli

2. Beralihnya hak atas rumah dan tanah
3. Risiko perubahan dan penambahan bangunan.

Ketiga hal tersebut, penulis sengaja akan mengetengahkan secara khusus dalam skripsi ini karena terlihat dari ketiga pokok tersebut terdapat beberapa masalah hukum yang perlu dipecahkan untuk kemudian ditempatkan pada proporsi yang sebenarnya.

Pada dasarnya apa yang tercantum dalam ketiga hal pokok tersebut diatas merupakan hasil yang disesuaikan dari bentuk perjanjian standart (contract standard). Namun demikian karena adanya peembatasan dari pembuatan perjanjian itu sendiri yang tidak boleh bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan dan kepatutan, walaupun dengan ketentuan undang-undang yang ada dan berlaku, maka sudah barang tentu perihal mengenai syarat-syarat dan isi perjanjian itu seharusnya tidak boleh memberatkan salah satu pihak saja, dengan kata lain harus mempunyai keseimbangan dalam beberapa hal tertentu.

Oleh karena itu dalam pembahasan berikut, penulis akan membicarakan point-point tersebut dalam kaitannya dengan kepastian hukum maupun untuk terciptanya suatu perjanjian jual beli yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kepatutan dan kesusilaan maupun ketentuan undang-undang yang berlaku.

### 5.1 Hak dan kewajiban Penjual dan Pembeli

Dalam membicarakan masalah hak dan kewajiban dari penjual ini penulis akan bertitik tolak dari hak dan kewajiban penjual yang terdapat dalam akad perjanjian jual beli atas rumah perumnas itu sendiri. Dari ketentuan-ketentuan hak dan kewajiban tersebut, kemudian penulis mengkaitkan dengan ketentuan aturan hukum yang berlaku, apakah telah sesuai dengan pertimbangan yang wajar dalam arti tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, kepatutan dan ketentuan undang-undang yang berlaku.

Penulis hanya akan membahas masalah hak dan kewajiban pembeli semata. Hal ini disebabkan adanya pemikiran yang melandasi penulis untuk mempersoalkan tentang hak dan kewajiban khusus dari pihak pembeli itu sendiri. Landasan pemikiran yang mendorong penulis sehingga hanya mengetengahkan masalah hak dan kewajiban ini, oleh karena depelover (pembangun) dalam hal ini perumnas sebagai pemilik rumah dan atau BTN (Bank Tabungan Negara) sebagai pihak yang menyelenggarakan atau menyalurkan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) yang telah membuat perjanjian tersebut tanpa mengikut sertakan pihak debitur (pembeli). Hal ini jelas, dengan adanya pembuatan perjanjian oleh pihak perumnas maupun BTN (Bank Tabungan Negara) secara sepihak akan menimbulkan konsekuensi, terutama bagi pihak pembeli dimana pihak ini hanya tinggal menyetujuinya saja dengan membubuhi tanda tangan sebagai tanda persetujuan dari perjanjian yang dibuat





oleh kreditur.

Dengan adanya ketentuan yang dibuat secara sepihak itu, jelas sudah menyalahi aturan dalam soal perjanjian yang berbentuk timbal balik itu sendiri. Oleh karena dalam soal terjadinya perjanjian jual beli atas rumah perumnas ini terjadi dua kali perjanjian yang dilakukan oleh pihak perumnas dan pihak BTN, maka dalam menguraikan soal hak dan kewajiban pembeli, penulis akan berpatokan pada kedua perjanjian itu sendiri.

Dalam akte perjanjian jual beli rumah dan izin penggunaan atas rumah yang dibuat dihadapan notaris antara pihak perumnas dengan pihak pembeli nampak dalam akad perjanjian tersebut telah ditentukan tentang hak-hak dan kewajiban pembeli. Adapun hak-hak dan kewajiban pembeli adalah sebagai berikut :

1. Menerima rumah yang dibeli itu setelah akte perjanjian ditanda tangani oleh kedua belah pihak.
2. Dengan menerima rumah yang dibeli itu, maka rumah menjadi milik pembeli, segala keuntungan dan kerugian serta risiko menjadi tanggungan pembeli.
3. Memperoleh izin bangunan dan sertifikat hak guna bangunan.
4. Kewajiban memelihara lingkungan perumahan.
5. Tanggungan untuk membayar pajak.
6. Perpanjangan hak sewa bangunan atas tanggungan pembeli.
7. Wajib menempati rumah dan tanah yang dibelinya untuk tempat tinggal diri sendiri beserta keluarga serta

mentaati peraturan-peraturan yang berlaku mengenai penggunaannya.

8. Ahli waris diberikan wewenang untuk menggantikan hak dan kewajiban pembeli kecuali ada wasiat tersendiri dari pihak pembeli dan segala biaya yang diperlukan sehubungan dengan pemindahan hak milik dan kewajiban menjadi tanggung jawab ahli warisnya.

Kalau kita melihat keseimbangan hak dan kewajiban tersebut diatas, maka jelas bahwa dengan adanya kewajiban-kewajiban tertentu yang tercantum dalam akad perjanjian tersebut nyata bahwa perjanjian yang telah dibuat adalah perjanjian jual beli rumah.

Pembuktian mengenai hal ini kita temukan dalam beberapa hal sebagai berikut :

- Hak dan kewajiban pembeli bahwa, pembeli menerima rumah yang dibeli, maka rumah menjadi milik dan hak pembeli, segala keuntungan dan kerugian serta risiko menjadi tanggung jawab pembeli hal ini sesuai dengan ketentuan pasal dua (2) akad perjanjian (lihat lampiran I).

Dengan ketentuan bahwa hak dan kewajiban ini lahir dengan terjadinya perjanjian, maka otomatis hak milik sudah berpindah walaupun pembayaran belum dilaksanakan dan dengan demikian segala keuntungan dan kerugian serta risiko menjadi tanggung jawab pembeli. Dari ketentuan ini dapat ditarik kesimpulan bahwa perjanjian yang terjadi antara Perum Perumnas dengan user adalah perjanjian sewa beli rumah.



Hak pihak pembeli akan mendapatkan perlindungan hukum dari pihak penjual dari gangguan pihak ketiga. dalam ketentuan jual beli memang telah ditegaskan bahwa yang menjadi kewajiban pihak penjual terhadap pihak pembeli adalah untuk menjamin dua hal yaitu :

1. Menjamin penguasaan barang yang dijual secara aman dan tentram.
2. Menjamin terhadap adanya cacat barang tersebut yang tersembunyi.

Dalam perkara perdata, dimana pembeli digugat oleh seorang pihak ketiga yang membantah hak penjual atas baraaang yang dibelinya itu, pembeli dapat meminta kembali kepada pengadilan supaya penjual dihadapkan didepan pengadilan sebagai pihak yang diikut sertakan dalam proses itu.

Disamping itu penjual diwajibkan menanggung cacat yang tersembunyi pada barang yang dijualnya yang membuat barang itu dapat dipakai untuk keperluan yang dimaksudkan atau mengurangi pemakaian barang yang dibeli itu, sehingga seandainya pembeli mengetahui cacat tersebut, ia sama sekali tidak akan membeli barang itu atau tidak akan membelinya selain dengan harga yang rendah. Penjual tidak diwajibkan menanggung cacat-cacat yang kelihatan, ini memang sudah sepantasnya, kalau cacat itu kelihatan dapat dianggap bahwa pembeli menerima adanya cacat tersebut. Dan sudah barang tentu harga barang tersebut disesuaikan dengan adanya cacat-cacat yang dimaksud.



Penjual diwajibkan menanggung terhadap cacat-cacat tersembunyi, meskipun ia sendiri tidak mengetahui tentang adanya cacat itu, kecuali jika telah diperjanjikan sebelumnya bahwa ia tidak diwajibkan menanggung sesuatu apapun. Bila mana kita perhatikan pada akta perjanjian tersebut diatas (lihat Lampiran I) maka jelas masalah tersebut semuanya telah diperjanjikan.

Menurut Subekti, (1979 : 13) hukum perjanjian yaitu

"Memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum dan kesusilaan".

Ketentuan yang diatur dalam buku III KUHPerdara yang mengatur tentang perjanjian yakni kedua belah pihak diperbolehkan dengan janji khusus memperluas atau mengurangi kewajiban-kewajiban yang ditetapkan oleh undang-undang sebagaimana yang disebutkan diatas, bahwa mereka diperbolehkan mengadakan perjanjian, bahwa penjual tidak akan diwajibkan menanggung sesuatu apapun, namun ini ada pembatasannya sebagai berikut :

1. Meskipun telah diperjanjikan bahwa penjual tidak akan menanggung sesuatu apapun, namun ia tetap bertanggung jawab tentang suatu akibat dari suatu perbuatan yang telah dilakukannya. Segala persetujuan yang bertentangan dengan ini adalah batal, hal ini disesuaikan dengan ketentuan pasal 1494 KUHPerdara.
2. Penjual, dalam hal adanya janji yang sama jika terjadi

suatu penghukuman terhadap penjual untuk menjualkan barangnya kepada orang lain, diwajibkan mengembalikan harga pembelian, kecuali apabila pembeli pada waktu pembelian dilakukan mengetahui tentang adanya putusan hakim untuk menyerahkan barang yang dibelinya itu atau jika ia telah membeli barang tadi dengan pernyataan tegas akan memikul sendiri untung ruginya, hal ini sesuai dengan ketentuan pasal 1495 KUHPerdara.

Dari uraian diatas, maka penulis dapat simpulkan bahwa perjanjian pemilikan rumah Perum Perumnas itu, merupakan suatu perjanjian jual beli.

Dari uraian diatas, maka kalau diteliti tentang hak dan kewajiban pembeli, memang benar bahwa adanya dasar perjanjian yang telah dibuat antara pihak pembeli dengan pihak Perum Perumnas adalah perjanjian jual beli. Namun bilamana dikaitkan dengan beberapa ketentuan larangan yang tercantum dalam akad perjanjian itu (lihat lampiran I), nampak bahwa pada dasarnya perjanjian tersebut lebih cocok dikategorikan perjanjian jual beli.

Apabila memperhatikan tentang hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terdapat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) antara Bank Tabungan Negara (BTN) dengan pihak masyarakat sebagai pembeli, maka akan terlihat beberapa kewajiban yang sangat memberatkan warga masyarakat. Namun seperti penulis telah uraikan sebelumnya bahwa pembeli menerima saja karena pembeli berada pada pihak yang



mebutuhkan, sehingga pihak bank secara sepihak menentukan isi dan bentuk perjanjiannya. Dalam istilah lainnya disebut kontrak standard. Adapun hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang terdapat dalam perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) ini adalah sebagai berikut :

1. Jumlah kredit yang diberikan oleh pihak bank kepada debitur hanya digunakan untuk membeli rumah berikut tanahnya guna dimilik dan dihuni sendiri oleh debitur.
2. Debitur menjamin rumah dan tanah yang disebutkan dalam perjanjian, hal ini guna menjamin lebih jauh pembayaran segala sesuatu baik pokok kredit, bunga dan biaya-biaya lainnya, untuk itu ia harus menyerahkan semua surat dan dokumen apapun yang ada serta sah dan membuktikan pemilikan atas harta yang dijamin yaitu rumah beserta tanahnya.
3. Memberikan bantuan kepada pihak bank untuk melaksanakan pengikatan jaminan kredit menurut cara dan pada saat dianggap baik oleh bank dan memberi kuasa kepada bank untuk menutup pertanggungan (asuransi).
4. Menanggung semua biaya yang diperlukan dalam pengikatan barang akan barang jaminan yang dipertanggungan (asuransi) dan membayar kepada bank sejumlah uang menurut ketentuan bank.
5. Berhak untuk menempati rumah yang dibeli serta dijamin kredit dan dianggap telah mengetahui dan menerima sepenuhnya keadaan yang ditemukan, sehingga apabila



dikemudian hari ternyata ada cacat atau kekurangan apapun termasuk cacat tersembunyi, maka hal ini semata-mata menjadi tanggungan debitur sendiri.

6. Debitur mempunyai kewajiban untuk :

- Menempati rumah secara layak dan memeliharanya dengan baik dengan biaya sendiri.
- Memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi dan membayar PBB ( Pajak Bumi dan Bangunan ) maupun pungutan-pungutan lain dari yang berwajib.

7. Dan lain-lain hak-hak dan kewajiban-kewajiban yang ada pada perjanjian.

Kalau memperhatikan isi perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) tersebut diatas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa disamping mengatur tentang perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) juga dalam perjanjian itu sendiri mengatur tentang hal-hal yang diatur dalam perjanjian jual beli rumah sekaligus. Dengan demikian perjanjian kredit pemilikan rumah merupakan perjanjian yang bersifat campur baur (sui generis).

Dengan memperhatikan perjanjian kredit pemilikan rumah ini, maka menurut penulis seharusnya tidak perlu pihak Bank Tabungan Negara (BTN) mengatur masalah rumah yang akan dijual itu, cukup diberikan pada pihak Perum Perumnas saja. Hal ini penting guna menghindari tumpang tindih yang terjadi antara penjual dan pembeli maupun dengan pihak bank, bahkan oleh

sebahagian penghuni rumah Perum Perumnas telah mengatakan kepada penulius (hasil wawancara) tanggal 19 September 1990 bahwa mereka merasa bingung dengan adanya dua bentuk perjanjian yang hampir sama, baik dari pihak Perum Perumnas maupun dari pihak Bank Tabungan Negara (BTN). Bahkan mereka menghimbau agar pihak Perum Perumnas saja yang membuat perjanjian jual belinya sedang Bank Tabungan Negara (BTN) cukup membuat perjanjian kredit pemilikan rumah saja.

Seruan penghuni Perum Perumnas Penting sebab walaupun isi perjanjian yang dibuat oleh 2 (dua) instansi yang berbeda, satu sama lainnya sama yaitu tertuju pada pemilikan atas rumah Perum Perumnas, tetapi ada juga perbedaannya. Hal yang demikian ini dapat mengakibatkan pihak penghuni akan merasa bingung, karena mana yang harus mereka ikuti dan laksanakan, padahal kedua peraturan itu mengikat mereka. Kalau mereka laksanakan kedua perjanjian tersebut, maka akan timbul suatu pertentangan, disatu pihak memperbolehkan dan dilain pihak melarang. Hal ini misalnya ada ketentuan yang sama mengenai suatu larangan bagi debitur untuk merubah bangunan, membebani suatu utang menyewakan dan sebagainya.

Bila memperhatikan kedua ketentuan tersebut, maka akan nampak bahwa pada perjanjian kredit pemilikan rumah tidak ditentukan kapan berakhirnya larangan tersebut sedang dilain pihak pada perjanjian jual beli rumah perumnas terdapat suatu tenggang waktu terhadap larangan itu. Disamping itu kelihatan pula pada perjanjian jual beli rumah Perum Perumnas, tanah



hanya diberikan sebagai hak guna bangunan sedangkan pada perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR) dan Bank Tabungan Negara (BTN) tanah diperuntukkan bagi hak milik, oleh karena itu memang sebaiknya diadakan pembatasan perihal mengenai isi yang harus dicantumkan dalam perjanjian yang dibuat tersebut diatas. Dan tentu saran dari warga masyarakat (penghuni) dapat diperhatikan, sebab bagaimanapun juga pada hakekatnya kepada mereka ditunjukkan segala macam beban (syarat-syarat) yang telah ditentukan.

## 5.2 Proses Peralihan Hak Atas Tanah dan Rumah

Persoalan yang menyangkut peralihan hak atas tanah dan rumah ini, penulis hanya akan berpedoman pada perjanjian yang diadakan oleh pihak Perum Perumnas dengan warga masyarakat itu sendiri (penghuni), kemudian akan dibandingkan dengan ketentuan aturan dari perjanjian Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Dan mengkaji persoalan beralihnya hak tersebut diatas, penulis akan mendasarkan uraiannya pada beberapa ketentuan aturan beserta pendapat para ahli yang mempunyai kaitan tentang peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut.

Pada ketentuan pasal 2 akad perjanjian jual beli Perum Perumnas (lihat lampiran I), maka jelas disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan rumah beralih sejak saat ditandatangani perjanjian ini, bunyi selengkapnya dari ketentuan pasal 2 tersebut adalah sebagai berikut :

"Apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini terhitung mulai tanggal hari ini



telah menjadi kepunyaan dan hak pembelidan terhitung mulai tanggal hari ini juga segala keuntungan dan kerugian serta risiko tentang hal itu menjadi keuntungan dan kerugian serta risiko pembeli".

Dari ketentuan pasal 2 tersebut diatas, jelas bahwa peralihan hak atas tanah dan rumah telah terjadi pada saat dibuat perjanjian itu. Kalau kita melihat ketentuan pasal ini sejalan dengan ketentuan mengenai jual beli itu sendiri.

Oleh Subekti, (1981 : 12), telah menegaskan pula bahwa hak milik telah diperoleh sejak dicapai kesepakatan tentang barang dan harga.

Namun bilamana memperhatikan ketentuan pasal lainnya yang terdapat pada perjanjian antara pihak Perum Perumnas dengan penghuni, akan terlihat suatu ketentuan yang bertentangan dengan ketentuan tersebut diatas. Yakni bilamana pembayaran kredit telah dilunasi sebelum jangka waktu yang telah ditentukan maka peralihan hak sepenuhnya kepada pemilik terjadi setelah masa tenggang waktu lima (5) tahun.

Ketentuan tersebut diatas diatur pada pasal 9 akad perjanjian jual beli rumah Perum Perumnas (lihat Lampiran I) yang berbunyi sebagai berikut :

"Apabila sebelum masa lima tahun terhitung sejak penanda tangan akta atas kredit bank tersebut sudah lunas maka semua surat-surat yang mencakup rumah dan tanah akan diserahkan oleh BTN kepada perumnas untuk selanjutnya setelah mencapai lima tahun baru dapat diserahkan oleh perumnas kepada pembeli".

Bila mana kita perhatikan ketentuan pasal 9 diatas maka jelas kelihatan bahwa pada dasarnya aturan yang terkandung



dalam pasal ini merupakan persyaratan jual beli yang mengarah atau sejalan dengan ketentuan aturan jual beli.

Hal ini sejalan pula dengan pendapat Wirjono Prodjodikoro, (1981 : 19), bahwa sebelum harga pembeli dibayar lunas barangnya masih tetap menjadi milik sipenjual, adalah dinamakan persetujuan sewa beli atau huurkoop.

Maka sudah jelas bahwa dengan ketentuan pasal tersebut diatas, peralihan hak atas tanah dan rumah sepenuhnya baru berlangsung bilamana pembayaran kredit telah lunas ditambah tenggang waktu lima tahun.

Melihat akan adanya pertentangan tentang cara peralihan hak atas tanah dan rumah tersebut diatas, yang diatur dalam satu akad yang sama, maka menurut hemat penulis sebaiknya pasal 2 tersebut diatas tidak perlu dicantumkan karena akan menghilangkan makna pasal 9 sendiri dan bahkan menurut penulis dapat merupakan suatu alasan untuk mengajukan tuntutan penyerahan hak, padahal hakekat penyerahan itu sendiri sesuai dengan sifat perjanjian dan cara pembayaran yang ada adalah cocok bilamana memakai ketentuan yang tercantum dalam pasal 9 akad perjanjian. Disamping itu kalau kita hendak konsumien terhadap ketentuan pasal 2 tersebut diatas maka seharusnya ketentuan persyaratan sebagai suatu larangan yang terdapat pada pasal 9 tersebut diatas tak perlu dicantumkan, karena menghilangkan makna dan ketentuan pasal 2 sendiri.



Oleh karena itu demi tercapainya kepastian hukum tentang peralihan hak itu maka wajar bilamana peralihan hak-hak itu diperhatikan oleh instansi yang menyalurkan rumah bersangkutan agar dalam pembuatan suatu perjanjian tidak terdapat lagi peralihan hak yang saling bertentangan seperti tersebut diatas. Hal ini penting untuk menghindari terjadinya ketidak tegasan tentang pasal mana yang harus diikuti tentang hal peralihan hak itu sendiri. Dan yang paling penting lagi supaya dapat dibuat suatu perjanjian yang tegas yang mengikat kedua belah pihak.

Dengan adanya syarat-syarat yang ditentukan dalam pasal 9 akad perjanjian antara penjual dan pembeli tersebut diatas menurut hemat penulis bahwa walaupun dapat dikatakan sebagai suatu persyaratan atas perjanjian jual beli itu, sehingga merupakan suatu perjanjian jual beli namun adanya isi dari ketentuan pasal 9 ini yang sejalan dengan ketentuan-ketentuan yang diatur oleh suatu bentuk perjanjian jual beli, maka penulis beranggapan bahwa perjanjian yang demikian ini lebih cocok dan cenderung mengarah kepada perjanjian yang bersifat jual beli. Hal ini dapat dibuktikan pula dengan adanya suatu sistem pembayaran secara berangsur yang mempengaruhi proses peralihan hak atas barang/benda yang diperjanjikan.

Melihat ketentuan tersebut, maka bilamana tanpa seizin dari pihak Perum Perumnas lalu pihak pembeli mengadakan suatu perubahan dan penambahan bangunan baru, terhadap tanggung jawab atau risiko merupakan beban tersendiri dari pembeli,



tentang hal ini adalah patut dan wajar adanya. Sebab sebelumnya telah ada suatu perjanjian larangan untuk mengadakan suatu perubahan, dan perubahan bangunan baru tanpa seizin pihak Bank Tabungan Negara, Perum Perumnas dan PEMDA atau Dinas Tata Kota.

Tetapi dari ketentuan pasal 9 akad perjanjian ini ada pengecualian untuk mengadakan perubahan/penambahan bangunan yakni kecuali apabila kredit telah dilunasi, izin cukup dari pihak Perumnas dan Pemerintah Daerah (Pemda) Dinas Tata Kota saja.

Menurut hemat penulis ketentuan ini suatu hal yang tidak cocok dan tidak wajar, sebab dengan adanya perkataan lunas, itu telah menunjukkan bahwa hak milik telah beralih. Dengan demikian permintaan izin cukup diajukan pada pihak Pemda Dinas Tata Kota saja (sesuai dengan ketentuan dari Pemda setempat), jadi tidak perlu mengajukan izin dari pihak perumnas karena tidak mempunyai hubungan lagi dengan rumah yang dipersewa belikan itu. Oleh karena itu dengan adanya perkataan diatas seakan-akan menunjukkan bahwa walaupun sudah diadakan pelunasan atas harga rumah dan tanahnya pihak perumnas masih mempunyai hak atas rumah yang diperjual belikan itu.

### 5.3 Akibat yang akan Ditanggung Baik Debitur Maupun Kreditur

Bilamana suatu sisa pembayaran harga beli menurut ketentuan perjanjian kedua belah pihak sebagaimana jatuh

tempo yang telah ditetapkan menurut tanggal dan bulannya maka pihak pembeli telah berada dalam keadaan lalai/wanprestasi, sehingga tidak lagi diperlukan pemberitahuan lewat juru sita.

Dalam hal demikian itu, maka pihak penjual (Perum Perumnas) ataupun orang yang diperintahkan/kuasanya berhak menarik kembali rumah tersebut kedalam kekuasaannya. Untuk itu pihak kedua penjual/pembeli tidak berhak menuntut apapun juga dari pihak pertama.

Dan apabila terjadi wanprestasi sebagaimana yang disebutkan diatas maka harga yang telah dibayar oleh pihak kedua kepada pihak pertama adalah menjadi sewa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak kedua.

Demikianlah akibat hukum dari pihak pembeli yang wanprestasi, selanjutnya bagi penjual yang wanprestasi dapat disamakan dengan akibat dari pihak kedua (pembeli). Jadi akibat bagi kedua belah pihak (pembeli dan penjual) itu tergantung dari isi perjanjian itu sendiri. Hal ini sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata. Maka kalau memperhatikan bentuk perjanjian serta isinya, didalam perjanjian tersebut clausula khusus yang tegas-tegas dinyatakan bahwa kedua belah pihak yang mengikatkan diri, menurut hemat penulis bentuk perjanjian demikian adalah perjanjian standard (contract standard).

Oleh karena merupakan perjanjian standard dimana hak dan kewajiban serta klausula yang diadakan antara kedua belah pihak dirumuskan oleh satu pihak saja maka perjanjian



standard tersebut memberatkan pihak yang lain.

Namun demikian menurut hemah penulis klausula diatas kurang memenuhi rasa keadilan, mengingat bahwa sebenarnya pihak penjual/pembeli berada pada pihak yang lemah, terbukti dari saat kapan hak milik itu diperoleh dan cara pembayarannya yaitu sipembeli mengharapkan kemudahan dengan cara pembayaran mengangsur, dan setelah semua angsuran dibayar lunas hak milik atas barang tersebut baru beralih, oleh karena itu didalam setiap perjanjian yang berbentuk perjanjian standard ini hendaknya didukung oleh suatu peraturan standard (general condition) yaitu dengan mencantumkan klausula yang mengandung perlindungan bagi pihak yang lemah. Dan perlindungan bagi pihak yang lemah ini hendaknya tertera dalam rumusan perjanjian yang mengikat kedua belah pihak.

Karena pada hakekatnya adanya perjanjian standard tersebut adalah demi tercapainya pemenuhan perjanjian sebagaimana yang disepakati para pihak yaitu maksud untuk memperoleh hak milik disatu pihak dan memperoleh sejumlah uang sebagai imbalan harga dilain pihak.

Sehingga dengan demikian terdapat perlindungan yang seimbang antara kepentingan pembeli dan kepentingan penjual.





## BAB VI

### P E N U T U P

Setelah menguraikan secara panjang lebar mengenai pokok bahasan pada bab-bab sebelumnya, maka seperti lazimnya suatu uraian akan ditutup dengan kesimpulan-kesimpulan serta saran-saran yang diharapkan dapat membawa manfaat terhadap penanganan pengalokasian dan pengalihan hak atas tanah dan rumah perumnas khususnya pada Perum Perumnas Lompoe Pare Pare.

#### 6.1 Simpulan

Adapun kesimpulan-kesimpulan yang dapat ditarik dari uraian-uraian pada bab terdahulu adalah sebagai berikut :

1. Bahwa tujuan yang hendak dicapai dalam pembangunan nasional adalah untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata materil dan spiritual berdasarkan Pancasila dalam wadah Negara Kesatuan Republik Indonesia. Untuk itu pembangunan disegala bidang mutlak dilaksanakan dengan berhasilguna dan berdayaguna.
2. Pembangunan nasional hendaknya dilaksanakan secara simultan, karena antara bidang-bidang pembangunan tersebut saling mendukung dan tidak dapat dipisahkan satu sama lain.
3. Salah satu sektor disamping sektor-sektor lainnya yang mendapat perhatian yang cukup serius dari pemerintah adalah sektor perumahan. Sektor perumahan ini banyak menimbulkan masalah-masalah karena permintaan akan perumahan semakin meningkat dan mendesak seiring dengan

perkembangan jumlah penduduk, sedang fasilitas dan kemampuan yang ada relatif terbatas.

4. Salah satu cara yang ditempuh pemerintah untuk memenuhi kebutuhan masyarakat utamanya yang berpenghasilan rendah dan menengah ialah dengan membangun rumah-rumah sederhana melalui Perum Perumnas. Namun didalam pengalokasiannya banyak yang tidak dilakukan sebagaimana mestinya dan banyak yang jatuh kepada orang-orang yang hanya berspekulasi untuk memperoleh keuntungan.
5. Penyebab dari hal tersebut adalah seringnya pejabat yang berwenang, seperti Lurah, Camat memberikan keterangan yang tidak benar kepada pemohon dan juga adanya sikap yang tidak bertanggung jawab/disiplin dari pegawai Perum Perumnas sendiri dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan aturan yang ada. Hal ini disebabkan oleh latar belakang kedudukan seseorang atau adanya kepentingan ekonomi dari pegawai yang bersangkutan.
6. Dalam akte perjanjian jual beli perumnas diatur larangan untuk mengalihkan hak/memindahkan tangankan rumah perumnas sebelum lewat jangka waktu tertentu yaitu lima tahun. Namun kenyataannya masih terdapat saja pembeli yang menyewakan/mengoperkan/menjual kepada pihak ketiga sebelum lewatnya jangka waktu lima tahun tersebut. Perbuatan tersebut sesuai dengan ketentuan akte perjanjian diancam dengan tindakan pengosongan, namun pada nyatanya belum ada yang dikenakan sanksi tersebut oleh perumnas.



## 6.2 Saran - saran

Setelah mengemukakan beberapa kesimpulan dari uraian-uraian sebelumnya, maka kini penulis mengemukakan saran-saran sebagai berikut :

1. Agar pengalokasian rumah perumnas dapat mengenai sasaran atau tujuannya yaitu untuk membantu memenuhi kebutuhan akan perumahan bagi masyarakat yang berpenghasilan rendah dan menengah, maka diharapkan kesadaran bagi pejabat yang berwenang (Camat dan urah) untuk memberikan surat keterangan yang diperlukan yang benar-benar sesuai dengan keadaan-keadaan yang sebenarnya. Disamping itu perlu diberikan sanksi yang tegas dan benar-benar dilaksanakan bagi setiap pembeli yang diketahui mengajukan keterangan-keterangan yang tidak benar berupa pencabutan kembali rumah yang dibelinya.
2. Perlunya penerapan sanksi yang berat dan tegas bagi setiap pegawai Perum Perumnas yang kedapatan/ketahuan melakukan tindakan mengkomersilkan pengalokasian rumah perumnas dan bagi calon pembeli dikenakan sanksi tidak akan memperoleh lagi kesempatan membeli rumah perumnas untuk selamanya.
3. Agar dalam perjanjian jual beli rumah Perumnas dicantumkan kemungkinan untuk mengalihkan/memindahkan tangankan rumah perumnas dengan syarat-syarat tertentu, misalnya pembeli pindah keluar daerah, karena sesuatu hal ia tidak mampu lagi membayar angsuran rumah perumnas atau



alasan-alasan lainnya yang dapat diterima, dengan terlebih dahulu memberitahukan kepada Perum Perumnas.

Demikianlah saran-saran yang penulis dapat kemukakan dalam kesempatan ini, dengan harapan akan membawa manfaat bagi kita sekalian.



#### DAFTAR KEPUSTAKAAN

- Abdulkadir Muhammad., 1990, Hukum Perikatan, Bandung; Penerbit PT. Citra Adnya Bakti.
- A. Qirom Meilala., 1985, Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya, Yogyakarta ; Liberty.
- M. Yahya Harahap., 1982, Segi-Segi Hukum Perjanjian, Bandung ; Penerbit Alumni.
- R.M. Suryodiningrat., 1982, Perikatan-Perikatan Bersumber Perjanjian, Bandung ; Penerbit Tarsito.
- Subekti., 1980, Pokok-Pokok Hukum Perdata, Bandung ; Penerbit Alumni.
- \_\_\_\_\_., 1979, Hukum Perjanjian, Jakarta ; PT. Intermedia.
- \_\_\_\_\_., 1981, Aneka Perjanjian, Bandung ; Penerbit Alumni.
- Sri Sudewi Masychoen Sofwan., 1980, Hukum Perutangan, Bagian A Seksi Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada ; Yogyakarta.
- Tahir Tungadi., 1977/1978, Ketentuan-Ketentuan Umum Hukum Perjanjian, UNHAS ; LEPHAS.
- Wirjono Prodjodikoro., 1981, Asas-Asas Hukum Perjanjian, Bandung ; Penerbit Sumur Bandung.
- \_\_\_\_\_., 1985, Hukum Perdata Tentang Persetujuan-Persetujuan Tertentu, Bandung ; Penerbit Sumur Bandung.

PERJANJIAN JUAL BELI RUHAH  
DAN PEMBERIAN IZIN  
PENGUNAAN ATAS TANAH.-

Nomor : 47.-

-Pada hari ini, Senin tanggal dua puluh sembilan Mei seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan. -----

-Berhadapan dengan saya, HAJI ABU JUSUF Serjana Hukum, Notaris di Parepare, dengan dihadiri saksi-saksi yang namanya akan disebut pada bahagian akhir akta ini. -----

-I. Tuan INSINYUR DJASUDIN RADJAGUEGUK, Kepala Perum -- Perumnas Unit Parepare, bertempat tinggal di Parepare Jalan Garuda Nomor, Komplek Perumnas Kotakpos 50, - berdasarkan surat kuasa dibuat dibawah tangan Nomor Cab VII/1572/10/88, tanggal 24 Oktober 1988, dilampirkan pada minuta akta ini, mewakili tuan Insinyur SOEDNANTO BASUKI SUDARSO, Kepala Perum Perumnas Cabang VII di Ujung pandang, berdasarkan keputusan -- Direksi PERUM PERUMNAS Nomor : Dirut/0652/KPTS/10/-87 tanggal 15 Agustus 1987 dan Nomor : DIRUT/0196/-KPTS/10/88 tanggal 24 Maret 1988, dan berdasarkan -- Surat Kuasa Nomor : DIR.4/2682/10/VII/88 tanggal 12-Juli 1988, dari dan karena itu untuk dan atas nama -- Perusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional, de-- lanjutnya diangkat PERUM PERUMNAS, berkedudukan di Jakarta, -----

-Selanjutnya disebut PIHAK KESATU atau penjual, dan

-II. Tuan ABDU RAUF, Karyawan Bank Bumi Daya Cabang Parepare, bertempat tinggal di Parepare, Jalan Kakatua -- Nomor 1, Perumnas Parepare. -----

-Selanjutnya disebut PIHAK KEDUA atau pembeli, -----

-Penghadap pihak kesatu bertindak seperti diuraikan di--



tes menerangkan dengan ini : -----

-Menjual kepada penghadap pihak kedua yang menerangkan dengan ini membeli dari pihak kesatu : -----

-Sebuah rumah tinggal Type T, 21, terletak di Jalan Kakatua Nomor 1, Perumahan Parepare, Blok B Nomor 63 yang dibunt dengan : -----

Rangka : Kayu, Dinding : Con Blok, Lantai : Cor beton, Atap Sang Asbes : -----

dengan fasilitas-fasilitas penerangan listrik 450-- Watt dari Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan Air-- Ledang dari Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) Kota Madya Parepare, berdiri diatas sebidang tanah terural dibawah ini, kepada pihak kedua : -----

-Sebidang tanah luas 90 M2 (sembilanpuluh meter per segi), terletak di Kelurahan Lompoe, Kecamatan Bacukiki, Kotamadya Parepare, dimana rumah dan tanah -- terural diatas setempat dikenal sebagai Kompleks -- Perumahan Perusahaan Usaha Pembangunan Perumahan Nasional (PERUM PERUBNAS), sebagai pemegang hak penguasaan ; -----

-Selanjutnya para penghadap masing-masing bertindak seperti diuraikan diatas menerangkan : -----

-Bahwa Jual Beli rumah dan pemberian izin penggunaan -- atas tanah sebagaimana terural diatas telah terjadi antara pihak dengan harga Rp 3.170.000,- (tiga juta seratus tujuh puluh ribu rupiah). -----

-Bahwa pihak kesatu telah menerima dari pihak kedua sebelum akta ini ditandatangani sejumlah uang untuk pembayaran : -----

-a. Uang muka, adalah sebesar seklisih antara harga jual

rumah beserta dengan kredit yang disetujui ; -----  
-b. dalam harga jual rumah dan tanah sudah termasuk biaya pemohonan dan penyelesaian Hak Guna Bangunan --- (HGB) dan izin membangun ; -----

-c. setelah harga jual rumah dan tanah pembeli juga harus membayar biaya ; -----  
-Akta jual beli, metral, Plat Nomor (bagi proyek -- yang membuat Plat Nomor baru). -----

-Bahwa perjanjian ini dilakukan dan diterima oleh pihak-pihak dengan syarat-syarat dan perjanjian-perjanjian sebagai berikut ; -----

----- Pasal 1. -----

-Terhitung mulai hari ini, apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini dan setelah diperiksa serta diterima baik pindah kepada pembeli menurut keadaan pada hari itu dan karenanya pembeli tidak dapat mengajukan tuntutan apapun kepada penjual tentang cacat-cacat baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat. -----

----- Pasal 2. -----

-Apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan akta ini terhitung mulai tanggal hari ini telah menjadi kepunyaan dan hak pembeli dan terhitung mulai tanggal -- hari ini juga segala keuntungan dan kerugian serta risiko tentang hal itu menjadi keuntungan dan kerugian serta risiko pembeli. -----

----- Pasal 3. -----

-Penjual menjamin kepada pembeli bahwa pembeli tidak akan mendapat tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atas - apa yang dijual dan diberikan izin penggunaan dengan ak-



ta lai, dengan membebaskan pembeli dari segala tuntutan-  
dari pihak lain mengenai hal tersebut. -----

----- Pasal 4. -----  
-Izin mendirikan bangunan rumah dan Sertipikat tanah Hak  
Guna Bangunan untuk kepentingan/atas nama pembeli, peny-  
lesaiannya diurus oleh penjual untuk diserahkan kepada--  
pembeli atau keuangannya melalui Bank Tabungan Negara (PTN)

----- Pasal 5. -----  
-Pemeliharaan prasarana lingkungan perumahan dibebankan  
kepada pembeli selama hal tersebut belum diambil alih/-  
menjadi tanggung jawab Pemerintah Daerah setempat yang--  
besarannya sesuai dengan ketentuan PERUBAHAN yang berlaku

-Sedang pelaksanaannya dilakukan oleh pihak penjual.---

----- Pasal 6. -----  
-Semua Pajak dan beban lain yang ada hubungannya dengan  
apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan  
akta ini yang terhutang untuk masa sebelum tanggal hari  
ini maupun untuk waktu sejak hari ini dan selanjutnya --  
menjadi tanggung jawab dan dibayar oleh pembeli. -----

----- Pasal 7. -----  
-Perpanjangan jangka waktu berlakunya Hak Guna Bangunan  
yang telah berakhir wajib dilakukan oleh pembeli atau --  
yang mendapatkan haknya secara tertulis melalui penjual  
yang menguruskannya atau biaya pembeli atau meminta per-  
panjangan hak tersebut. -----

-Bila jangka waktu Hak Guna Bangunan telah berakhir dan  
oleh pembeli atau yang mendapatkan haknya tidak dikehon-  
kan perpanjangan maka Hak Guna Bangunan tersebut harus--  
dan yang bersangkutan kembali dalam kekuasaan penjual--  
sebagai pemegang hak pengelolaan. -----



----- Pasal 8. -----

- Pembiili atau yang mendapat haknya wajib menempati rumah dan tanah yang dibelinya untuk tempat tinggal diri sendiri beserta keluarganya serta menaati peraturan-peraturan yang berlaku mengenai penggunaannya. -----

----- Pasal 9. -----

- Pembiili atau yang mendapatkan haknya dilarang mengangkat status hak tanah yang bersangkutan menjadi hak milik atau nama pembiili atau yang mendapat haknya yang bila -- terjadi pelanggaran atas ketentuan ini, maka hak yang -- baru itu tidak berlaku dan tanah yang bersangkutan kembali sepenuhnya dalam kekuasaan penjual sebagai pemegang -- hak pengelolaan. -----

- Ataupun dalam waktu 5 (lima) tahun terhitung mulai hari -- ini pembiili atau yang menerima haknya dilarang menjual/ -- menandatangani, menyewakan, membebani dengan suatu -- hutang atau diadakan lainnya yang berakibat/ memungkinkan kepada pihak lain untuk menguasai/ memiliki ataupun menem- -- pati baik seluruhnya atau sebagian atas rumah dan tanah -- tersebut meskipun kredit Bank tersebut telah dibayar lu- -- nus oleh pembiili. -----

- Apabila sebelum masa 5 (lima) tahun terhitung sejak pe- -- nandatanganan akta atas kredit Bank tersebut sudah diba- --ayar lunas, maka semua surat-surat yang menyangkut rumah- -- dan tanah akan diserahkan akta Bank Tabungan Negara -- (BTN) untuk selanjutnya setelah mencapai 5 (lima) tahun -- baru dapat diserahkan oleh PERUMNAS kepada pembiili. -----

- Selama kredit belum dilunasi perubahan atau penambah- -- bangunan harus ada izin dari penjual atau Pemerintah Da- --erah (PUBDA) Cq Kota kota oleh pihak Bank. -----

-Kecuali apabila kredit telah dilunasi, 1 in cukup dari-  
pihak PERUMNAS dan Pemerintah Daerah (PEMDA) Cq tata ---  
kota saja. -----

----- Pasal 10. -----

-Apabila/bilamana pembeli atau yang menerima haknya me-  
langgar ketentuan-ketentuan sebagaimana tercantum dalam  
dalam pasal 8 dan 9 terural diatas dan setelah mendapat  
peringatan dari penjual sebanyak 3(tiga) kali untuk dan  
tidak menghentikan pelanggaran maka perjanjian ini --  
batal dan hutang dan pembeli atau yang menerima haknya -  
wajib mengosongkan rumah dan tanah tersebut selambat-lam-  
batnya 30(tigapuluh) hari setelah diberikan surat Perin-  
tah pengosongan dan apabila yang bersangkutan tidak men-  
taati perintah tersebut, maka penjual berhak meminta ---  
bantuan kepada yang berwajib untuk memaksa pembeli untuk  
mengosongkan rumah tanpa syarat dan ganti rugi apapun --  
dan pembeli tidak berhak meminta bantuan kepada instansi  
manapun untuk menghindari pengosongan rumah tersebut. --  
-Dengan batalnya perjanjian ini pembeli atau yang meneri-  
ma haknya tidak berhak meminta kembali uang muka dan so-  
lusi uang angkurang/uang pembayaran hutangnya yang telah  
dibayar ditakukan kepada Bank berdasarkan perjanjian kro-  
dit tersebut diatas. -----

-Selangkan sisa hutang pembeli kepada Bank berdasarkan--  
perjanjian kredit tersebut diatas bilamana itu masih ada  
wajib dilunasi seluruhnya lebih dahulu oleh penjual.----

-Setelah pengosongan rumah sebagai akibat dibatalkannya  
perjanjian ini, penjual berhak menjual rumah termasuk--  
kepada pihak lain dengan harga pada saat itu! dan apabi-  
la pengalokasian kembali tersebut ternyata ada sisa lo--



lebih maka sisa lebih tersebut setelah dikurangi dengan -- biaya-biaya yang diperlukan akan diserahkan kepada pembeli setelah pihak Bank mentransfer realisasi kreditnya -- kepada penjual. -----

----- Pasal 11. -----

-Apabila sebelum berakhirnya masa angsuran kredit pembeli meninggal dunia, maka seorang ahliwarisnya dapat menggantikan hak dan kewajibannya sebagai pembeli kecuali ada wasiat tersendiri dari pihak pembeli, apabila ahliwaris lebih dari satu orang maka ditunjuk salah satu ahliwaris lainnya. -----

-Ahliwaris memberitahukan meninggalnya pembeli kepada -- penjual paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah saat -- meninggalnya dan menunjukkan surat kematian yang sah. -----

-Biaya-biaya yang diperlukan dengan berpindahnya hak dan kewajiban pembeli yang meninggal dunia dibayar dan menja di tanggung jawab ahliwaris yang bersangkutan dan pengu ruasanya melalui penjual. -----

----- Pasal 12. -----

-Tentang perjanjian ini dan segala akibatnya para pihak memilih tempat kedudukan yang tak dapat dirubah di Kan-- tor Panitera Pengadilan Negeri di Parepare. -----

-Pada akhirnya para penghadap masing-masing bertindak -- seperti diuraikan diatas, menerangkan bahwa penyerahan-- apa yang dijual dan diberikan izin penggunaannya dengan-- akta ini oleh penjual kepada pembeli telah terjadi dengan sah dan mengonai surat terima itu dibuktikan berita Acara. -----

-Para penghadap saya, Notaris kenal. -----

----- DEMIKIANLAH AKTA INI. -----

-Dibuat sebagai salinan, dilaksanakan di Parepare, pada-



hari dan tanggal tersebut pada kepala akta ini, dengan  
dihediri oleh Nona JOKE RUNTU dan Nona BRDANIA, kedua-  
nya pegawai Notaris, bertempat tinggal di Parepare, --  
yang saya Notaris kenal sebagai saksi-saksi. -----  
-Segera setelah akta ini, saya Notaris bacakan kepada-  
para penghadap saksi-saksi, maka akta ini ditandatangani  
ni oleh para penghadap, saksi-saksi dan saya, Notaris-  
-Dilangsungkan dengan dua perubahan yakni karena satu-  
corotan disortir kantilannya dan satu corotan. -----  
-Maka akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna.

DIBERIKAN SEBAGAI TURUNAN  
NOTARIS DI PAREPARE :

( H. ABU'JUSUF, S.H. )



LAMPIRAN : SURAT KEPUTUSAN DIREKSI

NOMOR : DIRUT/016/KPTS/10/90

TANGGAL : 07 APRIL 1990.

PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH

NOMOR :

da hari ini ..... tanggal ..... bulan ..... tahun  
ribu sembilan ratus ..... yang bertanda tangan dibawah ini :

N a m a : .....  
Jabatan : Kepala Unit ..... Cabang .....  
Perum Perumnas.

rdusarkan Surat Kuasa Kepala Cabang Nomor : .....  
nggal ..... dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama  
rusahaan Umum Pembangunan Perumahan Nasional ( Perum Perumnas ) yang  
rkedudukan di ..... yang selanjutnya disebut PIHAK PERTAMA.

. N o m a : .....  
Tempat Tinggal : .....  
NO.KTP/NIP/NRP : .....  
Pekerjaan : .....

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

Pasal 1

KETENTUAN UMUM

- 1) Perjanjian Pemesanan Rumah ini untuk sebanyak 1 (satu) Unit yang selanjutnya disingkat Perjanjian, adalah perjanjian yang mendahului Perjanjian Jual Beli Rumah dan penyerahan penggunaan tanahnya.
- 2) Sesuai dengan ketentuan dalam pasal 1 ayat (1) Perjanjian ini, maka selama jangka waktu perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 3, kedudukan PIHAK KEDUA adalah sebagai calon Pembeli.
- 3) PIHAK PERTAMA akan menjual kepada PIHAK KEDUA dan PIHAK KEDUA menyatakan sanggup akan membeli 1 (satu) Unit Rumah milik PIHAK PERTAMA, untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal PIHAK KEDUA.
- 4) Apabila PIHAK KEDUA menyatakan atau PIHAK PERTAMA bersama-sama dengan Bank Tabungan Negara (BTN)/Non BTN telah memenuhi persyaratan untuk dapat memperoleh Kredit Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara ( KPR - BTN )/KPR Non BTN maka PIHAK KEDUA wajib mengadakan/menanda tangani Perjanjian Jual Beli dan Akad Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada waktu yang akan ditetapkan kemudian oleh Bank Tabungan Negara/Non ETN.

Pasal 2 ...../2



Pasal 2

KEADAAN DAN LETAK RUMAH

Keadaan dan letak Rumah serta data-data Rumah sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini adalah sebagai berikut :

lokasi : Unit ..... Cabang ..... Perum Perumnas  
tipe : .....  
luas Tanah Standard : .....  
perkiraan Kelebihan Luas Tanah (KLT) : .....  
Nomor Daftar Rumah : .....  
Angkisan Nomor Daftar Rumah (NDR) disesuaikan dengan bunyi Pasal 5 ayat 1) Perjanjian ini.

Pasal 3

JANGKA WAKTU PERJANJIAN

Jangka waktu berlakunya perjanjian ini adalah sejak ditanda tangannya Surat Perjanjian Pemesanan Rumah sampai saat penandatanganan Perjanjian Jual Beli dan Perjanjian KPR-BTN/KPR Non BTN.

Pasal 4

UANG PEMESANAN RUMAH DAN CARA PEMBAYARAN

Besarnya Uang Pemesanan Rumah dan Tanah adalah sebesar Rp. .... ( ..... ) yaitu sebesar Uang Muka yang harus dibayar, pembayaran Angsuran Pertama pada saat penandatanganan Perjanjian ini minimal 10 % (sepuluh persen) dari Uang Pemesanan Rumah dan Tanah tersebut diatas atau sebesar Rp. .... ( ..... ) dengan memperhitungkan besarnya Uang Tanda Jadi yang sudah diserahkan apabila ada.

Sisanya dapat diangsur selama jangka waktu tersebut dalam Pasal 3 Perjanjian ini.

Besarnya dan waktu pembayaran angsuran selanjutnya diserahkan kepada PIHAK KEDUA, dengan catatan sisa angsuran harus sudah dilunasi pada saat terpenuhinya persyaratan untuk pelaksanaan KPR-BTN/KPR Non BTN.

Apabila terdapat kelebihan Luas Tanah (KLT), maka besarnya nilai kelebihan luas tanah yang harus dibayar tersebut harus dilunasi seperti yang tersebut pada ayat (2) Pasal ini.

Pasal 5 ..... /3



Pasal 5

POTONGAN UANG PEMESANAN RUMAH DAN PEMILIHAN LOKASI

- ) Apabila selambat-lambatnya ..... yaitu selisih waktu antara (PPR - dengan penandatanganan KPR) dikurangi ( 6 bulan ), sejak ditandatangani nya perjanjian ini dan masih ada waktu 6 bulan sebelum RSH/KPR, PIHAK KEDUA dapat melunasi seluruh uang muka atau lebih besar dari Uang Pemesanan Rumah, maka akan diberikan potongan Uang Pemesanan Rumah sebesar 8 % (delapan persen) dari seluruh Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayarkan tersebut di atas.
- ) Apabila selambat-lambatnya ..... yaitu selisih waktu antara ( PPR- dengan penandatanganan KPR ) dikurangi ( 3 bulan ), sejak ditandatanganinya perjanjian ini dan masih ada waktu 3 bulan sebelum RSH/KPR PIHAK KEDUA dapat melunasi seluruh atau lebih besar dari Uang Pemesanan Rumah maka akan diberikan potongan Uang Pemesanan Rumah sebesar 4 % (empat - persen) dari Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayarkan tersebut di atas.
- ) Potongan Uang Pemesanan Rumah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) pasal ini akan diperhitungkan pada saat penandatanganan Perjanjian-Jual Beli dan Akad Kredit KPR-BTN/KPR Non BTN.
- ) Potongan Uang Pemesanan Rumah sebagai tersebut pada ayat (1) dan (2) pasal ini tidak termasuk pembayaran kelebihan luas tanah (KLT) yang tetap harus dilunasi pada waktu pelaksanaan perjanjian KPR-BTN/KPR Non - BTN.
- ) Apabila PIHAK KEDUA telah dapat membayar minimum 60 % (enampuluh persen) atau lebih dari Uang Pemesanan Rumah tersebut dalam pasal 4 ayat (1) - perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA dapat memilih lokasi kapling yang dipesan.

Pasal 6

PERPINDAHAN LOKASI

- ) Apabila karena sesuatu hal (pindah tugas dan lain-lain), Calon Pembeli diberi kesempatan untuk pindah lokasi pada Unit/Cabang Perum Perumnas yang lain, Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar oleh PIHAK KEDUA, tetap dapat diperhitungkan sebagai Uang Pemesanan Rumah pada lokasi yang baru, sepanjang ada pembangunan Rumah Perum Perumnas.
- ) Apabila di lokasi baru tidak ada pembangunan Perum Perumnas uang pemesanan rumah yang telah distor oleh PIHAK KEDUA akan dikembalikan sepenuhnya.

Pasal 7 ...../4



Pasal 7

BERAKHIR DAN BATALNYA PERJANJIAN PEMESANAN RUMAH

Perjanjian ini dinyatakan berakhir dan batal apabila :

Berakhirnya jangka waktu perjanjian ini.

PIHAK KEDUA meninggal dunia dan tidak ada ahli waris yang berminat melanjutkan perjanjian ini. Dalam hal ini seluruh angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada Ahli Waris yang sah.

PIHAK KEDUA secara sepihak menyatakan mengundurkan diri atau tidak dapat/tidak mau meneruskan perjanjian ini sebelum berakhirnya jangka waktu sebagaimana dimaksud pasal 3 perjanjian ini tetapi belum melewati proses Perjanjian Jual beli dan Akad KPR. Dalam hal ini seluruh Angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada PIHAK KEDUA, setelah dikurangi denda sesuai pasal 8 ayat (1) perjanjian ini.

PIHAK KEDUA tidak memenuhi persyaratan untuk mendapat rumah melalui fasilitas KPR-BTN/KPR Non BTN maka permohonannya dinyatakan batal. Dalam hal ini seluruh angsuran Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar dikembalikan kepada PIHAK KEDUA.

Pasal 8

S A N K S I

Apabila pada saat berlangsungnya perjanjian ini Calon Pembeli menyatakan mengundurkan diri atau membatalkan untuk membeli rumah maka dikenakan denda sebesar 10 % (sepuluh persen) dari jumlah Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayar.

Apabila pada tahap-tahap proses persiapan perjanjian Jual Beli dan Akad KPR sebagaimana dimaksud pasal 1 ayat (4) perjanjian ini ternyata PIHAK KEDUA tidak hadir, dan setelah diadakan pemanggilan 3 (tiga) kali berturut-turut dengan jangka waktu yang wajar, maka haknya sebagai Calon Pembeli menjadi batal, dan Uang Pemesanan Rumah yang telah dibayarkan oleh PIHAK KEDUA dikembalikan setelah dikenakan denda sebesar 25 % (duapuluh lima persen) dari jumlah Uang Pemesanan Rumah tersebut dalam pasal 4 ayat (1) perjanjian ini.

Pasal 9

B I A Y A - B I A Y A

materai dan biaya-biaya lainnya apabila diperlukan untuk Surat Perjanjian menjadi beban sepenuhnya PIHAK KEDUA.

Pasal 10

L A I N - L A I N

Apabila PIHAK KEDUA telah memenuhi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam perjanjian ini secara baik, serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan untuk membeli rumah PIHAK PERTAMA dengan dukungan fasilitas Kredit-Pemilikan Rumah dari Bank Tabungan Negara (KPR-BTN)/KPR Non BTN, maka PIHAK KEDUA berhak untuk melaksanakan Akad Jual Beli Rumah dan penyerahan penggunaan tanah.

PIHAK KEDUA wajib memenuhi ketentuan-ketentuan tentang penghunian rumah yang akan diatur kemudian hari.

Pasal 11

D O M I C I L I

Salah satu pihak dalam perjanjian ini telah sepakat untuk memilih tempat tinggal (Domicili) diwilayah kekuasaan Pengadilan Negeri .....

Pasal 12

KEADAAN MEMAKSA ( FORCE MAJEUR )

Yang dimaksud dengan keadaan memaksa (force majeure) didalam perjanjian ini adalah hal-hal atau kejadian-kejadian yang terjadi diluar dugaan/kemampuan para pihak dan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku serta perhitungan yang layak berada diluar kemampuan/kekuasaan para pihak dan tidak merupakan kesalahan dan atau kelalaian yang menjadi tanggungjawab para pihak yang mengadakan perjanjian ini yang secara langsung maupun tidak langsung menimpa atau berakibat pada obyek yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak didalam perjanjian ini.

Apabila selama berlangsungnya perjanjian ini terjadi keadaan memaksa sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, maka seketika perjanjian ini demi hukum menjadi batal tanpa adanya tuntutan dalam bentuk apapun dari masing-masing pihak yang mengadakan perjanjian ini, termasuk ganti rugi maupun tuntutan lainnya.

Pasal 13 ...../6



Pasal 13

P E R S E L I S I H A N

lo dalam pelaksanaan perjanjian ini timbul perselisihan dan atau perbe-  
pendapat maka kedua belah pihak setuju untuk diselesaikan dengan musya  
a.

lo dengan musyawarah tidak mencapai hasil, maka kedua belah pihak sepa-  
untuk diselesaikan melalui dan Peradilan setempat.

Pasal 14

P E N U T U P

Atas perjanjian ini berlaku pula Surat Tanda Jadi serta semua pernyataan-  
pernyataan dan keterangan-keterangan yang disampaikan PIHAK KEDUA dalam  
mengajukan permohonan pembelian rumah PIHAK PERTAMA yang merupakan satu-  
kesatuan yang tidak perpisahkan dari perjanjian ini.

Perjanjian ini dibuat oleh kedua belah pihak tanpa adanya paksaan dari  
pihak manapun, dan setelah dibaca serta dipahami maksudnya kemudian di-  
undatangani oleh masing-masing pihak dalam rangkap 2 (dua) yang keduanya  
dibubuhi materai secukupnya masing-masing mempunyai ketentuan hukum yang  
sama.

Apabila masih terdapat hal-hal yang belum cukup diatur dalam perjanjian-  
ini, kedua belah pihak telah sepakat, mengenai hal ini akan diatur kemu-  
lian secara tersendiri.

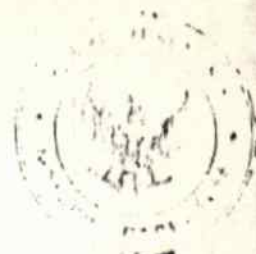
PIHAK PERTAMA,

PIHAK KEDUA,

.....  
-----

.....  
-----

PERJANJIAN KREDIT PEMILIKAN RUMAH  
ANTARA  
BANK TABUNGAN NEGARA  
DAN

..... AJD RAUF .....  
No. : ..... 12/6 .....  


Yang bertanda tangan dibawah ini :

I. BANK TABUNGAN NEGARA, berkedudukan di Jakarta, Jalan Gajah Mada Nomor 1, dalam hal ini berdasarkan Undang-Undang No. 20 Tahun 1968, Lembaran Negara R.I. No. 73 Tahun 1968, Tambahan Lembaran Negara R.I. No. 2873 diwakili oleh :  
WKTU SUKIMAN S, Doktorandus bertempat tinggal di Ujung Pandang Jalan Slamet Riyadi No. 7 A berdasarkan Surat Keputusan Direksi Bank -  
Tabungan Negara No. 364 tanggal 08 Juli 1968 dan Surat Kuasa Direksi Bank Tabungan Negara berkedudukan di Jakarta No. 23/DIR/0800 tanggal 08 Agustus 1968,  
dan dengan demikian sesuai dengan pasal 16 Undang-Undang No. 20 tahun 1968 Lembaran Negara R.I. No. 73 Tahun 1968 Tambahan Lembaran Negara R.I. No. 2873 bertindak untuk dan atas nama Bank Tabungan Negara selanjutnya disebut Bank ;

II. AJD RAUF ..... karya van dari BANK BUMI PAYA CAB. PARE PARE ..... bertempat tinggal di jalan ... Polita Timur No. 5 Pare Pare ..... dalam hal ini bertindak untuk dirinya sendiri, selanjutnya disebut DEBITUR pada hari ini tanggal ..... bertempat di ..... PARE PARE ..... telah setuju untuk dan dengan ini pula Bank memberi pinjaman uang kepada Debitur yang dengan ini mengaku berhutang kepada Bank karena uang yang dipinjamnya dari Bank tersebut, yaitu sampai jumlah maksimum sebesar Rp. 3.170.000,- ( Tiga juta seratus tujuh puluh ribu rupiah )

Perjanjian ini selanjutnya disebut Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah, dan dibuat ngan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

Pasal 1

Jumlah Kredit dan Penggunaannya

- (1). Dengan penandatanganan perjanjian ini debitur mengaku telah menarik dan menggunakan jumlah kredit maksimal sebesar Rp. 3.170.000,- ( Tiga juta seratus tujuh puluh ribu rupiah ) dan dengan demikian sejak penandatanganan perjanjian kredit ini yang merupakan tanggal penarikan kredit — debitur wajib untuk memenuhi kewajiban-2 atas kreditnya sesuai dengan perjanjian ini.
- (2). Jumlah kredit tersebut pada ayat (1) perjanjian ini bahwa diberikan oleh Bank kepada Debitur dan hanya digunakan oleh Debitur untuk membeli sebuah rumah berikut tanahnya guna dimiliki dan dihuni sendiri oleh Debitur, dari Perumahan Blok A No. 63, Kolurahan Lompoo, Kota Uduya Pare-Pare, Sulawesi Selatan, Rp. 3.525.000,- ( Tiga juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah )
- (3). Untuk pembayaran lunas harga rumah berikut tanahnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, dengan penanda - tanganan perjanjian ini Debitur sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk dan atas nama Debitur membayarkan pada saat yang dianggap baik oleh Bank jumlah uang yang diperoleh dari kredit tersebut pada ayat (1) pasal ini kepada





... ayat (1) pasal ini, perjanjian ini efektif berlaku sejak ditanda tangani oleh Debitur, sehingga tanggal pembayaran oleh Bank sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak mempunyai pengaruh apapun atas hak dan kewajiban pihak-pihak yang terdapat dalam perjanjian ini.

Pasal 2

Suku Bunga dan Provisi Bank



Debitur setuju, debitur dikenakan bunga sebesar 2,25% (dua koma dua perseribu) yang diperhitungkan sejak hari berikut dari tanggal penarikan kredit dengan tanggal dilunasinya seluruh jumlah utang.

Bunga tahun pertama yang diperhitungkan atas dasar jumlah kredit yang ditarik, bunga tahun-tahun selanjutnya diperhitungkan atas dasar sisa utang (yang terdiri dari modal kredit dan pembebanan bunga biaya-biaya tertunggak) pada tanggal 31 Desember yang bersangkutan.

Bank berhak untuk merubah tarif suku bunga kredit ini untuk disesuaikan dengan kebijaksanaan Pemerintah e.g. Bank Indonesia; setiap perubahan suku bunga akan efektif paling cepat tiga puluh hari kalender setelah tanggal surat pemberitahuan Bank untuk itu.

Debitur dikenakan Provisi Bank sebesar Rp. 11.625.000,- (satu belas juta enam ratus dua puluh lima ribu) yang akan dibayar dari tanggal penandatanganan Perjanjian ini, yang telah dilunasi pada saat penanda tanganan Perjanjian ini.

Pasal 3

JamINAN dan Cara Pengikatannya

Debitur setuju dan menyetujui bahwa segala sesuatu yang atas ketentuan Perjanjian ini atau karena apapun juga harus dibayar oleh Debitur kepada Bank, baik pokok kredit, bunga dan biaya-biaya lainnya, maka Debitur memberikan jaminan kebendaan (harta) antara lain rumah dan tanah yang akan disebut dalam akte notariil baik secara notariil maupun dibawah tangan, semata-mata menurut pertimbangan dan ketentuan Bank, sedang akte pemberian jaminan tersebut merupakan bagian dari Perjanjian yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian Kredit ini.

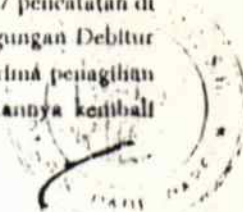
Debitur setuju dan menyetujui serta mengikatkan dirinya untuk menyerahkan surat dan dokumen apapun, yang asli serta sah dan membuktikan kepemilikan atas harta yang dijadikan jaminan termaksud dalam ayat (1) pasal ini, kepada Bank untuk dipergunakan untuk pelaksanaan pengikatan harta tersebut sebagai jaminan kredit selanjutnya dikuasai oleh Bank sampai dilunasi seluruh jumlah utangnya.

Debitur setuju dan menyetujui serta mengikatkan diri untuk memberikan jaminan sepenuhnya guna memungkinkan Bank melaksanakan pengikatan barang jaminan kredit ini menurut cara dan pada saat yang dianggap baik oleh Bank.

Debitur setuju dan menyetujui serta mengikatkan diri, dan dengan penanda-tanganan Perjanjian ini sekaligus memberi kuasa kepada Bank yang tidak dapat ditarik kembali sehubungan seluruh utangnya kepada Bank dilunasi, untuk dan atas nama Debitur untuk mengurus pertanggungan asuransi kebakaran dan risiko kebendaan lainnya atas barang jaminan kredit ini, pada perusahaan asuransi manapun serta dengan ketentuan, nilai pertanggungan, jangka waktu pertanggungan dan klausula yang dianggap baik oleh Bank.



- (5). Seluruh biaya yang diperlakukan dalam pengikatan barang jaminan dan pertanggungan asuransinya, termasuk didalamnya biaya - biaya notaris, P.P.A.T. ( Pejabat Pembuat Akte Tanah ) pungutan - pungutan Pemerintah seperti bea meterai, dan apabila perlu, bea pendaftaran / pencatatan di Kantor Agraria dan lain sebagainya serta biaya dan premi asuransi menjadi tanggungan Debitur dan dalam hal Bank telah membayarkannya terlebih dahulu, seketika setelah menerima penagihan pertama dari Bank, Debitur harus langsung dengan sekaligus lunas membayarkannya kembali kepada Bank.



Pasal 4

Jaminan Tambahan

Apabila Bank berpendapat bahwa dari segala sesuatu yang tersebut pada ayat (1) pasal 3 Perjanjian ini tidak lagi mencukupi untuk dijadikan jaminan kredit ini, maka Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk atas permintaan pertama dari Bank :

- a. Membayar kepada Bank sejumlah uang menurut ketentuan Bank atau
- b. Menambah barang - barang / benda - benda tertentu lainnya yang ditetapkan oleh Bank untuk dijadikan jaminan tambahan menurut ketentuan Bank.

Pasal 5

Penghunan Rumah

- (1). Debitur wajib dan berhak untuk segera setelah menanda tangani perjanjian ini, untuk menempati rumah yang dibeli dengan, serta dijadikan jaminan bagi kredit ini, sepanjang dan selama Debitur memenuhi dengan baik semua kewajiban-2 berdasarkan perjanjian ini.
- (2). Dengan menempati rumah tersebut Debitur menurut hukum dianggap telah mengetahui serta menerima sepenuhnya keadaan sebagaimana yang diterimanya dari .....

PERUM PERUMAS

sehingga apabila dikemudian hari ternyata ada cacat ataupun kekurangan apapun juga termasuk didalamnya cacat tersembunyi, kiranya yang demikian itu ternyata ada pada rumah tersebut, maka hal itu semata - mata menjadi tanggung jawab Debitur sendiri dan Bank tidak dapat dikaitkan / di pertanggung - jawabkan dengan cara atau dalih apapun juga atasnya.

- (3). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk :
  - a. menempati rumah tersebut secara layak,
  - b. memeliharanya dengan baik atas biaya sendiri,
  - c. memperbaiki atas beban sendiri segala kerusakan yang terjadi atas rumah tersebut.
  - d. membayar IREDA/IPEDA maupun pungutan-pungutan lain dari yang berwajib yang lazim dikenakan terhadap pemilik/penghuni rumah secara tepat dan teratur.
- (4). Debitur tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Bank dilarang untuk :
  - a. Merobah bentuk atau konstruksi rumah tersebut ;
  - b. Membebani lagi harta tersebut dengan hipotik, atau dengan sesuatu jenis penbebanan lain apapun juga untuk keuntungan sesuatu pihak kecuali Bank ;
  - c. Menyewakan atau mengijinkan penempatan atau penggunaan maupun menguasai harta tersebut kepada sesuatu pihak lain ;
  - d. Menyerahkan harta tersebut kepada pihak lain ;
  - e. Menjaminkan hak penerimaan uang sewa atas harta tersebut ; atau
  - f. Menerima setiap uang muka, sewa, atau sesuatu pembayaran lainnya atau pembayaran kompensasi dimuka terhadap sewa - menyewa penempatan, penjualan atau sesuatu bentuk penggunaan lainnya atas harta tersebut dari pihak lain.

Pasal 6

Pembayaran Kembali dan Jangka Waktu Kredit

- (1). Pembayaran kembali kredit dilakukan secara angsuran bulanan, yang terdiri dari angsuran pokok kredit dan bunganya, dengan cara perhitungan anuitas.
- (2). Berdasarkan cara perhitungan anuitas dan sepanjang tingkat suku bunga adalah sama seperti ditetapkan pada ayat (1) pasal 5 Perjanjian ini, maka jumlah angsuran bulanan yang wajib dibayar oleh Debitur kepada Bank adalah sebesar Rp. 32.700,-  
( ... Tiga puluh dua ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah ) setiap bulannya.
- (3). Perubahan jumlah angsuran bulanan yang disebabkan oleh perubahan suku bunga, akan diberitahukan secara tertulis oleh Bank ; Debitur setuju, mewajibkan dan mengikatkan diri untuk menaati dan melaksanakan perubahan angsuran bulanan, sebagaimana ditetapkan oleh Bank.
- (4). Angsuran bulanan tersebut pada ayat (2) atau ayat (3) pasal ini harus telah diterima oleh Bank, pada atau sebelum tanggal 5 setiap bulan, menurut cara pembayaran dan dibayar pada Kantor yang ditentukan oleh Bank.
- (5). Pembayaran angsuran bulanan pertama yang merupakan salah satu komponen uang muka telah dilakukan pada bulan ..... dan angsuran selanjutnya dibayar berturut turut setiap bulan tersebut selama jangka waktu 15..... tahun

Pasal 7

Kuasa Penerimaan Gaji dan Surat Tagihan

- (1). Sepanjang mengenal kewajiban - kewajiban pembayaran Debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, maka Debitur menyetujui dan dengan penanda - tangannya Perjanjian ini, sekaligus memberi kuasa kepada Bank untuk selama jumlah utang Debitur belum dibayar lunas kepada Bank, selanjutnya meminta dan menerima bagian gaji dan penerimaan lainnya yang menjadi hak Debitur dari pejabat yang berwenang membayarkan gaji dan penerimaan lainnya dari Instansi/ Kantor tersebut, untuk pertama - tama dipergunakan membayar/melunasi utang Debitur kepada Bank, mendahului kewajiban pembayaran Debitur kepada pihak lain.
- (2). Pemberian kuasa tersebut pada ayat (1) pasal ini sama sekali tidak mengurangi pertanggung jawaban pribadi Debitur atas kewajiban - kewajiban pembayaran kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, sehingga bagaimanapun Bank berhak untuk apabila menganggap perlu, melakukan penagihan langsung kepada Debitur atas kewajiban - kewajiban pembayaran tersebut.
- (3). Bank tidak diwajibkan untuk mengirimkan surat - surat tagihan kepada Debitur, sehingga dengan atau tanpa adanya surat tagihan, Debitur harus tetap memenuhi pembayaran - pembayaran angsuran bulannya sebagaimana ditentukan didalam ayat (2) dan (3) pasal 6 Perjanjian ini.

Pasal 8

Polunasi Kembali Sebelum Berakhirnya Jangka Waktu

- (1). Menyimpang dari ketentuan jangka waktu sebagaimana disetujui pada ayat (3) pasal 6 Perjanjian ini Debitur dapat melunasi utangnya sebelum akhir jangka waktu tersebut, yang akan berlaku dua bulan kalender setelah Bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya tersebut - ataupun dalam hal Debitur tidak memberitahukannya terlebih dahulu, pembayaran demikian itu - baru berlaku dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran, ataupun setelah Debitur membayar - dimuka bunga ekstra sekaligus untuk dua bulan.



- (2). Untuk mengurangi jumlah utangnya Debitur dapat, untuk disamping membayar angsuran bulannya sebagaimana ditentukan dalam ayat (2) pasal 8 Perjanjian ini, juga melakukan pembayaran dimuka angsuran pokok, dengan syarat bahwa angsuran demikian itu jumlahnya setiap saat tidak kurang dari Rp. 50,000,-

( ..... Lima puluh ribu rupiah ..... )

dan berlaku sejak dua bulan setelah Bank menerima pemberitahuan dari Debitur mengenai maksudnya, ataupun dalam hal Debitur tidak memberitahukan terlebih dahulu, pembayaran demikian itu baru berlaku sejak dua bulan kalender setelah tanggal pembayaran ; angsuran pokok demikian itu tidak akan mengubah besarnya jumlah angsuran bulanan tetapi akan mengurangi jangka waktu kredit yang bersangkutan.

Pasal 9

Pemeriksaan dan Pemeriksaan Barang Jaminan

- (1). Selama Debitur belum melunasi seluruh utangnya yang timbul dari Perjanjian ini, maka Bank berhak setiap saat yang dianggap layak oleh Bank, melakukan pemeriksaan dan meminta keterangan-keterangan setempat yang diperlukan.
- (2). Debitur menyetujui dan mewajibkan serta mengikatkan diri untuk memberikan keterangan-keterangan secara benar atas pertanyaan-pertanyaan pihak Bank dalam rangka pengawasan dan pemeriksaan barang jaminan ini.

Pasal 10

Penagihan Seketika Seluruh Utang

- (1). Tanpa memperhatikan ketentuan mengenai angsuran bulanan dan jangka waktu kredit ini, Bank berhak dan dapat untuk seketika menagih pelunasan sekaligus atas seluruh sisa utang Debitur kepada Bank yang timbul dari Perjanjian ini, dan Debitur wajib membayarnya dengan seketika dan sekaligus lunas untuk seluruh sisa hutang yang ditagih oleh Bank, dalam hal terjadi salah satu atau beberapa keadaan dibawah ini, yaitu
  - a. Debitur cidera janji, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 11 Perjanjian ini ;
  - b. Debitur tidak mungkin lagi atau tidak mempunyai dasar hukum untuk memenuhi sesuatu ketentuan atau kewajiban berdasarkan Perjanjian Kredit antara lain : meninggal dunia, diberhentikan dari Kantor/Instansi yang bersangkutan, dijatuhi hukuman Pidana, mendapat cacat badan sehingga oleh karenanya belum/tidak dapat dipekerjakan lagi, dipindahkan kekota / daerah lain atau keluar negeri ;
  - c. Perusahaan tempat Debitur bekerja telah dinyatakan pailit atau tidak mampu membayar atau telah dikeluarkan perintah oleh pejabat yang berwenang untuk menunjuk wali atau kurator Debitur ;
  - d. Debitur membuat atau menyuruhkan atau menyetujui dilakukan atau membiarkan dilakukan sesuatu tindakan yang membahayakan atau dapat membahayakan, mengurangi atau meredakan jaminan yang diberikan untuk utang ;
  - e. Harta - harta Debitur yang diberikan sebagai jaminan kredit telah musnah ;
  - f. Setiap keterangan yang diberikan, hal hal yang disampaikan atau jaminan yang dibuat oleh Debitur kepada Bank terbukti palsu atau menyesatkan dalam segala segi atau Debitur lalai atau gagal untuk memberikan keterangan yang bermakna atau sesungguhnya kepada Bank ;
  - g. Debitur gagal dalam memenuhi atau Debitur bertindak bertentangan dengan sesuatu peraturan Pemerintah atau Daerah, Undang - Undang atau Peraturan - Peraturan yang mempunyai akibat penting terhadap atau mempengaruhi hubungan kerjanya dengan Kantor tempat bekerja ;
  - h. Setiap sebab atau kejadian lainnya yang telah terjadi atau mungkin akan terjadi sehingga menjadi layak bagi Bank untuk melakukan penagihan seketika mengenai seluruh ( sisa ) hutang guna melindungi kepentingan - kepentingannya, satu dan lainnya semata - mata menurut penetapan / pertimbangan Bank.

(2). Apabila .....



- (2). Apabila setelah mendapat peringatan dari Bank, Debitur tidak dapat melunasi seluruh sisa kewajiban pembayarannya yang seketika ditagih oleh Bank karena terjadinya hal-hal yang disebutkan didalam ayat (1) pasal ini, maka Bank berhak memerintahkan kepada Debitur untuk mengosongkan rumah berikut tanahnya yang telah dijaminan oleh Debitur kepada Bank didalam Perjanjian ini, dan Debitur mengikatkan diri untuk melaksanakan pengosongan rumah dan tanah selanjut-lambatnya dalam jangka waktu 30 hari dihitung mulai tanggal perintah Bank untuk itu, tanpa syarat dan ganti rugi apapun juga.
- (3). Apabila Debitur ternyata tidak mengosongkan rumah dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ayat (2) pasal ini, maka Bank berhak untuk meminta bantuan pihak yang berwenang guna mengeluarkan Debitur dan mengosongkan rumah tersebut.
- (4). Debitur dengan ini menyatakan melepaskan haknya untuk meminta bantuan dari instansi manapun mengenai pengosongan rumah tersebut, apabila haknya untuk itu memang ada.

Pasal 11  
Debitur Cidera Janji

Bank dapat menetapkan telah terjadinya cidera janji dipihak Debitur, dalam hal :

- a. Debitur tidak membayar angsuran bulanan atau jumlah angsuran bulanan yang dibayarnya kurang dari jumlah yang ditetapkan dalam ayat (2) pasal 6 Perjanjian ini dan/atau tidak melunasi kewajiban angsuran bulanan menurut batas tanggal yang ditetapkan dalam ayat (3) pasal 6 Perjanjian ini sehingga untuk itu Debitur telah mendapat Surat Peringatan tiga kali berturut-turut dari Bank.
- b. Debitur melakukan penunggakan-penunggakan atas kewajiban angsuran bulanan sebagaimana ditentukan dalam ayat (4) pasal 6 Perjanjian ini selama dua kali angsuran baik berturut-turut maupun tidak dalam satu tahun takwim, sehingga untuk itu Debitur telah mendapat peringatan terakhir dari Bank.
- c. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajibannya sebagaimana ditentukan didalam ayat (2), (3), (4), dan (5) pasal 3 serta ayat (3) pasal 5 Perjanjian ini.
- d. Debitur melanggar ketentuan-ketentuan pada ayat (4) pasal 5 Perjanjian ini.
- e. Debitur tidak memenuhi dengan baik kewajiban-kewajibannya atau melanggar ketentuan-ketentuan didalam Perjanjian ini, satu dan lain semata-mata menurut penetapan / pertimbangan Bank.

Pasal 12  
Pelaksanaan (Ekskusi) Barang Jaminan

- (1). Apabila berdasarkan pasal 10 Perjanjian ini Bank menggunakan haknya untuk menagih pelunasan sekaligus atas utang Debitur, dan Debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya membayar pelunasan tersebut walaupun telah mendapat peringatan-peringatan dari Bank, maka Bank berhak untuk setiap saat melaksanakan hak eksekusinya atas jaminan yang dipegangnya, menurut cara dan dengan harga yang dianggap baik oleh Bank dalam batas-batas yang diberikan oleh undang-undang serta peraturan hukum lainnya.
- (2). Hasil eksekusi dan/atau penjualan barang jaminan tersebut dalam ayat (1) pasal ini pertama-tama akan digunakan untuk melunasi sisa utang Debitur kepada Bank, termasuk semua biaya yang telah dikeluarkan Bank guna melaksanakan eksekusi barang jaminan, dan apabila masih ada sisanya jumlah sisa tersebut akan dibayarkan kembali kepada Debitur.
- (3). Apabila dari hasil penjualan atau eksekusi barang jaminan kredit sebagaimana tersebut pada ayat (2) pasal ini jumlahnya belum mencukupi untuk melunasi seluruh utang Debitur kepada Bank, maka sesuai dengan ketentuan/peraturan yang berlaku Bank berhak untuk mengambil pelunasan atas sisa utang tersebut dari penjualan barang-barang lain milik Debitur, yang ditunjuk oleh Debitur sebagai jaminan tambahan atas kredit ini.

Pasal 13

Timbul dan Berakhirnya Hak-Hak dan Kewajiban

- (1). Perjanjian kredit ini berlaku efektif dan mengikat kedua belah pihak setelah ditanda tangani oleh Bank dan Debitur.
- (2). Dalam hal Debitur telah melunasi seluruh utangnya dan untuk itu telah menerima pernyataan lunas dari Bank, maka Bank wajib untuk menghapuskan/menghentikan pengikatan barang jaminan dan/atau meroya hipotik atas barang-barang tersebut pada pasal 3 dan 4 Perjanjian ini.
- (3). Selanjutnya Bank wajib menyerahkan kembali kepada Debitur semua surat-surat dan dokumen-dokumen mengenai rumah berikut tanahnya, serta surat-surat bukti lainnya yang disimpan/dikuasai Bank.
- (4). Seluruh biaya yang diperlukan untuk penghapusan hipotik dan/atau pelepasan pengikatan barang jaminan lainnya tersebut pada ayat (2) pasal ini, apabila ada, dibebankan kepada Debitur.

Pasal 14

Penyerahan Piutang Kepada Pihak Lain

Debitur menyetujui dan memberikan hak sepenuhnya kepada Bank untuk menyerahkan (mecessikan) piutang dan/atau tagihan Bank kepada Debitur berikut semua janji-janji accessoirnya, termasuk hak-hak jaminan atas kredit ini, kepada pihak lain yang ditetapkan oleh Bank sendiri, Setiap saat diperlukan oleh Bank.

Pasal 15

Alamat Pihak - Pihak

- (1). Seluruh pembayaran utang atau setiap bagian dari utang Debitur dan surat-surat harus dilakukan/dialamatkan pada Kantor Bank yang telah ditentukan; jam-jam kerja dari Kantor yang bersangkutan.
- (2). Semua surat-surat dan pernyataan pernyataan tertulis yang timbul dari dan berakar pada Perjanjian Kredit ini dianggap telah diserahkan dan diterima apabila dikirimkan kepada :
  - Pihak Bank dengan alamat : BANK TABUNGGAH NEGARA CAB. UJUNG PADANG  
JL. LAJANG RIYATI NO. 7 A UJUNG PADANG
  - Pihak Debitur dengan alamat : BANK MHHI PAYA CAB TARE PARE  
BANGUN BATU NO. 17 PARE PARE
- (3). Kedua belah pihak masing-masing akan memberitahukan secara tertulis pada kesempatan pertama secepatnya setiap terjadi perubahan alamat, Debitur pindah/tidak lagi menghuni rumah yang bersangkutan dan sebagainya.

Pasal 16

Kuasa Yang Tidak Dapat Ditarik Kembali

Semua kuasa juga yang dibuat dan diberikan oleh Debitur dalam Perjanjian ini merupakan kuasa mutlak yang tak terpisahkan dari Perjanjian ini dan tidak dapat ditarik kembali karena sebab-sebab apapun, juga yang dapat mengakhiri kuasa terutama yang dimaksud dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dan Debitur mengikatkan serta mewajibkan diri untuk tidak membuat surat-surat kuasa dan/atau janji-janji yang sifat dan/atau isinya serupa kepada pihak lain, selain kepada Bank.



Pasal 17.

Hukum Yang Berlaku



Atas Perjanjian ini, baik mengenai pelaksanaannya maupun mengenai penafsirannya berlaku hukum perdata sebagaimana termaktub dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk Indonesia.

Pasal 18

Lain - Lain

Hak dan kewajiban yang timbul dan berakar pada Perjanjian ini diatur dalam ketentuan dan prosedur kerja yang berlaku pada Bank; semua pemberitahuan tertulis dari Bank dan semua surat-menyurat antara Bank dan Debitur dalam pelaksanaan Perjanjian ini, mengikat dan harus ditaati oleh Debitur.

Pasal 19

Domicili

Tentang Perjanjian ini dan segala akibatnya kedua belah pihak memilih tempat tinggal hukum (domicili) pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri : . . . PARE, PARE . . . . .

PIHAK BANK,

PIHAK DEBITUR,



(. . DRS. UKIL SUKIRMAN S . . . . .)

(. . . . . ABD RAUF . . . . .)

Daftar : 5947/1989  
- Nama : DRS. UKIL SUKIRMAN S.  
- Nama : ABD RAUF  
- Tempat : PARE, PARE  
- Pekerjaan :  
- Pekerjaan :  
- Pekerjaan :  
1. DRS. UKIL SUKIRMAN S.  
2. ABD RAUF  
Pare, Pare, 27 Mei 1989



*[Signature]*  
A. ABD JUSUF, S.H.  
Notaris, Pare - Pare

: VIII.1.1

KEDADATAN PENDUDUK DI PERIODE WAKTU  
KECAMATAN, KELURAHAN DALAM KOTAWADYA  
PAREPARE TAHUN 1985 SD. 1989.

Kecamatan / Kelurahan	Jumlah Penduduk	Luas Kecamatan / Kelurahan (Km <sup>2</sup> )	Kepadatan Penduduk / Km <sup>2</sup>	
(2)	(3)	(4)	(5)	
<b>B A C U K I K I</b>	33.027	70,70	414	
- Lumpue	5.432	4,90	1.089	
- Watang Bacukiki	1.159	25,52	46	
- L o m p o e	3.988	41,18	97	
- Cappagalung	12.771	4,67	2.735	
- Yampung Baru	9.687	2,24	2.506	
<b>U J U N G</b>	25.124	11,30	2.222	
- Labukkang	8.968	0,58	15.462	
- Ujung Sabbarig	6.360	0,36	17.667	
- Ujung Bulu	5.954	0,31	19.208	
- Lapadde	3.842	0,08	385	
<b>S O R E A N G</b>	33.973	8,33	4.078	
- L a k e s s i	8.208	0,27	30.400	
- Ujung Baru	11.582	0,60	17.548	
- Watang Soreang	14.183	7,46	1.907	
<b>M L A H</b>	1989	92.124	99,33	927
	1988	92.136	99,33	928
	1987	91.746	99,13	924
	1986	91.730	99,13	923
	1985	91.442	98,85	911



TABEL : VIII.1.4. PENDUDUK BERGAS NEGARA INDONESIA DEWASA  
DAN ANAK-ANAK DALAM KOTAWADYA PAREPARE  
TAHUN 1985 SD. 1989.

NO.	KECAMATAN / KELURAHAN	LAKI-LAKI	PEREMPUAN	JUMLAH
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	BACUKIKI	15.817	17.193	33.010
	- Lumpue	2.560	2.972	5.532
	- Watang Pacukiki	556	613	1.169
	- Lompoe	1.758	2.200	3.958
	- Cappagalung	4.520	5.130	9.650
	- Kampung Biru	6.393	6.278	12.671
2.	UJUNG	11.851	12.668	24.519
	- Labukkang	4.234	4.581	8.815
	- Ujung Sabbang	2.829	3.092	5.921
	- Ujung Lulu	2.936	3.007	5.943
	- Lapadde	1.854	1.988	3.842
3.	SORERANG	15.629	18.360	33.989
	- Lakessi	3.819	3.860	7.679
	- Ujung Baru	5.558	5.997	11.555
	- Watang Sorerang	6.252	7.503	13.755
<hr/>				
J U M L A H	1989	43.299	47.721	91.020
	1988	43.303	47.699	91.002
	1 8 7	13.179	47.407	60.586
	1986	43.425	47.150	90.575
	1985	43.625	46.411	90.036

SUMBER : KANTOR STATISTIK KOTAWADYA PAREPARE.