

BAB I

KASUS POSISI

Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa berkedudukan di Surabaya telah merencanakan membangun proyek perumahan yang bernama Perumahan Bumirejo Permai yang diatas lahan tanah seluas $\pm 900 \text{ m}^2$. milik PT. Kertas Blabak lokasi di Desa Bumirejo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang. Pembangunan perumahan tersebut merupakan kerjasama antara Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa dengan PT. Kertas Blabak di Magelang untuk membangun perumahan dinas karyawan PT. Kertas Blabak.

Pengembang membeli tanah $\pm 900 \text{ m}^2$ dengan harga 100 juta (seratus juta) kepada P.T Kertas Blabak namun baru di bayar sebagian oleh pengembang 50 juta (lima puluh juta) kepada P.T Kertas Blabak dengan di hadapan notaris dan saksi-saksi. Namun kepemilikan alat bukti sertifikat tanah di simpan di Bank BTN karena ada unsur peminjaman uang kepada Bank BTN untuk menggarap pelaksanaan atas akan pembangunan perumahan tersebut.

Perumahan yang dibangun oleh PT. Pondok Rejeki Adynusa tersebut ternyata bukan hanya untuk para karyawan PT. Kertas Blabak akan tetapi juga untuk perumahan umum. Untuk itu kegiatan pemasarannya Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa membuka kantor cabang di Jl. Iklas No. 3 - 4 Kota Magelang. Kegiatan pemasaran yang dilakukan oleh Pengembang PT. Pondok Rejeki Adynusa yaitu melalui leaflet, pemasangan spanduk dan dilakukan oleh petugas pemasaran

Setelah proyek perumahan berjalan selama 8 (delapan) bulan Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa berhasil membangun beberapa unit rumah type 27/60, 36/90, 45/105 dan type 54/120 namun belum sempurna bangunannya hanya baru dibangun 40 % (empat puluh persen) membangun bangunannya. Dalam kegiatan pembangunan proyek perumahan di lapangan yang dipegang oleh Bapak Rizat selaku pemilik dan pimpinan dari Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa menunjuk Bapak Kholil sebagai pimpinan proyek dan sebagai pelaksana pembangunan adalah Ir. Suprpto.

Salah satu konsumen yang ditawarkan proyek Perumahan Pondok Bumirejo Permai adalah salah satunya Hj. Nur Annisa Jamilah. Konsumen Hj. Nur Annisa Jamilah tertarik dengan rumah yang dibangun maka, Hj. Nur Annisa Jamilah membeli 1 (satu) unit rumah type 45/105 dengan meminta tambahan tanah dan pondasi bangunan untuk kontruksi rumah 3 (tiga) lantai. Hj. Nur Annisa Jamilah membeli rumah tersebut dengan cara kredit. Pengembang setuju dengan permintaan konsumen atas tambahan tanah dan pondasi bangunan untuk kontruksi bangunan 3 (tiga) lantai. Kemudian pengembang menyampaikan syarat-syaratnya untuk dapat menghuni bangunan rumah tersebut untuk konsumen.

Namun adapun syarat-syarat yang ditentukan oleh pengembang adalah konsumen diharuskan menjadi anggota Koperasi PT. Kertas Blabak dan menyimpan uang tabungan. Uang tabungan yang disimpan oleh konsumen sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dalam bentuk tabungan Batara di Bank Tabungan Negara (BTN) karena kreditnya melalui KPR Bank Tabungan Negara. Konsumen Hj. Nur Annisa Jamilah menyetujui terhadap syarat-syarat yang ditentukan pengembang

tersebut dan kemudian sudah dipenuhi syarat-syarat yang dilakukan oleh konsumen yaitu Hj. Nur Annisa Jamilah.

Setelah kesepakatan terjadi antara Hj. Nur Annisa Jamilah dan Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa maka dibuat akte pengikatan Jual beli oleh konsumen dengan pengembang yang dihadapan Notaris serta konsumen yang telah membayar uang muka sesuai yang sudah ditentukan oleh Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa. Setelah transaksi jual beli telah dilaksanakan antara pengembang dengan konsumen lalu pengembang memberikan kunci. Namun sebelumnya pengembang membangun rumah bangunan yang akan di tempati Hj. Nur Annisa Jamilah hanya baru dibangun 40 % (empat puluh persen) saja belum ada listrik dan air PAM (Perusahaan Air Minum) bangunan yang belum selesai dari keseluruhan bangunan rumah yang telah disepakati.

Setelah pengembang dan konsumen telah selesai antara hubungan pengikatan jual belinya antara penjual dan pembeli. Namun konsumen masih ada perikatan perjanjian yaitu dengan Bang BTN membayar angsuran setiap bulannya kepada KPR Bank BTN. Setelah beberapa bangunan selesai walaupun hanya baru 40 % (empat puluh persen) pengembang pergi atau tidak meneruskan atas pembangunan Perumahan Bumirejo Permai tersebut dikarenakan pengembang merasa rugi atas pembangunan rumah Perumahan Bumirejo Permai tersebut pengembang pergi dan tidak diketahui alamatnya sampai sekarang. Pengembang begitu saja meninggalkan bangunan rumah yang belum diselesaikan.

Hj. Nur Annisa Jamilah meneruskan rumah bangunan tersebut dan

di rumah sudah menjadi keluarga maka pembangunan rumah diteruskan

sendiri. Rumah yang telah dibeli Hj. Nur Annisa Jamilah tersebut yaitu di Perumahan Bumirejo Permai Jl. Borobudur Rt. 01 Rw. 14 Bumirejo, Kecamatan Mungkid, Kabupaten Magelang Jawa Tengah. Konsumen menempati rumah tersebut sejak tahun 1994 sampai dengan tahun 2002 dan tidak ada pihak yang mempermasalahkannya.

Pada tanggal 10 Maret 2002 Hj. Nur Annisa didatangi petugas dari PT. Kertas Blabak dengan tujuan meminta Hj. Nur Annisa Jamilah pindah dari rumah yang ditempatinya dengan alasan tanah tersebut milik PT. Kertas Blabak. Apabila Hj. Nur Annisa Jamilah masih mempertahankannya dan mau menempati rumah maka sebelumnya Hj. Nur Annisa diminta untuk menunjukkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan bangunan rumah tersebut di atas tanah PT. Kertas Blabak. Meskipun belum mempunyai sertifikat bukti kepemilikan, Hj. Nur Annisa Jamilah keberatan untuk pergi dari rumah yang ditempatinya karena merasa rumah tersebut sudah sah dibelinya dari PT. Pondok Rejeki Adyanusa.

Klien Hj. Nur Annisa Jamilah merasa dipermainkan dan dilanggar hak-haknya, atas jual beli rumah tersebut karena merasa sudah membeli rumah sesuai dengan prosedur dan syarat - syarat yang ditentukan oleh Pengembang PT. Pondok Rejeki Adyanusa. Hj. Nur Annisa Jamilah mempunyai data dan bukti-bukti yang sah yaitu pembayaran uang muka, brosur-brosur (leaflet), foto-foto rumah yang lagi dibangun, perjanjian pengikatan jual beli, tabungan Batara BTN dan anggota Koperasi PT. Kertas Blabak. Sehingga Hj. Nur Annisa Jamilah akan tetap mempertahankan hak-hak hukumnya.

Namun P.T Kertas Blabak meminta kepada Pengacara M. Zazin, S.H dan

Annisa untuk tidak menempati rumah yang di bangun di atas tanah P.T Kertas Blabak. Klien Hj. Nur Annisa Jamilah di minta untuk datang ke kantor P.T Kertas Blabak untuk menjelaskan atau bermusyawarah yang dengan di hadapan para pihak yang bersangkutan P.T Kertas Blabak, kuasa hukum dan notaris yang di tunjuk oleh P.T Kertas Blabak. Perundingan atau musyawarah antara P.T Kertas Blabak dan Hj. Nur Annisa Jamilah berselisih atau berdebat atas hak tanah tersebut dan mempermojokkan pihak klien bahwa klien Hj. Nur Annisa Jamilah membangun rumah di atas tanah P.T Kertas Blabak.

Namun demikian Hj. Nur Annisa Jamilah keberatan atas penuduhan tersebut, untuk itu Hj. Nur Annisa Jamilah menjelaskan bahwa Hj. Nur Annisa Jamilah membeli atau membangun rumah tersebut kepada Pengembang P.T Pondok Rejeki Adyanusa walaupun pembelian tanah rumah tersebut dengan secara kredit atau di angsur perbulannya kepada KPR Bank BTN. Hj. Nur Annisa Jamilah lalu memberikan bukti-bukti kwitansi uang muka, Uang tabungan yang disimpan oleh konsumen sebesar Rp. 200.000,- (dua ratus ribu rupiah) dalam bentuk tabungan Batara di Bank Tabungan Negara (BTN) karena kreditnya melalui KPR Bank Tabungan Negara, foto-foto rumah yang lagi dibangun dan persyaratan bukti lainnya.

P.T Kertas Blabak setelah melihat bukti-bukti yang diberikan Hj. Nur Annisa Jamilah maka P.T Kertas Blabak mengatakan bahwa Hj. Nur Annisa Jamilah mempersilahkan kembali menempati rumah tersebut namun Hj. Nur Annisa Jamilah selamanya tidak mempunyai sertifikat yaitu alat bukti kepemilikan atas tanah rumah

... P.T Kertas Blabak setelah melihat bukti-bukti yang diberikan Hj. Nur Annisa Jamilah maka P.T Kertas Blabak mengatakan bahwa Hj. Nur Annisa Jamilah mempersilahkan kembali menempati rumah tersebut namun Hj. Nur Annisa Jamilah selamanya tidak mempunyai sertifikat yaitu alat bukti kepemilikan atas tanah rumah

Dan untuk itu Hj. Nur Annisa Jamilah langsung menghubungi pengembang bahwa rumah yang ditematinya selama ± 7 (tujuh) tahun ada yang menggugatnya namun pengembang mengatakan kepada Hj. Nur Annisa Jamilah bahwa Hj. Nur Annisa Jamilah berhak sepenuhnya menempati rumah tersebut dikarenakan pengembang telah menyerahkan uang untuk tanah tersebut seharga 50juta (lima puluh juta) dan selanjutnya meninggalkannya di karenakan merasa rugi atas penggarapan proyek bangunan Perumahan Bumirejo Permai akan tetapi pengembang menyerahkan sepenuhnya dan memberikan sebagian haknya terhadap Hj. Nur Annisa Jamilah untuk menguruskan sebagian hak atas tanahnya yang di beli oleh pengembang yaitu dengan meminta hak kepemilikan bukti sertifikat tanah. Pengembang menyarankan kepada Hj. Nur Annisa Jamilah untuk tidak pergi dari rumah tersebut karena tanah dan rumah tersebut sudah menjadi hak Hj. Nur Annisa Jamilah.

Setelah adanya bukti-bukti yang diserahkan oleh Hj. Nur Annisa Jamilah kepada P.T Kertas Blabak maka P.T Kertas Blabak langsung saat itu tidak mempermasalahkannya lagi sampai sekarang dan P.T Kertas Blabak mempersilahkan kembali untuk menempati rumah tersebut.

Tanah dan rumah saat ini atau keberadaan alat bukti kepemilikan sertifikat tanah masih ada di Bank BTN P.T Kertas Blabak dan menyarankan kepada Hj. Nur Annisa Jamilah untuk ikut mendompleng membuat sertifikat tanah sepetak tanah yang di tempati Hj. Nur Annisa Jamilah. P.T Kertas Blabak menyarankan untuk membuat sertifikat pemisahan sendiri di karenakan Hj. Nur Annisa Jamilah

1. Untuk itu kepemilikan tanah tersebut dari pengembang dan si pengembang

memberikannya kepada Hj. Nur Annisa Jamilah itu yang di pesankan oleh pengembang untuk menempati rumah tersebut. Namun sebelumnya untuk mendaftarkan, membuat sertifikat tanah kepada PPAT namun Hj. Nur Annisa Jamilah untuk membayar dulu kepada Bank BTN dengan pelunasan pembayaran angsuran perbulannya kepada KPR Bank BTN.

Keberadaan posisi sertifikat tanah Perumahan Bumirejo Permai sekarang masih ada di Bank BTN namun akan di jual kepada pihak lain namun sebelumnya di sudah tebus oleh pihak P T Kertas Blabak dan di jualnya kepada pihak lain