

**PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGAI PEMINDAHAN HAK
SATUAN RUMAH SUSUN
(ANALISIS TERHADAP PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH
SUSUN DI APARTEMEN X, JAKARTA UTARA)**

TESIS

**NAMA : STEVANUS JOSEPH FERDINANDUS
NPM : 0706177860**

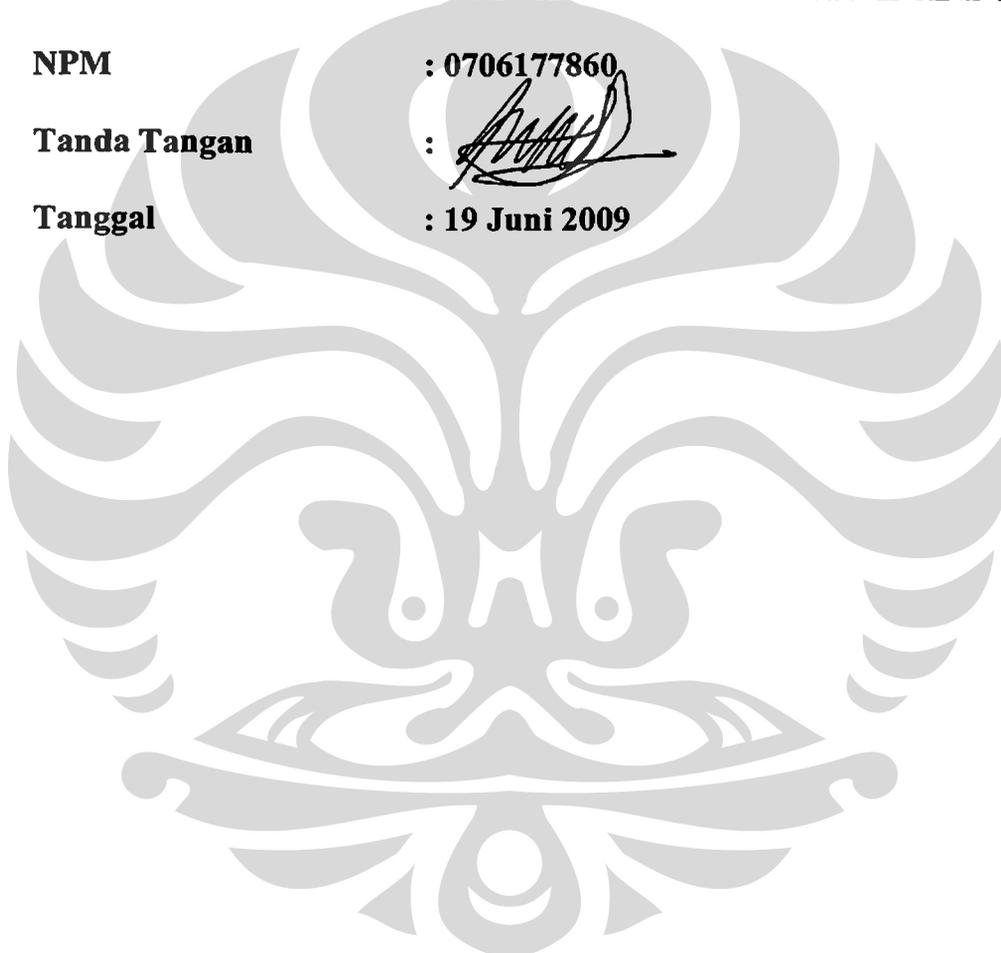


**UNIVERSITAS INDONESIA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
DEPOK
JULI 2009**

HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.

Nama : STEVANUS JOSEPH FERDINANDUS
NPM : 0706177860
Tanda Tangan : 
Tanggal : 19 Juni 2009



HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :
Nama : Stevanus Joseph Ferdinandus
NPM : 0706177860
Program Studi : Magister Kenotariatan
Judul Tesis : Perjanjian Jual Beli Sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun (Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara)

Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

DEWAN PENGUJI

Pembimbing : ENNY KOESWARNI, S.H., M.Kn.

Penguji : Dr. Drs. WIDODO SURYANDONO, S.H., M.H.

Penguji : SUPARJO SUJADI, S.H., M.H.

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 3 Juli 2009



Handwritten signatures of the examiners and supervisor, including a circular stamp.

KATA PENGANTAR/UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan Program Studi Notariat pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- 1) Ibu ENNY KOESWARNI, selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- 2) Bapak PETER ADIWIDJAJA, yang telah bersedia untuk memberikan keterangannya dan banyak membantu dalam usaha memperoleh data yang saya perlukan;
- 3) Orang tua saya, yaitu ibu saya ESTHER A. FERDINANDUS, SH dan keluarga saya khususnya istri saya, VERA dan anak saya, DEA yang telah memberikan bantuan dukungan material dan moral; dan
- 4) Sahabat-sahabat saya yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu.

Depok, 19 Juni 2009

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : STEVANUS JOSEPH FERDINANDUS

NPM : 0706177860

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Jenis Karya : Tesis

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

Perjanjian Jual Beli Sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun (Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara), beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada Tanggal : 19 Juni 2009

Yang menyatakan



(STEVANUS JOSEPH FERDINANDUS)

ABSTRAK

Nama : Stevanus Joseph Ferdinandus
Program studi : Magister Kenotariatan
Judul : Perjanjian Jual Beli Sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun (Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara)

Tesis ini membahas mengenai penjualan satuan rumah susun atau apartemen yang dilakukan berdasarkan sistem *off-plan*, yaitu suatu sistem yang memungkinkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu atas satuan rumah susun sebelum pembangunannya selesai yang tertuang dalam suatu perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan kualitatif, sehingga penelitian ini dapat memberi analisa mengenai besarnya risiko dan permasalahan yang dapat terjadi sebagai akibat dari pemasaran/penjualan satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan sistem pemasaran/penjualan secara *off-plan*, khususnya permasalahan yang terjadi pada penjualan satuan rumah susun di apartemen X, Jakarta Utara yang dilakukan dengan cara *off-plan*. Hasil penelitian menyarankan bahwa penjualan secara *off-plan*, dapat dilakukan dalam jual beli satuan rumah susun menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia karena sistem penjualan secara *off-plan*, sifatnya hanya sebagai perjanjian pendahuluan, yang berpedoman pada suatu Keputusan Menteri asalkan perjanjian pendahuluan tersebut jangan dijadikan dasar bagi pemindahan hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan karena dalam hal ini pemindahan haknya belum terjadi, oleh karenanya hal tersebut tidak bertentangan dengan hukum tanah yang berlaku di Indonesia, khususnya tentang jual beli tanah. Oleh sebab itu, sebaiknya pengaturan dan maksud yang tercantum dalam Keputusan Menteri tersebut dimasukan ke dalam batang tubuh undang-undang yang mengatur mengenai rumah susun agar pengaturannya menjadi lebih tegas.

Kata Kunci :

Perjanjian jual beli, satuan rumah susun, pemindahan hak, *off-plan*

Universitas Indonesia

ABSTRACT

Name : Stevanus Joseph Ferdinandus
Study Program : Magister Kenotariatan
Title : Preliminary Purchase Agreement as a Transfer Privilege of a Condominium Per Unit (Analysis of a Transfer Privilege of Condominium Per Unit in Apartment X, North Jakarta)

This thesis discusses about the selling of a condominium per unit or apartment which is done based on off-plan system that is a system that makes it possible of buying and selling with an advance order of a condominium per unit before it is being built and it is consisted in a Preliminary Purchase Agreement. This research is using normative method with qualitative approach, thus this research can obtain an analysis of how big are the risks and the problems possible to happen using the selling/marketing with an off-plan system of a condominium per unit, particularly problems that arise from selling a condominium per unit in apartment X, North Jakarta with an off-plan system. The result of this research suggested that an off-plan selling system could be done in a buying or selling of a condominium per unit in accordance with the land agreement in Indonesia, because an off-plan selling system is only an advance agreement based on Minister's Judgment, if only that advance agreement would not become a basic for a transfer privilege of a condominium per unit because in this case the transfer privilege has not been occurred, therefore this matter is in favor of the land agreement in Indonesia, particularly in buying and selling of the land. Consequently, a control and intentions in Minister's judgment is better off included in the body of constitution regarding a condominium so that the regulation is more determined

Key words :

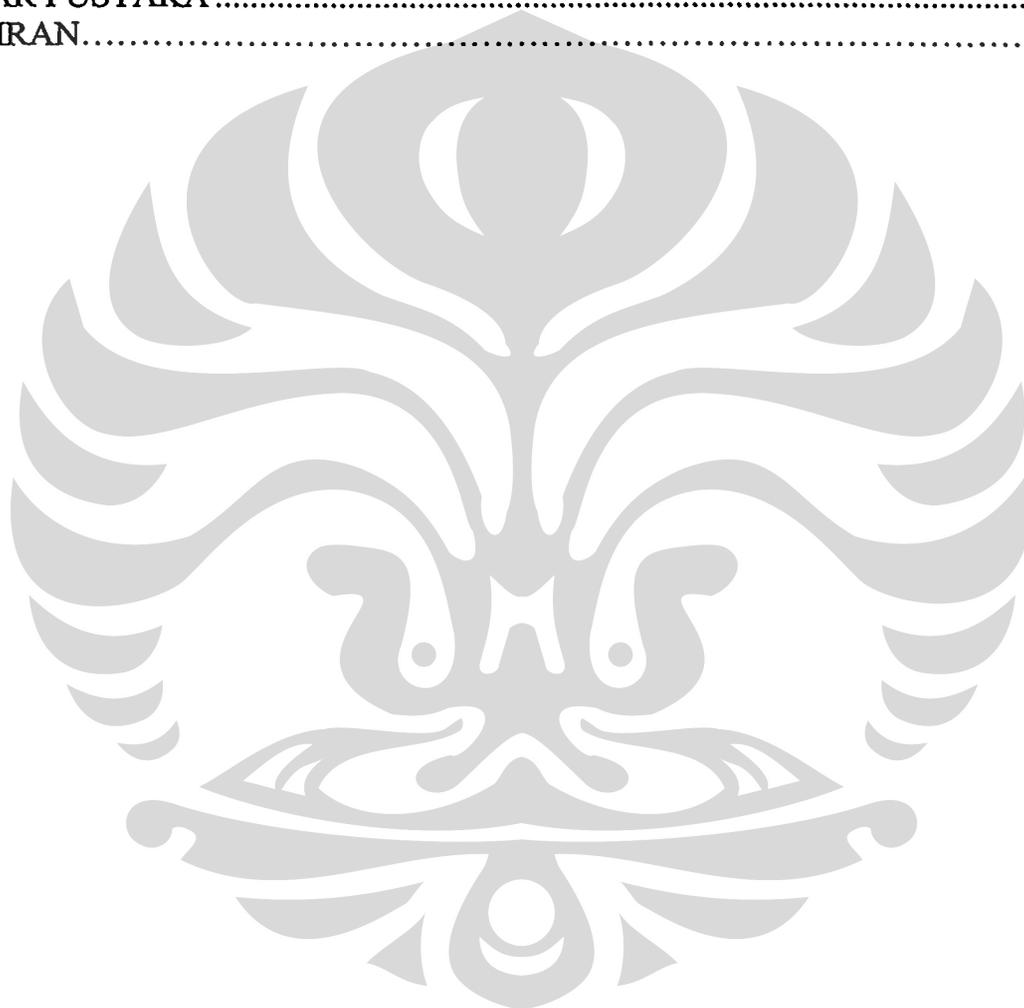
Preliminary Purchase Agreement, condominium per unit, transfer privilege, off-plan.

Universitas Indonesia

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB 1. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Pokok Permasalahan	8
1.3 Metode Penelitian	8
1.4 Sistematika Penulisan	10
BAB 2. PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGAI PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH (ANALISIS TERHADAP PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH SUSUN DI APARTEMEN X, JAKARTA UTARA).....	12
2.1 Teori-Teori Hukum.....	12
2.1.1 Perikatan dan Perjanjian	12
2.1.2 Jual Beli Tanah Menurut <i>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek)</i>	19
2.1.3 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Hukum Positif)	23
2.1.4 Rumah Susun/Apartemen	33
2.1.4.1 Pengertian dan Landasan Hukum	33
2.1.4.2 Sistem Kepemilikan Individual.....	37
2.1.4.3 Tujuan Pembangunan Rumah Susun	40
2.1.4.4 Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun	42
2.1.4.5 Tanah Untuk Pembangunan Rumah Susun dan Cara Perolehannya.....	43
2.1.4.6 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun.....	49
2.1.4.7 Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS).....	50
2.1.4.8 Pemindahan HMSRS (jual beli) dan pendaftarannya	54
2.1.4.9 Hak Dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Serta Tata Cara Penjualan Dan Pembelian Satuan Rumah Susun	54
2.2. Pembangunan Apartemen X di Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara	62
2.2.1 Perolehan Tanahnya.....	62
2.2.2 Proses Pembangunan Apartemen X oleh PT. AAA.....	62
2.2.3 Pemasaran dan Penjualan Apartemen X	64
2.2.4 Terhambatnya Pembangunan Apartemen X	72
2.3 Analisis Terhadap Permasalahan Hukum	75
2.3.1 Bolehkah Jual Beli Satuan Rumah Susun di dasarkan pada	

Penjualan secara <i>off-plan</i> menurut sistem hukum tanah yang Berlaku di Indonesia ?	75
2.3.2 Bagaimana Perlindungan Hukum Terhadap Para Pembeli Satuan-Satuan Unit Rumah Susun Pada Apartemen X yang Pembangunannya Terhambat ?	80
2.3.3 Bagaimana Penyelesaian Masalah dan Tanggung Jawab <i>Developer</i> Terhadap Para Pembeli Satuan Unit Apartemen X Yang Telah Membayar, Baik Itu Secara Tunai Maupun Secara Angsuran ?.....	92
BAB 3. PENUTUP	101
3.1 Kesimpulan	101
3.2 Saran	103
DAFTAR PUSTAKA	105
LAMPIRAN.....	109



BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Perumahan dan pemukiman merupakan kebutuhan paling esensial dalam kehidupan manusia, disamping pangan dan sandang yang merupakan komponen utama dan berfungsi sebagai tolak ukur dalam menilai kesejahteraan sosial masyarakat. Perumahan dan pemukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan saja, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam bentuk jati diri.

Dengan semakin tingginya laju pertumbuhan penduduk, kebutuhan akan perumahan ini dianggap semakin mendesak. Namun pesatnya pertumbuhan penduduk tidak seimbang dengan persediaan tanah yang semakin terbatas sehingga menghambat laju pembangunan terutama dalam usaha memenuhi kebutuhan akan perumahan. Hal tersebut merupakan masalah yang dihadapi terutama di kota-kota besar khususnya DKI Jakarta dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan serta mengefektifkan penggunaan tanah terutama di daerah-daerah yang berpenduduk padat.

Pembangunan rumah susun, merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman terutama di perkotaan yang padat jumlah penduduknya, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih luas dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh. Untuk itu penyediaan tanah bagi pemukiman dan perumahan dalam menghadapi perkembangan daerah perkotaan harus

dilakukan secara lebih terarah dan terpadu untuk memberikan jaminan kepastian hak bagi seluruh pihak yang terlibat.

Ada beberapa definisi atau pengertian mengenai rumah susun. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, rumah susun atau yang sering disebut dengan apartemen atau flat adalah gedung atau bangunan bertingkat yang terbagi atas beberapa tempat tinggal (masing-masing untuk satu keluarga).¹ Sedangkan Definisi lain mengenai rumah susun adalah suatu bangunan gedung bertingkat yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukuran dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, ada bagian bersama dari bangunan tersebut, benda bersama, dan tanah bersama yang di atasnya didirikan rumah susun, yang karena sifat dan fungsinya harus di gunakan dan dinikmati bersama dan tidak dapat dimiliki secara perorangan.² Selain itu definisi atau pengertian rumah susun secara normatif dirumuskan dalam Undang-Undang yang mengatur tentang rumah susun di Indonesia, yakni *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS)*, yang diundangkan di Jakarta pada tanggal 31 Desember 1985 dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan yang mendefinisikan bahwa Rumah Susun adalah :

Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, terutama bentuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.³

¹ Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, ed. 2, (Jakarta : Balai Pustaka, 2005), hlm. 967.

² Arie S Hutagalung (a), *Condominium Dan Permasalahannya*, cet. 1, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 1998), hlm.12.

³ Indonesia (a), *Undang-Undang tentang Rumah Susun*, UU No. 16 Tahun 1985, LN No. 7 Tahun 1988, TLN No. 3372, Ps. 1 ayat (1).

Sehingga dengan demikian pembangunan rumah susun dapat dikatakan sudah menjadi pilihan terbaik dari pemerintah di kota-kota yang berpenduduk padat seperti Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mempunyai wilayah sempit, sehingga menjadi pola dasar pembangunan untuk memenuhi kebutuhan tempat tinggal.

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 Tentang Rumah Susun (UURS) memperkenalkan suatu lembaga pemilikan baru sebagai suatu hak kebendaan, yaitu Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Dalam UURS secara tegas dimungkinkan pemilikan bagian-bagian gedung untuk dimiliki secara individual dalam bentuk Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), sedangkan bagian-bagian lainnya yang dimiliki bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik satuan rumah susun masing-masing merupakan bagian tidak terpisahkan dari pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.

Perlu diketahui bahwa atas bangunan (satuan rumah susun) diberlakukan ketentuan mengenai hukum tanah nasional. Adanya unsur tanah disini memberikan dasar bagi pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)* yang salah satu kegiatannya adalah menerbitkan sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat.

Menurut UUPA, dijelaskan bahwa sebelum berlakunya UUPA, di Indonesia berlaku hukum Tanah Barat yang bersumber pada Hukum Barat dan Hukum Tanah Adat, namun sejak berlakunya UUPA, tidak lagi dibedakan tanah dengan Hak Barat atau Tanah dengan Hak Adat sehingga, sejak diberlakukannya UUPA tanggal 24 September 1960 telah terjadi perombakan-perombakan fundamental pada Hukum Agraria Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan.⁴ Dengan demikian UUPA merupakan dasar bagi hukum tanah nasional yang berlaku di Indonesia.

Dalam Jual beli tanah menurut UUPA, hak atas tanah yang bersangkutan sudah berpindah kepada pembeli pada waktu perbuatan hukum jual belinya selesai dilakukan

⁴ Boedi Harsono (a), *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, cet. 10, (Jakarta: Djambatan, 2005), hlm. 1.

dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁵ Jadi dalam suatu jual beli tanah yang merupakan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun hal yang perlu diketahui juga adalah bahwa bangunan rumah susun dapat didirikan di atas sebidang tanah yang berstatus sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai, Hak Pengelolaan, bahkan Hak Milik yang primer dengan atas nama pihak lain. Sehingga, dengan kata lain bahwa sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, diterbitkan oleh badan Pertanahan Nasional, diatas tanah lain tersebut. Perlu diketahui bahwa penerbitan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun menempuh prosedur yang lebih panjang dibanding penerbitan sertipikat hak atas tanah lainnya. Selain itu, peraturan perundang-undangan yang mengaturnya tergolong masih baru sehingga diperlukan waktu untuk menerapkannya dalam praktek sehari-hari.

Dewasa ini, pada umumnya penyelenggara pembangunan rumah susun atau sering disebut *developer*, dalam melakukan pemasaran dan penjualan atas satuan-satuan rumah susunya, dilakukan pemasaran dan penjualan secara *off-plan*. Yang dimaksud dengan pemasaran dan penjualan secara *off-plan* adalah penawaran suatu properti yang dilakukan oleh *developer* kepada masyarakat walaupun pembangunan fisiknya belum selesai dilaksanakan.⁶ Artinya dalam hal ini dimungkinkan terjadinya penjualan atas satuan-satuan rumah susun yang pembangunannya belum rampung. Dalam pasal 18 ayat (1) UURS, menyatakan bahwa satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk di huni setelah mendapat ijin kelayakan untuk di huni dari Pemerintah Daerah setempat dan dalam pasal 21 ayat (1) telah jelas dikenakan sanksi pidana bagi yang melanggarnya. Akan tetapi hal ini menjadi agak rancu karena menurut para perusahaan pengembang (*developer*), penjualan secara *off-plan* ini dapat dilakukan dengan mengadakan jual beli secara pesan lebih dahulu yang tertuang dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berpedoman pada *Surat Keputusan*

⁵ *Ibid.*, hlm. 207.

⁶“Property-Real Estate stubs,” <[http://en.wikipedia.org/wiki/Off plan](http://en.wikipedia.org/wiki/Off_plan)>, 27 Maret 2008.

Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun, yang intinya mengatur mengenai hal-hal apa saja yang dapat diperjanjikan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun dimana, surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut merupakan satu-satunya pegangan bagi masyarakat yang sudah membeli satuan rumah susun/apartemen sebelum selesai dibangun dan sebelum sertipikat HMSRS-nya terbit. Oleh sebab itu ada kesan seolah-olah pihak *developer* hanyalah menjual konsep atau gambar saja dimana pembangunan fisiknya belum selesai dilaksanakan. Hal itu tentunya dapat merugikan calon penghuni apartemen tersebut karena tidak ada jaminan pasti bahwa calon penghuni telah benar-benar mendapatkan apa yang menjadi haknya sebagai pemilik sah satuan unit apartemen tersebut karena dalam sistem penjualan secara *off-plan* yang dimaksud tersebut, para pembeli telah membayar sejumlah uang sebagai uang muka yang dilanjutkan dengan cara mengangsur setiap bulannya kepada pihak *developer* dan ada juga sebagian dari pembeli yang telah melunasi pembayarannya di muka sedangkan pemindahan hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan belumlah terjadi. Oleh sebab itu, yang menjadi kekhawatiran adalah bilamana pihak *developer* tidak dapat menyelesaikan pembangunan fisiknya sedangkan apartemen tersebut telah dipasarkan dengan cara jual beli secara pesan lebih dahulu.

Dalam penelitian ini, menerangkan bahwa “Apartemen X” (dahulu bernama “Apartemen Y”) merupakan salah satu apartemen yang terletak di daerah Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara. Apartemen ini mulai dibangun pada pertengahan tahun 1997 namun sebelum pembangunannya dilakukan, pihak *developer* telah mulai memasarkan satuan-satuan unitnya untuk dapat dimiliki oleh masyarakat umum. Walaupun pembangunannya belum rampung dan belum memperoleh Izin Layak Huni dari instansi yang berwajib sebagaimana ditentukan dalam pasal 18 ayat (1) *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun*, namun pemasaran satuan-satuan unit rumah susun pada apartemen X telah dilakukan oleh *developer*-nya berdasarkan sistem *off-plan*, sehingga para konsumen dapat membeli satuan-satuan unitnya sebelum pembangunannya selesai dilaksanakan dengan melakukan jual beli secara pesan lebih

dulu yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pembeli dengan *developer*, dan bila pembangunannya telah selesai, maka akan segera dilakukan jual belinya dengan menandatangani akta jual belinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang dan pada saat itu barulah pemindahan hak atas satuan unit pada apartemen X berpindah dari pihak *developer* kepada pihak pembeli.

Adanya krisis moneter pada tahun 1997 yang menimpa bangsa Indonesia secara keseluruhan, menyebabkan kesulitan terhadap kemampuan perekonomian Indonesia terutama di sektor riil. Dunia usaha di Indonesia menjadi terpuruk, termasuk salah satunya yang mengalami keterpurukan adalah *developer* dari apartemen X yakni, PT. AAA. Dengan keadaan ekonomi yang pada saat itu mengalami keterpurukan, maka dampaknya terhadap PT. AAA selaku *developer* dari apartemen X tersebut tidak dapat melunasi hutang-hutangnya yang telah jatuh tempo kepada para kreditur-krediturnya. Sehubungan dengan hal tersebut, maka pembangunan apartemen X yang baru mencapai sekitar 50% pembangunan, terpaksa dihentikan pembangunannya oleh PT. AAA. untuk waktu yang tidak ditentukan.

Dihentikannya proses pembangunan apartemen X, tentunya menyebabkan kerugian yang dialami oleh para pembeli apartemen X, baik yang telah membayar secara tunai maupun angsuran. Berkaitan dengan hal tersebut, terjadi kevakuman proses pembangunan pada apartemen X selama hampir 8 (delapan) tahun dengan tidak adanya realisasi berupa tindakan apapun yang dapat memecahkan masalah tersebut. Pada awal tahun 2005, seiring dengan membaiknya kondisi perekonomian Indonesia, kondisi finansial PT. AAA juga membaik dan sejalan dengan hal tersebut, PT. AAA menggandeng PT. CCC untuk men *support* PT. AAA dalam hal pendanaan untuk menyelesaikan pembangunan apartemen X yang terhambat. Dengan kata lain PT. AAA bekerjasama dengan PT. CCC untuk melanjutkan kegiatan pembangunan apartemen X yang sempat terhenti. Berkaitan dengan hal tersebut, juga terjadi perubahan-perubahan yang cukup signifikan pada internal perseroan PT. AAA itu sendiri yakni antara lain dalam hal adanya perubahan Direksi dan Komisaris perseroan serta perubahan nama perseroan yang semula bernama PT. AAA. dirubah menjadi PT. YYY. perubahan nama

perseroan tersebut dilakukan karena nama PT. AAA dianggap sudah tercemar dikalangan masyarakat karena merupakan salah satu *developer* yang terkena dampak krisis moneter yang cukup parah sehingga, mengingat masih ada sekitar 40% (empatpuluh persen) unit-unit apartemen X yang masih belum terjual, maka untuk mengubah pandangan dan memulihkan kepercayaan masyarakat, PT. AAA. berganti nama menjadi PT. YYY. hingga saat ini.

Sejak saat berubahnya nama perseroan dan bergantinya susunan anggota Direksi dan Komisaris perseroan, terjadi juga perubahan-perubahan *management* internal perusahaan yang tentunya disesuaikan dengan kondisi perekonomian Indonesia pada saat ini. Sehubungan dengan hal tersebut, PT. YYY bersama-sama dengan PT. CCC, bermaksud untuk melanjutkan kembali pembangunan apartemen X yang sempat terhambat, dan pada waktu yang bersamaan apartemen yang dahulu bernama "Apartemen Y" ini dirubah dengan nama "Apartemen X" sampai saat ini. Namun permasalahan tidak selesai begitu saja karena setelah terhenti selama delapan tahun, harga pasaran atas satuan unit apartemen tersebut telah naik berkali lipat seiring dengan jatuhnya nilai tukar rupiah terhadap kurs mata uang asing dan selain itu harga bahan baku untuk kembali membangun apartemen tersebut juga telah mengalami kenaikan yang berlipat ganda sehingga harga jual beli yang dahulu telah disepakati antara pihak *developer* dengan para pembeli, tentunya sudah tidak sesuai lagi dengan kondisi perekonomian Indonesia pada saat ini. Dengan demikian, pihak *developer* harus mencari solusi dari permasalahan ini, sehingga baik antara *developer* dan para konsumen yang telah membeli unit-unit pada apartemen X dapat tercapai kata sepakat.

Dengan melihat permasalahan yang terjadi di apartemen X karena pembangunannya yang sempat terhambat sehingga para pembeli satuan unit-unit rumah susun pada apartemen X tersebut merasa dirugikan, maka peneliti tertarik untuk menganalisisnya dengan menyusun Tesis dengan Judul "Perjanjian Jual Beli Sebagai Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun (Analisis Terhadap Pemindahan Hak Satuan Rumah Susun di Apartemen X, Jakarta Utara)".

1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan uraian dan permasalahan yang terdapat pada latar belakang penelitian ini, maka dapat diangkat beberapa pokok permasalahan yang dapat dikaji. Pokok-pokok permasalahan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bolehkah jual beli satuan rumah susun didasarkan pada penjualan secara *off-plan* menurut sistem hukum tanah yang berlaku di Indonesia ?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli satuan-satuan unit rumah susun pada apartemen X yang pembangunannya terhambat ?
3. Bagaimana penyelesaian masalah dan tanggung jawab *developer* terhadap para pembeli satuan unit apartemen X yang telah membayar, baik itu secara tunai ataupun secara angsuran ?

1.3. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif yang menganalisa pengertian dasar sistematik hukum yang meliputi subyek hukum, hak dan kewajiban, perbuatan hukum, hubungan hukum, obyek hukum,⁷ yang dalam hal ini menganalisa *developer* dan para pembeli satuan unit apartemen X sebagai subjek hukum, yang melakukan perbuatan hukum dengan membuat surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan unit apartemen X sebagai objeknya. Adanya perbuatan hukum tersebut, mengakibatkan timbulnya hubungan hukum antara para pembeli sebagai subjek hukum dengan satuan unit apartemen X sebagai objek hukum tersebut. Dengan adanya hubungan hukum yang melekat antara subjek hukum dan objek hukum, maka timbulah hak dan kewajiban dari *developer* dan para pembeli satuan unit apartemen X sebagai subyek hukum. Oleh sebab itu penelitian ini menitik beratkan pada adanya hubungan hukum antara pembeli apartemen X dengan obyek perjanjian jual belinya yang menimbulkan adanya hak dan kewajiban dari *developer* dan para pembeli satuan unit apartemen X.

⁷ Sri Mamudji, *et al.*, *Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*, cet. I, (Jakar-ta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005), hlm. 10.

Tipologi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini, dari sudut sifatnya merupakan penelitian deskriptis analitis yang bertujuan menggambarkan dan menganalisa suatu keadaan atau gejala,⁸ yang dalam hal ini yaitu, menggambarkan permasalahan-permasalahan yang dapat timbul sebagai akibat dari adanya penjualan satuan rumah susun yang dilakukan berdasarkan sistem *off-plan*, khususnya permasalahan yang timbul dalam penjualan satuan rumah susun pada apartemen X. Dari sudut ilmu yang dipergunakan, penelitian ini merupakan penelitian mono disiplin yang menggunakan satu disiplin ilmu,⁹ yaitu dari disiplin ilmu hukum yakni dari segi peraturan-peraturan yang telah ditentukan mengenai rumah susun yang dapat digunakan sebagai patokan dalam pelaksanaan pembangunan rumah susun serta penjualan satuan-satuan rumah susun.

Dalam penelitian ini, jenis data yang digunakan adalah data primer yang mana data tersebut diperoleh langsung dari masyarakat,¹⁰ yaitu pihak-pihak yang terkait dengan permasalahan-permasalahan yang terjadi pada apartemen X. Selain data primer, jenis data yang digunakan dalam penelitian ini juga menggunakan jenis data sekunder yaitu buku-buku, serta peraturan perundang-undangan. Untuk mendapatkan data-data tersebut, alat pengumpulan data yang digunakan pada penelitian ini adalah studi dokumen yang dipergunakan untuk mencari data sekunder yang diikuti dengan wawancara kepada narasumber untuk mendapatkan data primer yang bertujuan untuk menambah dan melengkapi informasi,¹¹ yang sekiranya diperlukan dalam penelitian ini. Alat pengumpulan data yang berupa studi dokumen, meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tertier. Bahan hukum primer yakni, peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan rumah susun yang digunakan sebagai landasan hukum bagi penelitian ini. Bahan hukum sekunder yaitu buku-buku dan

⁸ *Ibid.*, hlm. 4.

⁹ *Ibid.*, hlm. 5.

¹⁰ *Ibid.*, hlm. 6.

¹¹ *Ibid.*, hlm. 22.

makalah serta artikel-artikel dalam internet yang tentunya ada kaitannya dengan proses pembangunan dan pelaksanaan jual beli satuan rumah susun, sehingga dapat mendukung penelitian ini secara teoritis. Sedangkan bahan hukum tertier dalam penelitian ini, yaitu Kamus Bahasa Indonesia yang digunakan untuk mendapatkan arti dari istilah yang berkaitan dengan rumah susun. Sementara itu, alat pengumpulan data dengan melakukan wawancara pada penelitian ini, dilakukan dengan menggunakan pedoman wawancara yang bertujuan untuk memperoleh keterangan atau informasi baik dari para pembeli satuan unit apartemen, maupun pihak-pihak lain yang terkait mengenai permasalahan yang timbul berkenaan dengan proses pembangunan apartemen X yang terhambat, serta untuk mengetahui bagaimana tanggung jawab dan solusi dari *developer* untuk menyelesaikan masalah tersebut.

Berkenaan dengan metode pengolahan data dalam penelitian ini, dilakukan dengan pendekatan kualitatif, yaitu apa yang dinyatakan oleh sasaran penelitian yang bersangkutan secara tertulis atau lisan dan perilaku nyata,¹² sehingga dengan demikian penelitian ini dapat memberi analisa mengenai permasalahan yang terjadi sebagai akibat dari sistem penjualan secara *off-plan* pada apartemen X.

1.4. Sistematika Penulisan

BAB 1 : PENDAHULUAN.

Dalam bab ini peneliti membagi empat sub-bab yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok permasalahan yang diangkat, metode penelitian yang digunakan dan sistematika penulisan.

BAB 2 : PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGAI PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH SUSUN (ANALISIS TERHADAP PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH SUSUN DI APARTEMEN X, JAKARTA UTARA).

Bagian Pertama : Teori-Teori Hukum.

¹² *Ibid.*, hlm. 67.

Perikatan dan perjanjian, Jual beli tanah menurut *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Indonesia, jual beli tanah menurut hukum tanah nasional (hukum positif), rumah susun/apartemen (pengertian dan landasan hukum, sistem kepemilikan individual, tujuan pembangunan rumah susun, penyelenggara pembangunan rumah susun, tanah untuk pembangunan rumah susun dan cara perolehannya, persyaratan pembangunan rumah susun, prosedur penerbitan sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, tata cara penjualan dan pembelian satuan rumah susun).

Bagian Kedua : Pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara (perolehan tanahnya, proses pembangunan apartemen X oleh PT. AAA, pemasaran dan penjualan apartemen X, terhambatnya pembangunan apartemen X).

Bagian Ketiga : Analisis terhadap permasalahan hukum.

BAB 3 : PENUTUP.

Bab ini merupakan kesimpulan dari hasil analisa terhadap permasalahan hukum mengenai penjualan satuan rumah susun pada apartemen X yang dilakukan berdasarkan sistem *off-plan* serta saran dari peneliti baik kepada pemerintah, pihak perusahaan-perusahaan pengembang (*developer*) yang akan melakukan pembangunan rumah susun dikemudian hari maupun kepada masyarakat yang berniat untuk berinvestasi pada satuan-satuan rumah susun yang sekarang kian marak pembangunannya di kota-kota besar.

BAB 2

PERJANJIAN JUAL BELI SEBAGAI PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH SUSUN (ANALISIS TERHADAP PEMINDAHAN HAK SATUAN RUMAH SUSUN DI APARTEMEN X, JAKARTA-UTARA)

2.1 Teori-Teori Hukum

2.1.1 Perikatan dan Perjanjian

Dalam buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek)*, berjudul “Perihal Perikatan” (*verbintenissen*) mempunyai arti yang lebih luas dari perkataan “Perjanjian,” sebab dalam buku III itu, diatur juga perihal hubungan hukum yang sama sekali tidak bersumber pada suatu persetujuan atau perjanjian, yaitu perihal perikatan yang timbul dari perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) dan perikatan yang timbul dari pengurusan kepentingan orang lain yang tidak berdasarkan persetujuan (*zaakwaarneming*). Tetapi sebagian besar dari Buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, ditujukan pada perikatan-perikatan yang timbul dari persetujuan atau perjanjian, jadi berisikan hukum perjanjian. Perikatan merupakan suatu pengertian abstrak, sedangkan suatu perjanjian adalah suatu peristiwa hukum yang kongkrit.¹³ Dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, suatu perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.¹⁴ Perhubungan antara dua orang atau dua pihak tadi adalah suatu perhubungan

¹³ Subekti (a), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet.29, (Jakarta : Penerbit Intermasa, 2001), hlm.122.

¹⁴ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.123.

hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang dijamin oleh hukum atau Undang-Undang.

Definisi dari perjanjian itu sendiri dirumuskan dalam Pasal 1313 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, yang berbunyi “Suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”¹⁵. Jadi perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya. Pada umumnya perjanjian tidak terikat pada suatu bentuk tertentu, jadi suatu perjanjian dapat dibuat secara lisan dan andaikata dibuat secara tertulis maka ini bersifat sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan. Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti, maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya (*bestaanwaarde*) perjanjian itu.¹⁶

Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* diperlukan adanya 4 (empat) syarat yaitu :¹⁷

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya,

Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti kedua pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya “cacat” bagi perwujudan kehendak tersebut. Maksudnya dalam hal ini perjanjian harus dibuat tanpa adanya kekhilafan, paksaan atau penipuan dari pihak manapun.

¹⁵ *Kitab undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitro-sudibio, cet. VIII, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1976), Ps. 1313.

¹⁶ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Kompilasi Hukum Perikatan*, cet.1, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001), hlm.65.

¹⁷ Mariam Darus Badruzaman, *et al.*, *Ibid.*, hlm.73.

2. cakap untuk membuat suatu perikatan,

Pada asanya setiap orang yang sudah dewasa atau akilbaliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Dalam Pasal 1330 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, yang disebut sebagai orang-orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian yakni :

- a. orang-orang yang belum dewasa (di bawah duapuluh satu tahun)
- b. mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
- c. orang perempuan yang dalam hal-hal yang ditetapkan oleh Undang-Undang dan semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

3. suatu hal tertentu,

Suatu hal tertentu maksudnya bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan bahwa objek tertentu itu dapat berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada.

4. suatu sebab yang halal,

Pembentuk undang-undang mempunyai pandangan bahwa perjanjian-perjanjian mungkin juga diadakan tanpa sebab atau dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang. Yang dimaksud dengan sebab terlarang ialah sebab yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban umum. Sehingga dalam hal ini suatu perjanjian tidak boleh dibuat karena suatu sebab yang bertentangan dengan undang-undang.

Kedua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian dan dalam hal kedua syarat ini tak terpenuhi, maka perjanjian itu dapat dimintakan pembatalannya. Sedangkan kedua syarat terakhir disebutkan, syarat objektif, karena mengenai objek dari perjanjian dan dalam hal kedua syarat tersebut tak dipenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Mengenai akibat dari suatu perjanjian, diatur dalam Pasal 1338 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* yang mengatakan bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya dan semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik¹⁸ jadi dengan istilah “semua” maka pembentuk undang-undang menunjukkan bahwa perjanjian yang dimaksud bukanlah hanya semata-mata perjanjian bernama (perjanjian yang diatur dalam undang-undang), tetapi juga meliputi perjanjian tidak bernama (perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang). Selanjutnya pasal 1339 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, menetapkan bahwa suatu perjanjian tidak saja mengikat pada apa yang dicantumkan semata-mata dalam perjanjian, tetapi juga pada apa yang menurut sifatnya perjanjian itu dikehendaki oleh keadilan, kebiasaan atau undang-undang. Sehingga sudah semestinya hakim harus memperhatikan pertama sekali apa yang diperjanjikan oleh para pihak yang berkontrak, baru kemudian jikalau sesuatu hal tidak di atur dalam surat perjanjian dan dalam undang-undang tidak terdapat ketetapan mengenai hal itu, hakim harus menyelidiki bagaimana biasanya hal yang semacam itu diaturnya didalam praktek. Jika ini juga tidak diketahuinya karena belum banyak terjadi dalam praktek, hakim harus menetapkannya menurut perasaannya keadilan. Sehingga dapat disimpulkan bahwa faktor kebiasaan ini mempunyai peranan yang amat penting dalam lalu lintas hukum, karena undang-undang tidak mungkin meliputi segala hal yang terdapat dalam masyarakat ramai, yang tiap hari bertambah maju.¹⁹

Dalam suatu perjanjian yang dibuat, seringkali ditemukan kata “risiko”, yang berarti kewajiban untuk memikul kerugian jikalau ada suatu kejadian di luar kesalahan salah satu pihak yang menimpa benda yang dimaksudkan dalam perjanjian.²⁰ Dalam Pasal 1237 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*

¹⁸ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps.1338.

¹⁹ Subekti (a), *op. cit.*, hlm.140.

²⁰ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.144.

menetapkan, bahwa “dalam suatu perjanjian mengenai pemberian suatu barang tertentu, sejak lahirnya perjanjian itu barang tersebut sudah menjadi tanggungan orang yang berhak menagih penyerahannya.”²¹ Yang dimaksudkan oleh pasal tersebut, ialah suatu perjanjian yang meletakkan kewajiban hanya pada suatu pihak saja (*eenzijdige overeenkomst*). Sedangkan risiko dalam perjanjian yang meletakkan kewajiban pokok pada kedua belah pihak, yaitu yang dinamakan perjanjian “timbang balik” (*wederkerige overeenkomst*) misalnya perjanjian jual beli. Menurut pasal 1460 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, dalam hal suatu perjanjian jual beli mengenai suatu barang yang sudah ditentukan sejak saat ditutupnya, perjanjian barang itu sudah menjadi tanggungan si pembeli, meskipun ia belum diserahkan dan masih berada di tangan si penjual. Dengan demikian, jika barang itu hapus bukan karena salahnya si penjual, si penjual masih tetap berhak untuk menagih harga yang belum dibayar,²² akan tetapi pasal 1460 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* tersebut, tergolong hukum pelengkap.²³ Pasal 1347 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* menetapkan bahwa “hak-hak atau kewajiban-kewajiban yang sudah lazim diperjanjikan dalam suatu perjanjian (*gebruikelijk beding*) meskipun pada suatu waktu tidak dimasukan dalam surat perjanjian, harus juga dianggap tercantum dalam perjanjian” sehingga oleh karena apa yang dinamakan *gebruikelijk beding* ini menurut undang-undang harus dianggap sebagai dicantumkan dalam perjanjian, akibatnya ia dapat menyingkirkan suatu pasal undang-undang yang tergolong hukum pelengkap. Sehingga misalnya jika ternyata dalam suatu kalangan perdagangan tentang suatu macam barang yang sudah lazim diperjanjikan, bahwa risiko terhadap barang dipikul oleh si penjual sampai pada saat penyerahannya kepada si pembeli, maka tuntutan seorang penjual untuk mendapatkan pembayaran harga barang yang telah hapus sebelum

²¹ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op.cit.*, Ps.1237.

²² Subekti (a), *op. cit.*, hlm.145.

²³ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.141.

barang itu diserahkan, harus ditolak oleh hakim, meskipun pasal 1460 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* menetapkan resiko terhadap barang tertentu harus dipikul oleh si pembeli karena pasal-pasal mengenai resiko ini tergolong hukum pelengkap.²⁴

Dari suatu perjanjian yang dibuat, apabila si debitur (si berhutang) tidak memenuhi perikatan, karena kelalaiannya maka dikatakan ia melakukan cidera janji atau wanprestasi. Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya, terlambat memenuhinya atau memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Dari seorang debitur yang lalai, si berpiutang dapat memilih berbagai kemungkinan yaitu :²⁵

1. ia dapat meminta pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat.
2. ia dapat meminta penggantian kerugian saja, yaitu kerugian yang dideritanya, karena perjanjian tidak atau terlambat dilaksanakan tetapi tidak sebagaimana mestinya.
3. ia 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 satu pihak memberikan hak kepada pihak yang lain untuk meminta pada hakim supaya perjanjian dibatalkan, disertai dengan permintaan penggantian kerugian.

Hak ini diberikan oleh pasal 1266 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* yang menentukan bahwa tiap perjanjian bilateral selalu dianggap telah dibuat dengan syarat, bahwa kelalaian salah satu pihak akan mengakibatkan pembatalan

²⁴ Subekti (a), *Ibid.*

²⁵ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.147.

perjanjian. Pembatalan tersebut harus dimintakan pada hakim.²⁶ Mengenai penggantian kerugian, dapat dituntut menurut undang-undang berupa biaya, kerugian dan bunga berdasarkan pasal 1243 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jadi yang dimaksud dengan kerugian yang dapat dimintakan penggantian itu, tidak hanya berupa biaya-biaya yang sungguh-sungguh telah dikeluarkan, atau kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta benda si berpiutang, tetapi juga yang berupa kehilangan keuntungan, yaitu keuntungan yang akan didapat seandainya si debitur tidak lalai.

Berkaitan dengan kelalaian debitur, maka seseorang debitur yang di gugat di depan hakim karena ia dikatakan telah melalaikan kewajibannya, dapat membela dirinya untuk menghindarkan dirinya dari hukuman yang merugikan yaitu dengan mengajukan keadaan-keadaan di luar kekuasaannya yang memaksanya hingga ia tidak dapat menepati perjanjian (*overmacht* atau *force majeure*) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1244 dan 1245 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Pembelaan itu bermaksud agar ia tidak dipersalahkan tentang tidak ditepatinya perjanjian itu. Untuk dapat dikatakan suatu “keadaan memaksa,” (*overmacht* atau *force majeure*), selain keadaan itu, “di luar kekuasaannya” si berhutang dan “memaksa,” keadaan yang telah timbul itu juga harus berupa suatu keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat (dalam arti keadaan tersebut tidak dapat diprediksi sebelumnya), setidaknya tidak dipikul risikonya oleh si berhutang. Keadaan memaksa ada yang bersifat mutlak (*absoluut*), yaitu dalam halnya sama sekali tidak mungkin lagi melaksanakan perjanjiannya, tetapi ada juga yang bersifat tak mutlak (*relatief*), yaitu berupa suatu keadaan di mana perjanjian masih dapat juga dilaksanakan, tetapi dengan pengorbanan yang sangat besar dari si berhutang.²⁷

²⁶ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.148.

²⁷ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.150.

Mengenai perihal-perihal hapusnya perikatan-perikatan, undang-undang menyebutkan sepuluh macam cara hapusnya perikatan yaitu :²⁸

1. Karena pembayaran,
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti oleh penyimpanan barang yang hendak dibayarkan itu di suatu tempat,
3. Pembaharuan hutang,
4. Kompensasi atau perhitungan hutang timbal balik,
5. Percampuran hutang,
6. Pembebasan hutang
7. Hapusnya barang yang dimaksudkan dalam perjanjian,
8. Pembatalan perjanjian,
9. Akibat berlakunya suatu syarat pembatalan,
10. Lewat waktu.

2.1.2 Jual Beli Tanah Menurut *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia (Burgerlijk Wetboek)*

Seperti telah diuraikan sebelumnya bahwa perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban pokok bagi kedua belah pihak, misalnya perjanjian jual beli. Jual beli sendiri, merupakan perbuatan hukum yang paling banyak berlangsung di masyarakat, mulai dari berbagai jenis barang, makanan, sampai tanah dan bangunan dapat menjadi barang yang menjadi objek jual beli. Kenyataan tersebut menempatkan pentingnya jual beli dalam pergaulan hidup manusia dalam masyarakat, sehingga dipandang perlu membuat peraturan yang mengatur tentang jual beli.

Pada waktu Belanda datang dan menjajah di Indonesia pada masa lalu juga membawa perangkat hukum Belanda untuk mengatur masyarakat di Indonesia yang kemudian diberlakukan suatu hukum barat yang tertulis yaitu *Burgelijk*

²⁸ Subekti (a), *Ibid.*, hlm.152.

Wetboek (BW), yang sampai sekarang masih kita kenal sebagai *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Ketika Indonesia merdeka pada tahun 1945, maka berdasarkan Pasal II Aturan Peralihan *Undang-Undang Dasar 1945*, BW tersebut dinyatakan masih berlaku di Indonesia sampai terbentuknya undang-undang yang baru.

Dengan mengacu kepada ketentuan *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli²⁹. Jual beli dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* diatur dalam pasal 1457, yang berbunyi “Jual Beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harganya yang telah dijanjikan”,³⁰ sehingga dengan memperhatikan rumusan dalam pasal 1457 tersebut, dapat dipahami bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu.³¹ Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* berbunyi “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang itu mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar”.³² Dengan ketentuan yang

²⁹ Subekti (b), *Hukum Perjanjian*, cet.17, (Jakarta : Penerbit Intermasa,1998), hlm.1.

³⁰ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1457.

³¹ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, cet.1, (Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm.7.

³² *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, *op. cit.*, Ps. 1458.

demikian, jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan, demikian juga harganya, sekalipun benda yang menjadi objek jual beli belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Pada saat terjadinya kata sepakat atas jual beli hak kepemilikan atas benda yang menjadi objek jual beli belumlah beralih kepada pembelinya, sekalipun misalnya harganya sudah dibayar dan apabila jual beli itu berkaitan dengan tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli. Hak milik atas tanah yang menjadi objek jual beli tersebut baru beralih kepada pembelinya sebagai pemilik yang baru jika telah dilakukan apa yang disebut penyerahan Yuridis (*juridische levering*) yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah.

Jadi berdasarkan ketentuan Pasal 1459 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, bahwa hak milik atas barang yang dijual belum berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan. Penyerahan atas barang yang menjadi objek jual beli menentukan telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli. Dengan demikian jual beli dan penyerahan hak atas barang yang menjadi objek jual beli dari penjual kepada pembeli merupakan 2 (dua) perbuatan yang harus dilaksanakan. Oleh karena itu dikenal tahapan Penyerahan dan Pengalihan, yaitu tahap Obligatoir yang dalam tahap perjanjian yang menimbulkan suatu perikatan (*verbintenis*) seperti yang dimaksud dalam buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* dan akibat yang ditimbulkan adalah bahwa para pihak baru akan mengikatkan diri akan mengalihkan Hak *Eigendom* (*eigendom* adalah hak yang paling sempurna atas suatu benda) misalnya melalui perjanjian jual beli, dan hanya melahirkan hak dan kewajiban diantara para pihak yaitu penjual berkewajiban menyerahkan barangnya dan berhak memperoleh pembayaran, sebaliknya pembeli berkewajiban membayar harganya dan berhak memperoleh barangnya. Tahap *Zekelijk* yaitu tahap terjadi perjanjian yang bersifat *zekelijk* (kebendaan) melalui cara-cara yakni bahwa para pihak mengadakan perjanjian yang berisikan pengalihan hak

eigendom dan bahwa para pihak melakukan perbuatan yuridis dalam bentuk *transferring of ownership* artinya hak *eigendom* beralih dari penjual kepada pembeli setelah ada penyerahan (*levering*).³³ Dalam zaman sekarang, yang terpenting ialah mengenai penyerahannya (*levering*). Perkataan penyerahan mempunyai dua arti. Pertama perbuatan yang berupa penyerahan kekuasaan belaka (*feitelijke levering*) dan yang kedua adalah perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak milik kepada orang lain (*juridische levering*). Dua pengertian tersebut nampak dalam pemindahan hak milik atas benda yang tak bergerak (misalnya tanah), karena pemindahan ini tidak cukup dilaksanakan dengan pengoperan kekuasaan belaka, melainkan harus pula dibuat suatu surat penyerahan (*akte van transport*) yang harus dikutip dalam daftar *eigendom*.³⁴ Jadi pada dasarnya, menurut sistem dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, suatu perjanjian jual beli belumlah berpindah hak miliknya, tanpa perbuatan *levering*, yaitu untuk benda yang bergerak penyerahan dari tangan ke tangan dan untuk benda yang tak bergerak pengutipan "*akte van transport*" dalam register *eigendom*, yang dinamakan "balik nama".³⁵ Sehingga dengan demikian, pengalihan secara yuridis sangat penting bagi pihak ketiga dalam hal terjadinya jual beli atas benda tidak bergerak.³⁶ Dengan adanya pengalihan secara yuridis tersebut, maka anggota masyarakat dapat mengetahui perihal telah terjadinya peralihan hak milik atas barang yang menjadi objek jual beli (dalam hal ini adalah benda tidak bergerak) secara sah, anggota masyarakat mengetahui pemilik baru dari tanah yang telah dijual.

³³ Sahat H.M.T Sinaga, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, cet.1, (Bandung : Penerbit Pustaka Sura, 2007), hlm.15.

³⁴ Subekti (a), *op. cit.*, hlm.71.

³⁵ Subekti (a), *Ibid.*, hlm. 72.

³⁶ Frieda Husni Hasbullah, *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, cet.2, (Jakarta : Ind-Hill.Co, 2002), hlm.118.

2.1.3 Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Hukum Positif)

Sebelum memasuki pengertian mengenai jual beli tanah menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia (hukum tanah nasional), harus dipahami dahulu mengenai pengertian jual beli tanah dalam hukum adat di Indonesia, karena hukum tanah nasional kita bersumber pada hukum adat. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat yaitu perbuatan hukum penyerahan tanah untuk selamanya dengan penjual menerima pembayaran sejumlah uang, yaitu harga pembelian (yang sepenuhnya atau sebagiannya dibayar tunai).³⁷ Prof. Boedi Harsono, SH berpendapat bahwa dalam hukum adat di Indonesia, perbuatan hukum pemindahan hak (misalnya seperti jual beli, tukar menukar, hibah) merupakan perbuatan hukum yang dilaksanakan secara terang dan tunai.³⁸ Terang berarti perbuatan hukum jual beli tersebut benar-benar dilaksanakan dihadapan Kepala Adat atau Kepala Desa atau kini di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) yang berwenang. Tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilaksanakan secara bersamaan, yaitu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat bersamaan secara tunai dilakukan.³⁹ Sebagai bukti telah terjadinya jual beli dan selesai pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli dimaksud dibuatlah "Surat Jual Beli Tanah" yang ditandatangani oleh pihak penjual dan pihak pembeli dengan disaksikan oleh Kepala Desa, yaitu untuk menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku⁴⁰ sehingga, dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli, dan pembayaran

³⁷ Rd. Soepomo, *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*, cet.2, (Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982), hlm.126.

³⁸ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Paraturan-Peraturannya)*, cet.1, (Jakarta : Penerbit PT. Ghalia Indonesia, 1987), hlm.51.

³⁹ Boedi Harsono (b), "Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA," (Makalah disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung 20 Januari 1983), hlm.2.

⁴⁰ Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm.19.

harga kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai. Dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru. Sekiranya harga tanahnya menurut kenyataannya belum dibayar penuh, menurut hukum sudah terbayar penuh. Demikian juga jual beli itu menurut hukum sudah selesai dan pembelinya sudah menjadi pemegang haknya yang baru, sekalipun pada kenyataannya tanah yang bersangkutan masih tetap dikuasai oleh penjual.

Tanggal 24 September 1960 tercatat sebagai salah satu tanggal dan merupakan salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan Hukum Agraria/Hukum Tanah Indonesia pada khususnya karena pada tanggal tersebut diundangkanlah *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, yang lebih dikenal dengan nama singkatan resminya *Undang-Undang Pokok Agraria*, disingkat UUPA.⁴¹ Sejak berlakunya UUPA di Indonesia, maka hukum tanah barat dan hukum tanah adat tidak berlaku lagi, sehingga dengan lahirnya UUPA, dualisme hukum tanah di Indonesia telah dihapuskan karena telah terjadi unifikasi hukum atau kesatuan hukum dan adanya hak-hak atas tanah yang serupa sebagaimana diatur dalam UUPA, termasuk juga lembaga dan perbuatan hukum atas tanah. Jadi dengan kata lain, sejak berlakunya UUPA telah terjadi perombakan-perombakan yang fundamental didalam bidang hukum agraria.⁴²

Pengertian jual beli tanah dalam hal ini tidak sama dengan suatu jual beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1457 dan 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. UUPA menciptakan unifikasi di bidang hukum tanah yang didasarkan pada Hukum Adat karena rakyat Indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, oleh sebab itu hukum agraria yang baru tersebut (UUPA) didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu. Oleh karena itu, meskipun UUPA

⁴¹ Boedi Harsono (a), *loc.cit.*

⁴² Harun Al Rashid, *op.cit.*, hlm.13.

tidak mengatur secara khusus mengenai jual beli,⁴³ dapat dipahami pengertian jual beli tanah dalam hukum tanah nasional adalah jual beli tanah dalam pengertian hukum adat mengingat hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat sebagaimana hal demikian termuat dalam Pasal 5 UUPA yang berbunyi :

Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.⁴⁴

Sehingga apa yang dimaksudkan UUPA dengan Hukum Adat itu adalah hukum aslinya golongan rakyat pribumi, yang merupakan hukum yang hidup dalam bentuk tidak tertulis dan mengandung unsur-unsur nasional yang asli, yaitu sifat kemasyarakatan dan kekeluargaan, yang berasaskan keseimbangan serta diliputi oleh suasana keagamaan.⁴⁵ Demikian hukum adat yang merupakan dasar dari hukum tanah nasional yang berlaku pada saat ini sebagaimana termuat dalam pasal 5 UUPA tersebut, tentunya adalah hukum adat yang telah mengalami pemurnian dan penyempurnaan atau "*saneering*" dari unsur-unsurnya yang tidak asli untuk disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam Negara yang modern dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta disesuaikan dengan sosialisme Indonesia yang tentunya tidak bertentangan dengan

⁴³ Arie S. Hutagalung (b), *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, cet. 2, (Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hlm.113.

⁴⁴ Indonesia (b), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar-Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No.3281, Ps. 5.

⁴⁵ Boedi Harsono (a), *op. cit.*, hlm.179.

kepentingan nasional. Dalam pembentukan hukum tanah nasional yang digunakan sebagai bahan utama, adalah konsepsi dan asas-asasnya, sehingga dengan pendekatan dan pengelihatian yang demikian, hukum adat tidak harus diartikan semata-mata sebagai rangkaian norma-norma hukum saja, yang dirumuskan dari sikap, tindakan dan tingkah laku para warga masyarakat hukum adat, sebagai pengejawantahan konsepsi dan asas-asas pengaturan peri kehidupannya namun pengertian hukum adat, meliputi juga konsepsi dan asas-asas hukumnya dan demikian juga lembaga-lembaga hukumnya serta sistem pengaturannya.⁴⁶

Peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli telah terjadi sejak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPAT yang berwenang dan dibayarkannya harga oleh pembeli kepada penjual. Pemindahan hak atas tanah yang menjadi objek jual beli berarti pemindahan penguasaan secara yuridis dan secara fisik sekaligus. Sejak akta jual beli ditandatangani di depan PPAT yang berwenang, hak milik atas tanah yang dijual beralih kepada pembeli.⁴⁷ Definisi dan pengertian serta hal-hal lain yang mengatur mengenai PPAT telah termuat dalam *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

Dalam *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang sering disingkat dengan PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,⁴⁸ sehingga akta-akta otentik yang dibuat oleh PPAT adalah merupakan bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

⁴⁶ Boedi Harsono (a), *Ibid.*, hlm. 180.

⁴⁷ Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm.20.

⁴⁸ Indonesia (c), *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN No. 52 tahun 1998, TLN No. 3746, Ps. 1 ayat (1).

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun,⁴⁹ dan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :⁵⁰

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng);
- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT mempunyai daerah kerja PPAT, yang adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didalamnya.⁵¹ Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.⁵²

Terhadap pelaksanaan jual beli tanah sebagai salah satu cara berpindahnya hak atas tanah dari satu subjek hukum kepada subjek hukum yang lain tentu perlu memperhatikan jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek jual beli. UUPA mengatur hak-hak atas tanah sebagaimana ternyata dalam Pasal 16 ayat (1) yaitu sebagai berikut :⁵³

- a. Hak Milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan

⁴⁹ *Ibid.*, Ps. 1 ayat (4).

⁵⁰ *Ibid.*, Ps. 2 ayat (2).

⁵¹ *Ibid.*, Ps. 1 ayat (8).

⁵² *Ibid.*, Ps. 12 ayat (1).

⁵³ Indonesia (b), *op. cit.*, Ps. 16 ayat (1).

- d. Hak Pakai
- e. Hak Sewa
- f. Hak Membuka Tanah
- g. Hak Memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam pasal 53.

Peralihan Hak Atas Tanah bisa terjadi karena peristiwa hukum misalnya pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum pemindahan hak seperti :

- a. Jual beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemberian menurut adat
- e. Pemasukan dalam perusahaan atau inbreng
- f. Hibah wasiat atau "legaas"⁵⁴

Didalam UUPA tidak terdapat ketentuan mengenai status bangunan atau rumah yang berdiri diatas tanah, karena berdasarkan asas pemisahan horizontal dimungkinkan pemilikan dan peralihan benda-benda diatas tanah itu terlepas dari tanahnya.⁵⁵ UUPA juga mengatur subjek-subjek hak atas tanah antara lain seperti Hak Milik yang merupakan hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah yang hanya dapat dimiliki oleh warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, Hak guna Usaha yang merupakan hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian, perkebunan, perikanan atau peternakan yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan

⁵⁴ Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm. 21.

⁵⁵ Djuhaendah Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*, cet.1, (Bandung : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1996), hlm.85.

hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Hak Guna Bangunan yang merupakan hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tigapuluh) tahun yang dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, Hak Pakai yang merupakan hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan dalam UUPA yang dapat diberikan selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu atau dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Hak Pakai dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.⁵⁶

Untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya, dan untuk mencapai jaminan kepastian hukum, pemerintah menyediakan suatu lembaga baru, yaitu lembaga pendaftaran tanah. Sehubungan dengan hal tersebut, maka dalam Pasal 19 UUPA menetapkan pemerintah harus melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Hak-hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya dan untuk pemindahan hak seperti jual beli yang telah ditandatangani di hadapan PPAT yang

⁵⁶ Indonesia (b), *op.cit.*, Ps.20-42.

berwenang, harus diikuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan di letak lokasi tanahnya. Hal itu dimaksudkan untuk memberikat alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta PPAT yang membuktikan telah terjadinya pemindahan hak yang dilakukan sehingga berkenaan dengan hal tersebut, setiap pemegang hak atas tanah diwajibkan mendaftarkan hak-hak atas tanahnya tersebut.⁵⁷

Perintah yang terdapat dalam Pasal 19 UUPA tersebut kemudian ditindak lanjuti oleh pemerintah dengan diberlakukannya *Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah* yang kemudian disempurnakan dengan terbitnya *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Dalam *PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* tersebut yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁸

Implementasi dari kegiatan Pendaftaran Tanah dapat berupa pencatatan peralihan hak-hak atas tanah, baik tanah yang belum bersertipikat maupun yang

⁵⁷ Arie S Hutagalung (c), *Program Redistribusi Tanah Di Indonesia (Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah)*, cet.1, (Jakarta : Penerbit CV Rajawali, 1985), hlm.33.

⁵⁸ Indonesia (d), *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN No.57 tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 1 ayat (1).

telah bersertipikat. Dalam Pasal 37 *PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik itu melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan dalam keadaan tertentu kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak yang tidak dibuat dengan akta PPAT sepanjang yang menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup.⁵⁹

Dilihat dari ketentuan tersebut pada prinsipnya peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan wilayah kerja lokasi tanah yang menjadi objek pendaftaran, jika hal itu dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu PPAT yang daerah kerjanya sama dengan wilayah tanah yang menjadi objek peralihan hak.⁶⁰

Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) *PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya, dengan dihadiri/disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu dan bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT itu diatur oleh Menteri.⁶¹ Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, dengan kata lain

⁵⁹ *Ibid.*, Ps. 37 ayat (1) & (2).

⁶⁰ Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm.27.

⁶¹ Indonesia (d), *op.cit.*, Ps.38.

sebelum membuat akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT yang bersangkutan wajib untuk mengecek asli sertifikat yang tersebut ke Kantor Pertanahan setempat dan meminta bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) yang wajib dibayar oleh calon penerima hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) yang wajib dibayar oleh calon pemberi hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Baik BPHTB maupun PPh wajib dilunasi oleh para pihak yang bersangkutan sebelum penandatanganan akta PPAT dihadapan PPAT. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dengan dihadiri para saksi, serta menjelaskan sehingga para pihak mengerti tentang apa yang ditandatanganinya sebagai bukti persetujuan atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta yang ditandatangani.⁶² Setelah penandatanganan akta PPAT sebagaimana telah disebutkan diatas, maka selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk didaftar.⁶³

Proses pencatatan peralihan hak atas tanah berlangsung dengan dibuatnya akta PPAT sebagai bukti terjadinya peralihan hak atas tanah dari pemegang hak atas tanah yang lama kepada pemegang hak atas tanah yang baru, kemudian berdasarkan akta yang dibuat dihadapan PPAT tersebut dilakukan pencatatan guna didaftarkan adanya peralihan hak atas tanah oleh Kantor Pertanahan yang wilayah tugasnya meliputi letak dimana tanah yang menjadi objek peralihan hak atas tanah berada. Pemegang hak atas tanah yang baru menyimpan bukti perolehan hak atas tanah dalam sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang dipegangnya, dimana dalam sertifikat tanda bukti hak atas tanah dicantumkan nama pemegang hak atas

⁶² Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm.28.

⁶³ Indonesia (d), *op.cit.*, Ps. 40 ayat (1).

tanah yang baru, nomor, tanggal, serta nama PPAT dihadapan siapa telah dilangsungkan penandatanganan akta peralihan hak atas tanah.⁶⁴

2.1.4 Rumah Susun/Apartemen

2.1.4.1 Pengertian dan Landasan Hukum

Kebutuhan akan perumahan dewasa ini dirasakan semakin meningkat terutama disebabkan karena pesatnya jumlah pertumbuhan penduduk yang sayangnya tidak seimbang dengan persediaan tanah yang semakin terbatas. Oleh karena itu penggunaan tanah harus selektif mungkin terutama didaerah-daerah yang berpenduduk padat seperti di kota-kota besar. Pembangunan rumah susun atau yang sekarang lebih dikenal dengan sebutan apartemen, merupakan salah satu alternatif pemecahan masalah kebutuhan perumahan dan pemukiman, karena pembangunan rumah susun dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang kota lebih luas dan dapat digunakan sebagai salah satu cara untuk peremajaan kota bagi daerah kumuh. Untuk peremajaan kota tersebut, telah dicanangkan dalam *Instruksi Presiden Nomor 5 Tahun 1990 tentang Peremajaan Pemukiman Kumuh yang Berada di Atas Tanah Negara*. Sehingga sebagai tindak lanjut dari Instruksi Presiden tersebut, dikeluarkan *Surat Edaran Nomor 04/SE/M/1/1993 tanggal 7 Januari 1993* kepada para Gubernur KDH.Tk.I dan Bupati/Walikota/Kotamadya KDH.Tk.II untuk melaksanakan pedoman umum penanganan terpadu perumahan dan pemukiman kumuh, yang antara lain dilakukan dengan peremajaan dan pembangunan rumah susun.⁶⁵

Dalam rangka peningkatan daya guna dan hasil guna tanah bagi pembangunan perumahan dan pemukiman, serta meningkatkan efektifitas

⁶⁴ Sahat H.M.T Sinaga, *op.cit.*, hlm.33.

⁶⁵ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.3.

dalam penggunaan tanah terutama pada lingkungan/daerah yang padat penduduknya, maka perlu dilakukan penataan atas tanah sehingga pemanfaatan dari tanah betul-betul dapat dirasakan oleh masyarakat banyak. Berkaitan dengan hal tersebut, maka mulai terpikirkan untuk melakukan pembangunan suatu bangunan yang digunakan untuk hunian untuk kemudian atas bangunan dimaksud dapat digunakan secara bersama-sama dengan masyarakat lainnya, sehingga terbentuklah adanya rumah susun. Konsep pembangunan yang dilakukan atas rumah susun yaitu dengan bangunan bertingkat yang dapat dihuni bersama, dimana satuan-satuan dari unit dalam bangunan dimaksud dapat dimiliki secara terpisah yang dibangun baik secara horizontal maupun secara vertikal.

Landasan hukum dari pembangunan rumah susun adalah dengan adanya *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun*, atau yang sering disebut juga UURS, yang telah diatur lebih lanjut dalam *Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* yang telah diundangkan pada tanggal 26 April 1988. UURS telah memberikan landasan hukum bagi penyelenggaraan pembangunan rumah susun di Indonesia, serta adanya tiga Peraturan Menteri Dalam Negeri yaitu :

1. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1975 tentang Pendaftaran Hak-Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di atasnya Serta Penerbitan Sertifikatnya;*
2. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1977 tentang penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah Mengenai Hak Atas Tanah Yang Dipunyai Bersama Dan Pemilikan Bagian-Bagian Bangunan Yang Ada Di atasnya dan ;*
3. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 10 Tahun 1983 tentang Tata Cara Permohonan Dan Pemberian Izin Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Kepunyaan Bersama Yang Disertai*

Dengan Pemilikan Secara Terpisah Bagian-Bagian Pada Bangunan Bertingkat.

Peraturan-peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut telah memberikan landasan hukum untuk dapat memiliki secara individu atas bagian-bagian dari bangunan di atas tanah yang dimiliki bersama sebelum diterbitkannya UURS.⁶⁶ Setelah diterbitkannya UURS, berbagai hal telah memperoleh pengaturan lebih lanjut, di antaranya dalam :⁶⁷

1. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun;*
2. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;*
3. Khusus untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta : *Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1 Tahun 1991 tentang Rumah Susun di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;*
4. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rumah Susun;*
5. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;*
6. *Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tanggal 17 Nopember 1994 Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun;*
7. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 06/KPTS/BKPUN/1995 tanggal 26 Juni 1996 tentang Pedoman*

⁶⁶ "Artikel Rumah Susun," <<http://www.gmtproperty.com/news>>, 20 Oktober 2008.

⁶⁷ Arie S. Hutagalung (a), *op.cit.*, hlm.6.

Pembuatan Akta Pendirian, Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

Peraturan-peraturan tersebut dibuat sebagai tidak lanjut dari dikeluarkannya UURS yang mengatur tentang rumah susun. Definisi atau pengertian Rumah Susun menurut pasal 1 ayat (1) UURS berbunyi sebagai berikut :

“Rumah Susun” adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.⁶⁸

Bagian dari sistem rumah susun yang utama bagi pemiliknya adalah Satuan Rumah Susun. Sedangkan pengertian “Satuan Rumah Susun” menurut pasal 1 ayat (2) UURS, mengatakan bahwa “Satuan Rumah Susun adalah rumah susun yang tujuan peruntukan utamanya digunakan secara terpisah sebagai tempat hunian, yang mempunyai sarana penghubung ke jalan umum.”⁶⁹ Karena dapat digunakan secara terpisah, maka syarat dari pada bagian rumah susun yang akan menjadi satuan rumah susun harus mempunyai sarana ke jalan umum agar mudah untuk dijangkau, sehingga pemiliknya dapat leluasa menggunakannya secara individual tanpa mengganggu orang lain.⁷⁰

⁶⁸ Indonesia (a), *op.cit.*, Ps.1 ayat (1).

⁶⁹ Indonesia (a), *Ibid.*, Ps.1 ayat (2).

⁷⁰ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.13.

2.1.4.2 Sistem Kepemilikan Individual

Rumah susun dalam hukum Indonesia dewasa ini merupakan rumah yang dibentuk dengan sistem *condominium*, dimana dengan sistem ini terdapat pemilikan individual atas satuan rumah susun yang merupakan hak penghuni. *Condominium* menurut arti kata berasal dari bahasa latin yang terdiri dari dua kata yaitu “*con*” berarti bersama-sama dan “*dominium*” yang berarti pemilikan. Dalam perkembangannya *condominium* mempunyai arti sebagai suatu pemilikan bangunan yang terdiri atas bagian-bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang dapat digunakan dan dihuni secara terpisah, serta dimiliki secara individual berikutan bagian-bagian lain dari bangunan itu dan tanah mana bangunan itu berdiri yang karena fungsinya digunakan bersama, dimiliki secara bersama-sama oleh pemilik bagian yang dimiliki secara individual tersebut di atas.⁷¹ Sistem bangunan/gedung bertingkat yang ruang-ruangnya dapat dipakai secara individual sudah lama dikenal dan dilaksanakan diberbagai kota-kota besar di Indonesia, dimana pemegang hak atas tanah tersebut adalah sekaligus merupakan pemilik gedung. Awalnya hanyalah ada hubungan sewa menyewa antara pemilik tanah dan sekaligus pemilik bangunan dengan para pemakai dari ruang-ruang dalam bangunan/gedung bertingkat tersebut. Dengan adanya UURS telah memperkenalkan untuk kemudian menjalankan adanya lembaga kepemilikan baru sebagai hak kebendaan yaitu adanya Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷² Jadi hak pemilikan atas satuan rumah susun itu disebut Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau disingkat HMSRS, yang bersifat perorangan dan terpisah. Selain pemilikan atas satuan rumah susun tertentu, HMSRS yang bersangkutan meliputi juga hak pemilikan bersama

⁷¹ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.3.

⁷² “Artikel Rumah Susun,” *loc.cit.*

atas apa yang di atas disebut “bagian bersama”, “tanah bersama” dan “benda bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan satuan rumah susun yang bersangkutan.⁷³

Konsep dasar yang melandasi HMSRS adalah berpangkal dari teori tentang kepemilikan atas suatu benda, bahwa benda/bangunan dapat dimiliki oleh seseorang, dua orang atau bahkan lebih, yang dikenal dengan istilah kepemilikan bersama. Pemilikan bersama atas suatu benda/bangunan pada intinya dikenal adanya 2 (dua) macam kepemilikan yaitu kepemilikan bersama yang terikat dan kepemilikan bersama yang bebas. Pemilikan bersama yang terikat yaitu adanya ikatan hukum yang terlebih dahulu ada di antara para pemilik benda bersama, misalnya pemilikan bersama yang terdapat pada harta perkawinan. Para pemilik bersama tidak dapat secara bebas melakukan pemindahan haknya kepada orang lain tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya, atau selama suami dan isteri masih dalam ikatan perkawinan tidak memungkinkan untuk melakukan pembagian ataupun pemisahan harta perkawinan (kecuali adanya perjanjian kawin). Sedangkan pemilikan bersama yang bebas, dimaksudkan bahwa setiap para pemilik bersama tidak terdapat ikatan hukum terlebih dahulu, selain dari hak bersama menjadi pemilik dari suatu benda. Sehingga dalam hal ini adanya kehendak secara bersama-sama untuk menjadi pemilik atas suatu benda yang untuk digunakan secara bersama-sama. Bentuk kepemilikan bebas inilah yang disebut dan dikenal dengan kondominium.⁷⁴ Sesuai dengan konsep tersebut, maka UURS telah merumuskan jenis pemilikan perorangan dan pemilikan bersama dalam suatu kesatuan jenis pemilikan yang baru yang disebut dengan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS), yang pengertiannya adalah hak

⁷³ Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm.349.

⁷⁴ “Artikel Rumah Susun,” *loc.cit.*

pemilikan perseorangan atas satuan (unit) rumah susun, meliputi hak bersama atas bagian bersama yaitu bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukan pemakaian bersama (seperti lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dan lain-lainnya), tanah bersama yaitu sebidang tanah tertentu di atas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri, yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya namun tanah tersebut bukan milik para pemilik satuan rumah susun yang ada di lantai dasar, melainkan, seperti halnya bagian bersama, juga merupakan hak bersama semua pemilik satuan rumah susun dalam bangunan rumah susun yang bersangkutan, serta benda bersama yaitu benda-benda dan bangunan-bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan, tetapi berada di atas tanah bersama dan diperuntukan bagi pemakaian bersama (seperti bangunan tempat ibadah, lapangan parkir, olahraga, pertamanan, tempat bermain anak-anak, dan lain-lainnya).⁷⁵

Besarnya hak atas “bagian bersama”, “tanah bersama”, dan “benda bersama” tersebut, masing-masing didasarkan atas luas atau nilai satuan rumah susun yang bersangkutan, pada waktu diperoleh pemiliknya untuk pertama kali, yaitu yang disebut Nilai Perbandingan Proporsional (NPP)⁷⁶ yaitu angka yang menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang dihitung berdasarkan luas atau nilai satuan rumah susun

⁷⁵Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm.350.

⁷⁶Boedi Harsono (a), *Ibid.*, hlm.351.

yang bersangkutan terhadap jumlah luas bangunan atau nilai rumah susun.⁷⁷

2.1.4.3 Tujuan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun bertujuan untuk memenuhi kebutuhan perumahan bagi rakyat dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah yang berpenduduk padat dan luas tanahnya terbatas. Arah kebijaksanaan rumah susun di Indonesia tercantum dalam UURS yang berisi 3 (tiga) hal pokok, yaitu :⁷⁸

1. Konsep tata ruang dan pembangunan perkotaan, dengan mendayagunakan tanah secara optimal dan mewujudkan pemukiman dengan kepadatan tinggi.
2. Konsep pengembangan hukum, dengan menciptakan hak kebendaan baru yaitu satuan rumah susun yang dapat dimiliki secara perseorangan dengan kepemilikan bersama atas benda, bagian dan tanah dan menciptakan badan hukum baru yaitu Perhimpunan Penghuni, yang dengan anggaran dasar dan anggaran rumah tangganya dapat bertindak keluar dan kedalam atas nama pemilik satuan rumah susun, berwenang mewujudkan ketertiban dan ketenteraman dalam kehidupan di rumah susun.
3. Konsep pembangunan ekonomi dan kegiatan usaha, dengan dimungkinkannya kredit konstruksi dengan pembebanan hipotik (sekarang Hak Tanggungan) atas tanah.

⁷⁷ "Kapita Selekta Hukum Kenotariatan UNUD Bagian II," <<http://notariat-unud.org/2008>>, 19 Agustus 2008.

⁷⁸ Arie S. Hutagalung (a), *op.cit.*, hlm.19.

Dengan melihat tiga arah kebijakan tersebut di atas, maka dapat dirumuskan bahwa tujuan pembangunan rumah susun adalah sebagai berikut :⁷⁹

1. Untuk pemenuhan kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
2. Untuk mewujudkan pemukiman yang serasi, selaras dan seimbang;
3. Untuk meremajakan daerah-daerah kumuh;
4. Untuk mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
5. Untuk mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk.

Sedangkan tujuan pembangunan rumah susun sebagaimana yang tercantum dan dirumuskan dalam pasal 3 ayat (1) dan ayat (2) *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UURS)* adalah sebagai berikut :⁸⁰

1. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak bagi rakyat, terutama golongan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yang menjamin kepastian hukum dalam pemanfaatannya, dan meningkatkan daya guna dan hasil guna tanah didaerah perkotaan dengan memperhatikan kelestarian sumber daya alam dan menciptakan lingkungan pemukiman yang lengkap, serasi dan seimbang.
2. Memenuhi kebutuhan untuk kepentingan lainnya yang berguna bagi kehidupan masyarakat, dengan tetap mengutamakan ketentuan ayat (1).

⁷⁹ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.20.

⁸⁰ Indonesia (a), *op.cit.*, Ps.3.

2.1.4.4 Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan rumah susun di Indonesia sebagaimana diatur dalam UURS, disebutkan bahwa pembangunan rumah susun dapat diselenggarakan oleh :⁸¹

1. Badan usaha Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD);
2. Koperasi ;
3. Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan;
4. Swadaya Masyarakat.

Bagi Badan Usaha Milik Swasta (BUMS) yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun, harus merupakan badan hukum Indonesia, yang bermodal murni nasional atau merupakan usaha patungan dengan modal asing, sesuai ketentuan mengenai penanaman modal asing.⁸² Penyelenggara pembangunan rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah di atas mana rumah susun yang bersangkutan di bangun. Karena selain akan menjadi pemilik bangunan gedung yang dibangunnya, ia sejak sebelum rumah susun tersebut dibangun harus sudah menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.

Perkembangan kebutuhan akan perumahan dan pemukiman bagi masyarakat Indonesia, khususnya di daerah perkotaan bersamaan dengan berkembangnya banyak pembangunan-pembangunan rumah susun. Sehingga kondisi yang demikian, merangsang banyak orang atau pengusaha untuk menjadi pengembang dengan menjalankan usaha sebagai badan usaha pengembang rumah susun dan badan usaha pengembang rumah susun yang terbanyak adalah Badan Usaha Milik Swasta (BUMS)

⁸¹ Indonesia (a), *Ibid.*, Ps.5 ayat (2).

⁸² Boedi Harsono (a), *op.cit.*, hlm.355.

yang bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dalam bentuk badan hukum perseroan terbatas (PT) atau yang sering di kenal dengan sebutan *developer* yang tentunya telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah di atas mana rumah susun yang bersangkutan akan dibangun.

2.1.4.5 Tanah untuk Pembangunan Rumah Susun dan Cara Perolehannya

Mengenai tanah untuk pembangunan rumah susun telah diatur dalam Pasal 7 UURS yang menetapkan bahwa rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah yang berstatus Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan. Hak Pengelolaan Tanah itu sendiri mengandung pengertian bahwa Hak Pengelolaan tanah adalah hak yang berisikan wewenang untuk :

1. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah;
2. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri;
3. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Hak Pengelolaan atas tanah Negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah/Pemerintah Daerah. Penyelenggara pembangunan rumah susun atau *developer* yang hendak membangun rumah susun harus memenuhi syarat sebagai subjek hak-hak atas tanah tersebut di atas. Lazimnya *developer* yang bentuknya adalah badan hukum perseroan terbatas (PT), dapat memperoleh tanah dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak

Pakai yang telah ditentukan oleh UUPA baik itu mengenai peruntukannya untuk membangun suatu bangunan (dalam hal ini bangunan rumah susun) dan yang dimungkinkan untuk dimiliki oleh suatu badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Khusus bagi *developer* pembangunan rumah susun yang membangun rumah susun diatas tanah Hak Pengelolaan, ada kewajiban untuk menyelesaikan lebih dahulu pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Pengelolaan tersebut, sebelum diperbolehkan menjual satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan. Tanah dengan Hak Guna Bangunan paling tepat untuk pembangunan rumah susun, karena :⁸³

1. Hak Guna Bangunan berjangka waktu relatif lama;
2. Hak Guna Bangunan adalah hak yang kuat dan dapat digunakan sebagai agunan berupa hipotik (sekarang Hak Tanggungan) yang merupakan hak agunan paling aman;
3. Dapat dipunyai oleh Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia, baik yang bermodal nasional, bermodal campuran maupun yang bermodal asing.

Secara umum, tata cara memperoleh tanah baik untuk kepentingan umum, usaha maupun pribadi tergantung pada hal-hal sebagai berikut :⁸⁴

1. Status tanah yang diperlukan;
2. Status hukum pihak yang memerlukan, peruntukan penggunaan tanah yang diperlukan;
3. Ada atau tidaknya kesediaan pemilik tanah untuk menyerahkan tanahnya.

⁸³ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.22.

⁸⁴ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.24.

Tanah yang tersedia dapat berstatus :

1. tanah Negara yaitu tanah yang masih langsung dikuasai oleh Negara;
2. tanah ulayat masyarakat hukum adat;
3. tanah hak yaitu tanah yang sudah dihaki dengan salah satu hak yaitu hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai atau hak pengelolaan.

Berdasarkan apa yang telah disebut diatas, maka untuk memperoleh tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :⁸⁵

1. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah Negara, perolehan haknya melalui proses permohonan hak dan pemberian hak atas tanah oleh pemerintah.
2. Apabila tanah yang diperlukan berstatus tanah ulayat, maka caranya adalah meminta kesediaan penguasa masyarakat hukum adat yang bersangkutan untuk melepaskan hak ulayatnya, dengan memberikan ganti rugi terhadap tanaman rakyat yang ada di atasnya.
3. Apabila tanah yang bersangkutan berstatus tanah hak, maka cara yang digunakan tergantung pada ada atau tidak adanya kesediaan yang empunya tanah untuk menyerahkan kepada yang memerlukan dengan kemungkinan :
 - a. Apabila ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, maka ditempuh melalui acara pemindahan hak, misalnya jual beli, tukar menukar atau hibah, yaitu jika yang memerlukan tanah telah memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang dipindahkan itu, atau dengan acara pembebasan tanah, yang diikuti dengan permohonan hak baru

⁸⁵ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.25.

yang sesuai, yaitu jika pihak yang memerlukan tanah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak atas tanah yang bersangkutan.

- b. Jika tidak ada kesediaan untuk menyerahkannya dengan sukarela, apabila syarat-syaratnya dipenuhi, maka dapat ditempuh melalui acara pencabutan hak untuk kepentingan umum sebagai cara pengambilan tanah secara paksa oleh Pemerintah/Penguasa.

Tata cara penyediaan dan pemberian hak atas tanah untuk keperluan perusahaan pembangunan diatur lebih lanjut dalam *Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1987*. Peraturan tersebut mengatur penyediaan dan perolehan tanah untuk pembangunan perumahan pada umumnya, bukan khusus untuk pembangunan rumah susun,⁸⁶ namun peraturan ini dapat juga diterapkan pada pembangunan rumah susun. Secara garis besar, pihak *developer* pembangunan rumah susun harus mengajukan permohonan kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilihnya bagi pembangunan rumah susun yang direncanakannya di atas tanah seluas yang diperlukan. Jika permohonan tersebut disetujui oleh pemerintah daerah yang bersangkutan, maka *developer* yang bersangkutan sekaligus juga diberi izin untuk mengadakan kegiatan memperoleh tanah yang diperlukan. Biasanya tanah yang diperlukan sudah ada yang memiliki, sehingga cara untuk memperolehnya dapat melalui musyawarah dengan pemilik tanahnya dalam bentuk jual beli atau dengan cara pembebasan tanah.⁸⁷

Dalam pasal 2 *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1998 tentang Rumah Susun*, mengenai lokasi yang dipilih oleh

⁸⁶ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.28.

⁸⁷ Arie S. Hutagalung (a), *ibid.*, hlm.29.

Penyelenggara pembangunan rumah susun (*developer*) diberikan rujukan mengenai beberapa hal yang harus diperhatikan dalam membangun rumah susun, yaitu :⁸⁸

1. Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan tata ruang dan tata guna tanah yang ada.
2. Rumah susun harus di bangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan air limbah kota.
3. lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan.
4. lokasi rumah susun harus dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
5. Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggara pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air bersih dan listrik sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Jadi, pertama-tama perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) yang ingin memperoleh tanah untuk keperluan perusahaan terlebih dahulu harus mempunyai izin lokasi. Namun sebelum mengajukan permohonan izin lokasi, perusahaan yang bersangkutan terlebih dahulu harus mempunyai Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lokasi dari BKPM (PMDN) atau persetujuan dari Presiden (PMA), atau Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis (non PMA/PMDN) yang bersangkutan. Tetapi Persetujuan Prinsip dari Departemen Teknis, dapat digantikan

⁸⁸ Indonesia (e), *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*, PP No.4 tahun 1988, LN No.7 tahun 1988, TLN No. 3372, Ps.22.

dengan rekomendasi Bupati/Walikota/Kotamadya KDH sepanjang Departemen Teknis belum mengaturnya.⁸⁹

Setelah diperolehnya Surat Persetujuan Prinsip, Badan Usaha yang bersangkutan mengajukan permohonan Izin Lokasi yang kelak akan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II (di DKI Jakarta berlaku ketentuan khusus). Untuk tata cara pengajuan permohonan izin lokasi, harus sesuai dengan yang sebagaimana diatur dalam *Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 tahun 1993*.⁹⁰

Setelah mendapatkan izin lokasi yang diperlukan, maka perusahaan yang bersangkutan melakukan kegiatan pemindahan hak atas tanah yang tata caranya telah diatur dalam *PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah* yang telah disempurnakan dengan *PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah* yakni atas dasar persetujuan bersama antara pemilik tanah dan pihak yang memerlukannya, perbuatan hukumnya dilakukan dihadapan PPAT untuk kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat, dan yang dalam hal ini pihak yang memerlukan harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak atas tanah yang berpindah kepadanya. Jika tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak, maka harus digunakan acara pembebasan tanah. Pembebasan tanah oleh pihak swasta pada dasarnya harus dilakukan antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan pemberian ganti rugi oleh pihak swasta tersebut dengan cara musyawarah yang pelaksanaannya pembebasan tanahnya harus diawasi oleh Pemerintah Daerah yang bersangkutan.⁹¹

⁸⁹ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.30.

⁹⁰ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*

⁹¹ Arie S Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.33.

2.1.4.6 Persyaratan Pembangunan Rumah Susun

Pembangunan rumah susun harus memenuhi persyaratan teknis dan administratif sebagaimana diatur dalam pasal 6 UURS juncto *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*. Dalam penjelasan pasal 6 UURS, persyaratan teknis antara lain mengatur mengenai :

1. ruang;
2. struktur, komponen dan bahan bangunan;
3. kelengkapan rumah susun;
4. satuan rumah susun;
5. bagian dan benda bersama;
6. kepadatan dan tata letak bangunan;
7. prasarana dan fasilitas lingkungan.

Dalam Pasal 29 *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*, ditetapkan bahwa ketentuan-ketentuan teknis tersebut diatur lebih lanjut oleh Menteri Pekerjaan Umum.⁹² Sedangkan persyaratan administratif yang dimaksud yaitu :

1. izin lokasi (SP3L & SIPPT);
2. advice planning;
3. izin mendirikan bangunan;
4. izin layak huni;
5. sertifikat tanahnya.

Berdasarkan persyaratan administratif tersebut, maka pertama-tama izin yang diperlukan adalah izin mendirikan bangunan (IMB) yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah. Pada permohonan untuk mengajukan IMB, syarat-syarat yang harus dicantumkan sesuai dengan yang diatur dalam pasal 30 *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* yakni :⁹³

⁹² Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.36.

⁹³ Indonesia (e), *op. cit.*, Ps.30.

1. sertipikat hak atas tanah;
2. fatwa peruntukan tanah;
3. rencana tapak, yaitu rencana tata letak bangunan;
4. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya, yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
5. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
6. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
7. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Persyaratan administratif dalam pembangunan rumah susun harus berdasarkan pada perizinan yang diberikan oleh Pemerintah, meliputi perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan (*developer*) yang menyelenggarakan pembangunan rumah susun yakni berupa akta pendirian perusahaan yang telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia atau dari pejabat yang berwenang bagi badan hukum lainnya, izin lokasi, izin layak huni, serta sertipikat tanahnya.

2.1.4.7 Prosedur Penerbitan Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS)

UURS dan *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun* telah menetapkan bahwa sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) sebagai alat pembuktian yang kuat, merupakan satu produk dari suatu rangkaian proses perizinan pada sistem rumah susun, yang disediakan dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak bagi pemilikan satuan rumah susun. Sebagai salah satu produk dari suatu rangkaian, maka produk tersebut sangat tergantung pada produk-produk

perizinan yang dihasilkan sebelumnya⁹⁴ sebagaimana diatur dalam *PP No.4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun*, maka rangkaian perizinan yang akhirnya sampai pada sertifikasi rumah susun :⁹⁵

1. Pencadangan Tanah/Izin Lokasi,

Pencadangan tanah harus diminta oleh penyelenggara pembangunan (*developer*) kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin lokasi yang dipilihnya untuk pembangunan rumah susun yang direncanakan di atas tanah seluas yang diperlukan. Izin lokasi tersebut berlaku satu tahun dan dapat diperpanjang lagi.

2. Pembebasan Tanah/Perolehan Tanah Bersama,

Bila izin lokasi yang dimohonkan telah disetujui oleh Pemerintah Daerah, maka selanjutnya dilakukan kegiatan untuk memperoleh tanah/lokasi yang bersangkutan. Permohonan hak atas tanah dan sertipikat Hak Pengelolaan/Hak Guna Bangunan dilakukan oleh penyelenggara pembangunan (*developer*), apabila penyelenggara pembangunan (*developer*) telah memenuhi syarat untuk memperoleh tanah yang bersangkutan, yang kemudian mengajukan permohonan untuk penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama *developer*.

3. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB),

Penyelenggara pembangunan (*developer*) belum dapat membangun rumah susunnya sebelum memperoleh IMB dari Pemerintah Daerah setempat, yang sebelumnya didahului dengan merencanakan secara terperinci yakni menentukan dan memisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai

⁹⁴ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.40.

⁹⁵ Arie S. Hutagalung (a), *Ibid.*, hlm.41-50.

perbandingan proporsionalnya, rencana tapak beserta denah serta potongannya, batas pemilikan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

4. Pengesahan Pertelaan,

Pertelaan menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian, benda dan tanah bersama serta nilai perbandingan proporsionalnya yang dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan (*developer*) dan kemudian dimohonkan pengesahannya kepada Pemerintah Daerah Tingkat II kecuali di DKI Jakarta diajukan kepada Gubernur melalui Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta. Apabila Pertelaan Pemisahannya telah disahkan oleh yang berwenang, maka penyelenggara pembangunan dapat segera melaksanakan kegiatan pembangunannya. Dari pertelaan tersebut akan muncul satuan-satuan rumah susun yang terpisah secara hukum melalui proses pembuatan Akta Pemisahan.

5. Izin Layak Huni,

Setelah menyelesaikan pembangunannya, penyelenggara pembangunan wajib untuk mengajukan Izin Layak Huni, apabila dari hasil pemeriksaan yang dilakukan benar-benar terbukti bahwa pelaksanaan pembangunan rumah susun dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi serta perlengkapan lainnya telah sesuai dengan ketentuan dan persyaratan yang dimuat dalam IMB, hal ini dikarenakan bahwa sistem rumah susun memerlukan persyaratan khusus dalam masalah keselamatan para penghuninya.

6. Pengesahan Akta Pemisahan Rumah Susun menjadi Satuan-Satuan Rumah Susun dan Pendaftarannya,

Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun dan yang meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas, yang dilakukan dalam suatu bentuk akta sebagaimana hal tersebut ditentukan dalam pasal 7 ayat (3) UURS. Akta Pemisahan tersebut dibuat sendiri oleh penyelenggara pembangunan yang kemudian disahkan oleh Pemerintah Daerah Tingkat II, kecuali DKI Jakarta oleh Gubernur melalui Kakanwil BPN DKI Jakarta, dengan melampirkan Akta Pemisahan dan Pengesahan Pertelaan yang telah disahkan. Apabila Akta Pemisahan tersebut telah disahkan, maka selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Akta Pemisahan tersebut merupakan dasar bagi penerbitan Sertipikat HMSRS yang lahir atau terjadi sejak didaftarkannya Akta Pemisahan pada Kantor Pertanahan setempat dan dibuatkan Buku Tanah untuk tiap satuan rumah susun yang bersangkutan.⁹⁶

7. Setelah Akta Pemisahan didaftarkan dan dibuatkan Buku Tanah HMSRS, oleh Kantor Pertanahan diterbitkan sertipikat HMSRS sesuai dengan jumlah satuan rumah susun, yang kesemuanya masih atas nama penyelenggara pembangunan (*developer*). Sertipikat HMSRS tersebut terdiri dari :
 - a. Salinan Buku Tanah HMSRS;
 - b. Salinan Surat Ukur/Gambar Situasi Tanah Bersama;
 - c. Gambar Denah Satuan Rumah Susun yang dengan jelas menunjukkan tingkat rumah susun dan lokasi rumah susun.

⁹⁶ Indonesia (e), *op. cit.*, Ps.39 ayat (5).

2.1.4.8 Pemindahan HMSRS (Jual Beli) dan Pendaftarannya,

Untuk dapat dialihkan kepemilikannya kepada orang lain yang berminat, maka penyelenggara pembangunan (*developer*) dapat melaksanakan jual beli yang dilakukan pemindahannya dengan akta PPAT dan agar perbuatan hukum pemindahan hak tersebut mengikat kepada pihak ketiga serta untuk memenuhi asas publisitas, maka akta PPAT tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dan dilakukan pencatatan peralihan haknya dalam Buku Tanah dan sertipikat, yang kemudian dilaksanakan perubahan nama pemegang haknya dari penyelenggara pembangunan kepada pemilik yang baru.⁹⁷

2.1.4.9 Hak Dan Kemudahan Bagi Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun Serta Tata Cara Penjualan Dan Pembelian Satuan Rumah Susun

Penyelenggara pembangunan rumah susun berhak untuk menjual tiap-tiap satuan rumah susun yang merupakan bagian dari rumah susun yang dibangunnya secara individual, berikud hak bersama, benda bersama dan tanah bersama, sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya masing-masing. Penjualan hanya dapat dilakukan kepada perorangan dan badan-badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanahnya. Selain itu penyelenggara pembangunan rumah susun juga berhak untuk menyewakan satuan-satuan rumah susun tersebut kepada pihak-pihak yang memerlukannya. Selain hak-hak tersebut di atas, penyelenggara pembangunan rumah susun juga memperoleh kemudahan-kemudahan dalam penyelenggaraan pembangunannya, misalnya masalah pembiayaan, dimana dibuka kemungkinan bagi penyelenggara pembangunan rumah susun untuk memperoleh kredit pembangunannya,

⁹⁷ Arie S. hutagalung (a), *op.cit.*, hlm.48.

dimana yang dapat dijadikan sebagai jaminannya adalah tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya. Tanah berikut bangunan tersebut dapat dibebani Hak Tanggungan jikalau tanahnya berstatus Hak Milik atau Hak Guna Bangunan. Hak Tanggungan, pemberiannya dilakukan dengan akta PPAT sebagai pemenuhan syarat, bahwa aktanya harus berbentuk akta otentik, sekaligus memuat keterangan mengenai piutang dan jumlahnya yang dijamin, serta tanah yang mana yang dijadikan jaminan. Pemenuhan syarat publisitasnya dilakukan dengan pendaftaran Hak Tanggungan tersebut pada kantor pertanahan. Sebagai bukti adanya Hak Tanggungan yang dibebankan, maka diterbitkanlah Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan buku tanah dan salinan akta pembebanannya. Kemudahan lainnya yang diberikan kepada penyelenggara pembangunan rumah susun yakni dengan adanya *roya partial* dari Hak Tanggungan yang membebani bangunan gedung rumah susun yang telah selesai dibangunnya. Maksudnya bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan tersebut dapat diperjanjikan, bahwa pelunasan hutang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran, sesuai dengan tahap penjualan satuan-satuan rumah susun yang bersangkutan, yang besarnya sebanding dengan nilai satuan rumah susun yang terjual. Jadi *roya partial* dalam hukum kita merupakan suatu lembaga hukum baru, yang memungkinkan penyelesaian praktis mengenai pembayaran kembali secara bertahap kredit yang digunakan untuk membangun rumah susun.⁹⁸

Mengenai tata cara penjualan satuan rumah susun oleh penyelenggara pembangunan kepada orang-orang yang berminat untuk membeli satuan rumah susun yang dibangunnya, telah diatur dalam pasal 18 ayat (1) UURS, bahwa satuan rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin layak huni dari

⁹⁸ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm. 37-38.

Pemerintah Daerah yang bersangkutan dan selain itu semua satuan-satuan rumah susun sudah harus bersertipikat (HMSRS), yang kemudian pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dari penyelenggara pembangunan kepada para pembeli dilakukan dengan akta PPAT dan akta PPAT mana wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat. Walaupun telah disyaratkan dalam pasal 18 ayat (1) UURS tersebut dan telah dengan jelas disebutkan sanksi-sanksinya bagi yang melanggarnya, namun dalam kenyataannya, sekarang telah berkembang kebiasaan para *developer-developer* rumah susun yang melakukan pemasaran untuk menjual satuan-satuan rumah susun yang dibangunnya sebelum pembangunannya selesai dan bahkan tidak jarang terjadi pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah.⁹⁹

Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat dikeluarkan *Surat Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun* yang dikeluarkan pada tanggal 17 Nopember 1994, yang dalam latar belakangnya adalah karena pertimbangan ekonomi, baik bagi penyelenggara pembangunan rumah susun itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar dan untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka, yang mana hal ini mengingat harga jual properti yang cenderung meningkat sehingga hal demikian dapat dikatakan memungkinkan pembeli/konsumen untuk mendapatkan keuntungan dari diskon yang ditawarkan dan mengambil keuntungan dari pertumbuhan modal pada waktu membangun. Hal tersebut dapat dilakukan dengan pengikatan jual beli yang dilakukan antara *developer* pembangunan rumah susun dengan calon pembeli yang

⁹⁹ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.56.

menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*) yang pembuatannya dapat dibuat dengan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibawah tangan atau dengan akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris. Dalam keputusan MENPERA tersebut inti dari perikatan jual beli tersebut adalah :¹⁰⁰

1. Satuan rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem pemesanan dengan cara jual beli pendahuluan melalui perikatan jual beli satuan rumah susun;
2. Pada hari pemesanan yang berminat memesan dapat menerima dan menandatangani surat pesanan yang disiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman yang berisi sekurang-kurangnya hal-hal sebagai berikut :
 - a. Nama dan/atau nomor bangunan dan satuan rumah susun yang dipesan;
 - b. Nomor lantai dan tipe satuan rumah susun ;
 - c. Luas satuan rumah susun;
 - d. Harga jual satuan rumah susun;
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. Spesifikasi bangunan;
 - g. Tanggal selesainya pembangunan rumah susun;
 - h. Ketentuan mengenai pernyataan dan persetujuan untuk menerima persyaratan dan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang dipersiapkan oleh perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman.

¹⁰⁰ Indonesia (f), *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun*, No.11/KPTS/1994, Lampiran III.

3. Surat pesanan dilampiri dengan gambar yang menunjukkan letak pasti satuan rumah susun yang disertai ketentuan tentang tahapan pembayaran;
4. Dalam jangka waktu selambat-lambatnya 30 (tigapuluh) hari kalender setelah menandatangani surat pemesanan, pemesan dan perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman harus menandatangani akta perikatan jual beli dan selanjutnya kedua belah pihak harus memenuhi kewajibannya sebagaimana ditetapkan dalam perjanjian perikatan jual beli hak milik atas satuan rumah susun. Apabila pemesan lalai menandatangani perjanjian pengikatan jual beli dalam jangka waktu tersebut, maka perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman dapat tidak mengembalikan uang pesanan kecuali jika lalai berada di pihak perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman, pemesan dapat memperlihatkan surat penolakan dari Bank bahwa permohonan KPR tidak disetujui atau hal-hal lain yang dapat disetujui bersama antara perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman serta calon pembeli dan uang pesanan akan dikembalikan 100% (seratus persen).

Secara garis besarnya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagaimana tercantum dalam SK MENPERA, antara lain harus memuat hal-hal sebagai berikut :¹⁰¹

1. Objek yang diperjual belikan, yaitu hak milik atas satuan rumah susun, yang meliputi pula bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama berikut fasilitasnya sesuai dengan nilai perbandingan proporsionalnya.

¹⁰¹ Arie S. Hutagalung (a), *op. cit.*, hlm.59.

2. Pengelolaan dan pemeliharaan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama merupakan kewajiban seluruh penghuni, sehingga calon penghuni harus bersedia menjadi anggota perhimpunan penghuni.
3. Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman (*developer*), yang harus dipenuhi sebelum melakukan pemasaran perdana. Kewajiban-kewajiban mana antara lain *developer* sebelum melakukan pemasaran perdana wajib melaporkan kepada bupati/walikota/daerah tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat, *developer* wajib menyediakan dokumen pembangunan perumahan, *developer* wajib menyelesaikan bangunan sesuai dengan standar yang telah diperjanjikan, memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam jangka waktu 100 (seratus) hari setelah ditandatanganinya berita acara penyerahan satuan rumah susun dari *developer* kepada pemesan, *developer* wajib bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui dikemudian hari, *developer* wajib menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum terbentuknya perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk, *developer* wajib mengasuransikan pekerjaan pembangunannya selama berlangsungnya pembangunan dan jika selama berlangsungnya pembangunan terjadi *force majeure* yang diluar kemampuan para pihak *developer* dan pembeli akan mempertimbangkan penyelesaiannya sebaik-baiknya dengan dasar pertimbangan utama adalah dapat diselesaikannya pembangunan satuan rumah susun, *developer* wajib menyiapkan akta jual beli satuan rumah susun yang kemudian bersama-sama dengan pembeli menandatangani akta jual belinya dihadapan

Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Pihak *developer* atau Notaris/PPAT yang ditunjuk akan mengurus agar pembeli memperoleh sertifikat hak milik atas satuan rumah susun atas nama pembeli dan biaya yang ditanggung oleh pembeli, *developer* wajib menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan dan jika *developer* belum dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender yang dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut namun apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase tetapi kepada pihak *developer* diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.

4. Kewajiban-kewajiban pemesan sebagaimana diatur dalam SK MENPERA, antara lain mengenai bahwa pemesan (calon pembeli) telah membaca, memahami dan menerima syarat-syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta akan tunduk kepada syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan anggaran dasar perhimpunan penghuni, pemesan setelah menjadi pembeli wajib membayar biaya pengelolaan dan biaya utilitas dan jika terlambat pembayarannya akan dikenakan denda yang besarnya disesuaikan dengan keputusan Perhimpunan Penghuni, pemesan wajib membayar biaya akta-akta yang diperlukan dan jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun serta biaya untuk memperoleh HMSRS dan biaya pendaftaran peralihan haknya ke Kantor Pertanahan setempat, pemesan wajib

membayar biaya administrasi yang ditetapkan oleh pihak *developer* yang besarnya tidak lebih dari 1% (satu persen) dari harga jual jika setelah akta jual beli di tandatangani tetapi sebelum sertipikat HMSRS diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan setempat satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak ketiga ataupun jika satuan rumah susun tersebut dialihkan kepada pihak anggota keluarga karena sebab apapun termasuk karena pewarisan menurut hukum dikenakan biaya administrasi untuk Notaris/PPAT yang besarnya sesuai dengan ketentuannya, pemesan tidak dibolehkan untuk mengalihkan atau menjadikan satuan rumah susun tersebut sebagai jaminan hutang sebelum lunasnya pembayaran atas harga jual satuan rumah susun yang dibelinya tanpa persetujuan tertulis dari pihak *developer*.

5. penyelesaian perselisihan, jika terjadi perselisihan sehubungan dengan perjanjian jual beli pendahuluan satuan rumah susun dilakukan melalui arbitrase yang ditetapkan sesuai dengan aturan-aturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Jadi, sehubungan dengan dikeluarkannya SK MENPERA tersebut, maka dengan demikian memungkinkan bagi para *developer* pembangunan rumah susun untuk dapat melakukan pemasaran untuk penjualan satuan-satuan rumah susunnya kepada masyarakat, walaupun rumah susun yang bersangkutan masih belum selesai dibangun bahkan mungkin belum sama sekali dibangun, yakni dengan cara membuat surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh pembeli/konsumen dan pihak *developer* yang mana isi dari perjanjian tersebut harus mengikuti pedoman tentang perikatan jual beli yang telah diatur dalam SK MENPERA tersebut di atas.

2.2. Pembangunan Apartemen X di Areal Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara

2.2.1 Perolehan Tanahnya

Apartemen X adalah suatu bangunan rumah susun yang telah distrukturkan secara fungsional dalam arah vertikal dan horizontal yang terbagi dalam satuan-satuan yang masing-masing jelas batas-batasnya, ukurannya dan luasnya, yang dapat dimiliki dan dihuni secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, tanah bersama dan benda bersama.

PT. AAA sebagai penyelenggara atau *developer* dari pembangunan apartemen X adalah suatu badan hukum perseroan terbatas yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan telah memperoleh pengesahan sebagai badan hukumnya oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia (sekarang Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia) sehingga dengan demikian PT. AAA adalah badan hukum yang sah dan telah memenuhi syarat sebagai subjek pemegang hak atas tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan. Apartemen X dibangun oleh PT. AAA diatas tanah Hak Guna Bangunan seluas 35.555 (tigapuluh lima ribu limaratus limapuluh lima) Meter persegi yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kecamatan Kelapa Gading, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Jakarta Utara, yang sekarang terdaftar atas nama PT. AAA dan perolehan tanah tersebut berdasarkan jual beli atas tanah yang sudah bersertipikat Hak Guna Bangunan dari PT. BBB sebagaimana ternyata dari Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang untuk wilayah kerja Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 29 Juni 1994 dan sertipikat Hak Guna Bangunan mana akan berakhir pada tanggal 1 Maret 2032.

2.2.2 Proses Pembangunan Apartemen X Oleh PT.AAA

Sebagaimana telah uraikan sebelumnya bahwa rumah susun baru dapat dibangun setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Pemerintah Daerah setempat, yang mana IMB tersebut telah dimohonkan oleh PT. AAA sebagai salah satu syarat administratif untuk pembangunan rumah susun. Pada

pertengahan tahun 1997, PT.AAA memperoleh IMB dimaksud yang dikeluarkan di Jakarta oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, sehingga dengan demikian PT. AAA dapat segera melakukan kegiatan pembangunan apartemen X. Namun sebelum IMB tersebut di peroleh, sekitar pertengahan tahun 1996, pemasaran atas penjualan satuan-satuan apartemen X telah dilakukan oleh PT. AAA selaku *developer* yaitu dengan cara melakukan promosi-promosi melalui berbagai iklan di media cetak ataupun elektronik. Gencarnya promosi yang dilakukan oleh pihak *developer* pada saat itu, ternyata mengundang respon yang baik dari masyarakat, karena tidak seperti sekarang, di lokasi Kelapa Gading Permai saja telah berdiri sekitar 8 (delapan) bangunan apartemen yang sudah siap huni, namun pada saat itu, belum banyak *developer-developer* yang melakukan kegiatan usaha sebagai penyelenggara pembangunan rumah susun/apartemen untuk hunian, sehingga di kala itu belum banyak apartemen-apartemen yang dibangun di kota Jakarta khususnya di daerah Kelapa Gading Permai.

PT. AAA, sebagai *developer* dari pembangunan apartemen X yang merupakan apartemen pertama yang dibangun di lokasi Kelapa Gading Permai, memilih lokasi untuk membangun apartemen X di areal Kelapa Gading Permai karena beberapa alasan antara lain yaitu :

1. Lokasi di Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, merupakan areal mandiri yang telah lama berdiri dan sudah dikenal banyak orang, sehingga menurut penilaian PT. AAA, daerah ini mempunyai prospek yang sangat baik, sehingga akan terus mengalami kemajuan peningkatan dalam hal pembangunan dan penambahan penduduknya.
2. Areal Kelapa Gading Permai sangat luas dan populasi penduduknya yang pada saat itu sudah cukup padat.
3. Populasi penduduk yang menghuni areal Kelapa Gading Permai 70% (tujuh puluh persen) merupakan masyarakat golongan menengah ke atas sehingga memiliki daya beli yang sangat baik yang tentunya sesuai dengan

konsep awal apartemen X yang pangsa pasarnya adalah untuk masyarakat golongan menengah ke atas.

4. Selain hunian, Kelapa Gading Permai merupakan salah satu pusat kegiatan sentra bisnis di Jakarta Utara.
5. Merupakan suatu investasi di bidang properti yang sangat berprospek, khususnya untuk para pembeli apartemen X, karena harga pasaran di bidang properti di daerah ini cenderung meningkat dalam jangka waktu yang cukup singkat.
6. lokasi untuk pemukiman perumahan di daerah ini, semakin terbatas, sedangkan menurut *survey* yang telah dilakukan oleh PT. AAA, masyarakat semakin menunjukkan minatnya untuk menghuni daerah ini.

Berdasarkan pertimbangan akan hal-hal tersebut di atas, maka setelah memperoleh izin mendirikan bangunan dari instansi yang berwenang, pada pertengahan tahun 1997, PT. AAA segera memulai pembangunan apartemen X.

Dalam melakukan pembangunannya, selain dari hasil penjualan berdasarkan sistem *off-plan* yang telah dilakukan sebelumnya, PT. AAA selaku pihak *developer*, juga memperoleh dana dari fasilitas kredit yang diberikan oleh salah satu Bank swasta di Jakarta, yang mana tanah yang sudah dipunyainya, juga bangunan gedung yang masih akan dibangunnya adalah sebagai jaminannya. Sehingga dengan demikian PT. AAA dapat memperoleh dana tambahan untuk melakukan kegiatan pembangunan apartemen X.

2.2.3 Pemasaran dan Penjualan Apartemen X

Pemasaran dan penjualan atas satuan-satuan unit apartemen X yang dilakukan oleh PT. AAA selaku penyelenggara pembangunan (*developer*), dilakukan dengan menggunakan sistem *off-plan* yaitu suatu sistem penjualan yang memungkinkan *developer* untuk memasarkan satuan-satuan unit apartemen yang pembangunannya belum rampung. Jadi dalam sistem ini pihak *developer* menawarkan kesempatan untuk pembeli/investor properti untuk membeli properti

sebelum telah mulai bekerja.¹⁰² Sistem penjualan secara *off-plan* ini memang menjadi bagian dari rencana PT.AAA dalam melakukan pemasaran dan penjualan satuan-satuan unit apartemen X karena guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar. Dengan kata lain agar PT. AAA selaku pihak *developer* dapat merasa aman dengan adanya dana awal untuk pekerjaan konstruksinya dan juga untuk para pembeli, seperti biasanya mereka akan dapat membeli ditingkat yang lebih rendah karena pada saat itu pihak *developer* menawarkan diskon antara 10% (sepuluh persen) sampai 15% (limabelas persen) untuk mendorong investasi awal dan membantu untuk membayar biaya yang berkesinambungan. Para pembeli yang berminat untuk memiliki satuan-satuan unit apartemen X tersebut, sebenarnya telah mengetahui bahwa apartemen X baru berupa konsep dan gambar saja pada saat dipasarkan sedangkan pembangunannya pun sama sekali belum terlaksana. Namun bagi masyarakat, dengan hanya bermodalkan anggapan kepercayaan dengan janji-janji yang diberikan oleh PT. AAA yakni mengenai investasi yang menguntungkan dalam jangka waktu yang relatif singkat dan dengan kepercayaan terhadap kredibilitas pihak *developer* selama ini, maka masyarakat begitu mudah untuk percaya dan berminat untuk membeli satuan-satuan unit apartemen X tersebut. Dalam rangka pemasaran satuan-satuan unit apartemen X, pihak *developer* melakukan promosi-promosi dengan cara-cara antara lain :

1. mengiklankannya di berbagai media cetak seperti Koran, majalah, televisi dan radio serta mengedarkan brosur-brosur, phamflet-phamflet, poster-poster dan spanduk-spanduk yang berisikan tentang jenis dan spesifikasi satuan-satuan unit apartemen X yang akan dijual;
2. mengadakan acara-acara/kegiatan-kegiatan hiburan dilokasi yang akan dijadikan lokasi pembangunan apartemen X tersebut yang bersifat promosi yang mengundang perhatian masyarakat sekitar;

¹⁰² "Property-Real estate stubs," *loc. cit.*

3. memberikan diskon-diskon (potongan harga) khusus bagi para pembeli yang memesan pada tanggal-tanggal tertentu dan memberikan berbagai undian-undian berhadiah bagi para pembeli apartemen X secara berkala

Hal-hal tersebut tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satuan-satuan unitnya ditambah harga yang ditawarkan oleh pihak *developer* atas satuan-satuan unit apartemen X masih tergolong tidak terlalu mahal. Adapun mengenai harga satuan-satuan unit apartemen X secara garis besarnya berkisar antara Rp. 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) sampai dengan Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) untuk tipe 1 (satu) dan 2 (dua) kamar tidur dan di atas Rp. 250.000.000,- (duaratus limapuluh juta rupiah) untuk tipe 3 (tiga) kamar tidur dan tipe *penthouse*. Dengan pemasaran dan penjualan secara *off-plan* ini, artinya antara pihak *developer* dan para calon konsumen membuat jual beli secara pesan lebih dulu yakni dengan perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang dituangkan dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan rumah susun pada apartemen X yang secara garis besarnya memuat hal-hal sebagai berikut :

1. Objek Perjanjian (spesifikasi dan lokasi satuan unit apartemen X yang di beli) sebagaimana telah diuraikan dalam denah yang dilampirkan yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut.
2. harga jual beli atas satuan unit apartemen X yang dibeli dan tata cara pembayarannya.
3. Penyerahan satuan unit apartemen X dari *developer* kepada pembeli dan sanksi-sanksi berupa denda keterlambatan bila penyerahan satuan unit apartemen yang bersangkutan terlambat diserahkan oleh *developer* kepada pembeli.
4. Jaminan dari *developer* bahwa satuan rumah susun tersebut tidak dikenakan suatu sitaan dan benar adalah miliknya/haknya *developer* dan hanya dapat dijual/dipindahtangankan oleh *developer* dan pembeli tidak

akan mendapat suatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

5. Sanksi-sanksi, yakni antara lain meliputi sanksi bagi *developer* yaitu bila keterlambatan satuan rumah susun yang penyerahannya melebihi 90 (sembilanpuluh) hari, maka *developer* dikenakan denda sebesar 0,75 % (nol koma tujuh puluh lima persen) untuk pembayaran melalui US\$ atau denda sebesar 2% (dua persen) untuk pembayaran melalui rupiah perbulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh pihak *developer* dari pembeli. Sanksi bagi pembeli yakni bagi pembeli yang membayar dengan cara angsuran maka untuk setiap keterlambatan yang melebihi 7 (tujuh) hari, pembeli dikenakan denda sebesar 0,3 0/00 (nol koma tiga permil) untuk pembayaran dengan US\$ dan denda sebesar 1 0/00 (satu permil) untuk pembayaran dengan rupiah per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh pembeli kepada pihak *developer* dengan maksimum keterlambatan selama 30 (tigapuluh) hari.
6. Pengalihan hak atas satuan unit apartemen X sebelum penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT yang dilakukan oleh pembeli kepada pihak ketiga, harus dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pihak *developer*.
7. Mengenai pajak bumi dan bangunan terhitung sejak diserahkannya satuan unit apartemen X tersebut dari *developer* kepada pembeli merupakan tanggung jawab pembeli yang akan dibayarkan langsung oleh pembeli.
8. Syarat-syarat penandatanganan akta jual beli dahadapan PPAT yakni sebelum penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, pembeli harus telah melunasi semua kewajiban pembayaran yang telah ditentukan berserta denda-denda, serta biaya administarsi dan biaya-biaya lainnya yang terutang kepada pihak *developer*.

9. Mengenai pengelolaan dan perhimpunan penghuni rumah susun dimana dengan ini pembeli menunjuk pihak *developer* untuk menjadi pengelolaan sementara sampai terbentuknya perhimpunan penghuni rumah susun.
10. mengenai keadaan memaksa (*force majeure*), yang dimaksud dengan keadaan memaksa dalam perjanjian ini adalah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya kewajiban yang mana keadaan tersebut di luar kekuasaan para pihak, yakni antara lain gempa bumi, huru-hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter, sehingga salah satu pihak tidak dapat melaksanakan kewajibannya. Bilamana terjadi salah satu dari keadaan-keadaan tersebut di atas, maka kedua belah pihak dengan itikad baik akan membicarakannya secara musyawarah. Bila secara musyawarah tidak tercapai maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) dan keputusan BANI tersebut bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.
11. mengenai korespondensi (surat-menyurat) dan bilamana terjadi perubahan alamat oleh salah satu pihak.
12. mengenai hal-hal lain antara lain yaitu mengenai kelalaian –kelalaian para pihak yang cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita, dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagi dan mengenai hal-hal lain yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam perjanjian ini akan dituangkan dalam *addendum* yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini.
13. mengenai penyelesaian sengketa dan domisili hukum yaitu bila terjadi perselisihan/sengketa dan perbedaan pendapat sehubungan dengan perjanjian ini maka para pihak sepakat untuk menyelesaikan melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI). Mengenai Perjanjian dan segala akibatnya serta pelaksanaannya para pihak memilih domisili hukum pada Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta.

Jadi sebagaimana telah di sebutkan sebelumnya bahwa dengan gencarnya promosi-promosi dan janji-janji yang dilakukan dan diberikan oleh pihak *developer*, tentunya sangat menarik minat masyarakat untuk membeli satuan-satuan unit yang ditawarkan dan didukung juga pada keadaan lokasi Kelapa Gading Permai yang pada saat itu belum ada satu pun bangunan rumah susun/apartemen yang didirikan. Sehingga dengan demikian, pemasaran dan penjualan satuan-satuan unit apartemen X pada saat pertama kali di pasarkan (*launching*) menuai sukses yang dapat dikatakan cukup baik. Walaupun pada saat pertama kali di pasarkan (*launching*) tersebut pembangunan apartemen X belum sama sekali dilaksanakan namun dengan adanya promosi-promosi yang cukup menarik, contoh-contoh unit (*show unit*) yang dibuat semenarik mungkin dan tenaga-tenaga pemasaran yang cukup handal, maka hal-hal tersebut membuat masyarakat semakin berantusias untuk membeli satuan-satuan unit apartemen X dan menjadi semakin berminat atas konsep bangunan yang megah dan mewah yang ditawarkan oleh pihak *developer*. Sebagian pembeli berminat untuk menghuninya kelak bila pembangunannya telah selesai, namun banyak juga yang membelinya hanya untuk berinvestasi yang mengharapkan harga atas satuan unit apartemen yang mereka beli menjadi semakin meningkat seiring dengan berjalannya waktu sebagaimana hal tersebut juga termasuk dari salah satu janji-janji yang diberikan oleh *developer* sebagai iming-iming kepada para calon pembeli/konsumen untuk membeli satuan-satuan unit pada apartemen X.

Seorang calon pembeli yang hendak memesan satuan unit apartemen X sebelumnya menentukan dahulu tipe apartemen seperti apa yang di inginkan dan menghubungi bagian pemasaran serta mengisi formulir pemesanan yang telah disediakan oleh pihak *developer*. Untuk lebih jelasnya, langkah-langkah pemesanan unit apartemen X adalah sebagai berikut :

1. Calon pembeli menghubungi bagian pemasaran (*marketing office*) dan memutuskan tipe unit yang dikehendaki

2. Mengisi formulir pemesanan yang telah disiapkan oleh *developer* yang memuat hal-hal sebagai berikut :
 - a. Identitas pemesan ;
 - b. Nama apartemen dan lokasi alamat jelas;
 - c. Tipe unit apartemen dan nomor lantai;
 - d. Harga jual unit apartemen yang dipesan;
 - e. Ketentuan pembayaran uang muka;
 - f. Ketentuan mengenai tahap pembayaran;
 - g. Pernyataan dan persetujuan calon pembeli untuk melaksanakan ketentuan yang berlaku dan menerima persyaratan yang telah ditetapkan oleh pihak *developer* sampai proses jual beli selesai.
3. Membayar uang pesanan sebesar US\$ 847 (delapanratus empatpuluh tujuh Dollar Amerika Serikat), atau yang pada saat itu kurang lebih sebesar Rp. 2.117.500,- (dua juta seratus tujuhbelas ribu limaratus rupiah).

Setelah prosedur pemesanan selesai, calon pembeli diberi waktu maksimal 2 (dua) minggu untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan pihak *developer* selaku penjual yang dibuat di bawah tangan dan ditandatangani oleh kedua belah pihak di atas meterai. Mengenai pembayaran yang dapat dilakukan oleh calon pembeli apartemen X, yakni dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu sebagai berikut :

1. Pembayaran secara tunai keras.

Calon pembeli membayar uang pemesanan (*booking fee*) sebesar US\$ 847 (delapanratus empatpuluh tujuh Dollar Amerika Serikat) atau yang pada saat itu kurang lebih sebesar Rp. 2.117.500,- (dua juta seratus tujuhbelas ribu limaratus rupiah) pada waktu memesan unit apartemen yang dikehendaki, dan dalam jangka waktu maksimal 14 (empatbelas) hari setelah mengisi formulir pemesanan tersebut, calon pembeli diwajibkan membayar uang muka (*down payment*) sebesar 15% (limabelas persen) dari harga jual beli yang telah disepakati ditambah Pajak Pertambahan

Nilai (PPN) setelah harga jual beli tersebut dikurangi uang pemesanan (*booking fee*) yang kemudian disertai dengan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh *developer* dengan pembeli. Sedangkan sisa dari harga jual beli dapat dibayarkan seluruhnya dengan tata cara pembayaran sesuai dengan kesepakatan antara pihak *developer* dan pembeli.

2. Pembayaran secara angsuran.

Calon pembeli membayar uang pemesanan (*booking fee*) sebesar US\$ 847 (delapanratus empatpuluh tujuh Dollar Amerika Serikat) atau yang pada saat itu sebesar Rp. 2.117.500,- (dua juta seratus tujuhbelas ribu limaratus rupiah) pada waktu memesan unit apartemen yang dikehendaki, dan dalam jangka waktu maksimal 14 (empatbelas) hari setelah mengisi formulir pemesanan tersebut, calon pembeli diwajibkan membayar uang muka pertama (*down payment 1*) sebesar 5% (lima persen) dari harga jual beli yang telah disepakati ditambah Pajak Pertambahan Nilai (PPN) setelah harga jual beli tersebut dikurangi uang pemesanan (*booking fee*). Sedangkan pembayaran uang muka kedua (*down payment 2*) sebesar 15% (limabelas persen), dilakukan dengan cara mengangsur setiap bulannya selama 24 (duapuluh empat) bulan yang disertai dengan penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) oleh *developer* dengan pembeli. Sisa dari harga jual beli tersebut sebesar 80% (delapanpuluh persen), dibayar 1 (satu) bulan sejak tanggal jatuh tempo angsuran terakhir uang muka kedua (*down payment 2*) bisa secara tunai atau secara Kredit Pemilikan Apartemen (KPA) melalui Bank yang dapat menyalurkan fasilitas kredit tersebut. Apabila pembeli tidak memenuhi kewajiban dalam tata cara pembayaran angsuran tersebut, maka pembeli dikenakan denda keterlambatan seperti di atur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Penjualan apartemen X pada hari pertama dipasarkan (*launching*), berhasil terjual sekitar 35 % (tigapuluh lima persen). Hal ini cukup memuaskan pihak *developer*, sehingga berdasarkan keadaan tersebut, diperkirakan penjualan akan terus meningkat pada hari-hari berikutnya. Prediksi pihak *developer* akan hal tersebut ternyata tidak meleset, bahwa memang begitu memasuki awal tahun 1997, satuan-satuan unit apartemen X telah terjual sekitar 50 % (limapuluh persen) padahal pada saat itu pembangunannya belum juga dilaksanakan sama sekali karena pihak *developer* masih menunggu keluarnya perolehan izin mendirikan bangunan dari instansi yang berwenang, karena sesuai dengan ketentuan yang berlaku bahwa pembangunan rumah susun baru dapat dilakukan bilamana penyelenggara pembangunan (*developer*) telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari pihak yang berwajib.

2.2.4 Terhambatnya Pembangunan Apartemen X

Pembangunan apartemen X mulai dilakukan oleh PT. AAA selaku penyelenggara pembangunan (*developer*) pada pertengahan tahun 1997, setelah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, yang dinilai oleh banyak kalangan merupakan proyek yang cukup besar dan memakan biaya yang tidak sedikit karena dilihat dari konsep bangunannya yang terdiri dari 7 (tujuh) tower/bangunan apartemen. PT. AAA selaku *developer*, tidak hanya bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman saja, namun sebelumnya telah bergerak dalam berbagai macam kegiatan usaha lain seperti misalnya dalam bidang perbankan (*banking*) dan keuangan (*finance*). Setelah cukup mapan dalam bidang perbankan dan keuangan, PT. AAA mulai bergerak dalam bidang pembangunan perumahan dan pemukiman khususnya pembangunan rumah susun karena dianggap dapat mendukung kegiatan usahanya dalam bidang perbankan yang telah dijalankan lebih dahulu, maksudnya adalah penyaluran pemberian

kredit yang dapat difasilitasi oleh Bank yang dikelola oleh PT. AAA tersebut kepada para calon pembeli apartemen X.

Memasuki pertengahan tahun 1997, sisa satuan unit apartemen yang masih belum terjual kurang lebih sebanyak 40% (empatpuluh persen) dari total keseluruhan satuan-satuan unit apartemen yang dijual. Dilihat dari sudut pandang bisnis, hasil penjualan apartemen X dapat dikategorikan sebagai suatu keberhasilan. Setelah pemasaran dan penjualan yang dilakukan oleh pihak *developer* selama kurang dari setahun menuai keberhasilan, maka pada waktu yang bersamaan yakni di penghujung tahun 1997, secara tidak diduga, bangsa Indonesia di landa krisis ekonomi yang cukup mengkhawatirkan dimana krisis ekonomi yang terjadi pada saat itu, juga melanda beberapa negara-negara di asia pada umumnya. Hal ini tentunya secara otomatis menimbulkan kesulitan terhadap kemampuan perekonomian di Negara ini terutama di sektor riil. Dampak yang amat nyata dari krisis ekonomi tersebut adalah dengan melonjaknya nilai tukar mata uang rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat, yang pada waktu itu sempat mencapai Rp. 15.000,- (limabelas ribu rupiah) per satu Dollar Amerika Serikatnya. Keadaan yang demikian membuat semua pelaku-pelaku usaha di negeri ini mengalami kepanikan yang luar biasa, sehingga situasi bisnis di seluruh Indonesia menjadi sangat terpuruk. Kelangsungan kegiatan ekonomi secara *de facto* sangat berpengaruh terhadap kehancuran usaha, sehingga kemampuan setiap perusahaan untuk memenuhi kewajibannya terhadap kreditur menjadi berantakan, tertunda, bahkan ada yang sama sekali tidak dapat memenuhi kewajibannya lagi. Salah satunya yang terkena dampak dari adanya krisis ekonomi tersebut adalah PT. AAA, dan sehubungan dengan hal tersebut, PT. AAA, selaku *developer* dari pembangunan apartemen X mengalami kemunduran finansial yang berdampak langsung terhadap kelangsungan proses pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai. Dengan keterpurukan secara finansial, kewajiban-kewajiban PT. AAA yang harus dipenuhi terhadap para kreditur-krediturnya menjadi tertunda dan ditambah dengan adanya kebijakan dibidang moneter yang di lakukan oleh

pemerintah di kala itu, yakni dengan melikuidasi bank-bank yang arus perputaran uangnya dianggap tidak sehat pada saat itu dimana, Bank yang dikelola oleh PT. AAA adalah salah satu Bank yang di likuidasi oleh Pemerintah di kala itu.

Bersamaan dengan hal tersebut, penjualan satuan-satuan unit apartemen X di Kelapa Gading Permai, menurun drastis, bahkan dapat dikatakan tidak ada penjualan sama sekali, karena setiap orang pada waktu itu sangat ragu-ragu untuk melakukan aktifitas bisnisnya dalam keadaan perekonomian Indonesia yang sedang terguncang dan sangat tidak menentu, sehingga menyebabkan masyarakat tidak berani untuk mengeluarkan uang untuk berinvestasi dalam bentuk apapun, bahkan tingkat suku bunga di bank di kala itu meningkat drastis sampai dengan 40% (empatpuluh persen) pertahunnya, dengan tujuan menarik nasabah untuk menyimpan uangnya di bank. Dengan kondisi perekonomian yang semakin menyulitkan, kondisi keuangan PT.AAA pun semakin memburuk, sehingga hal tersebut menyebabkan terhentinya pembangunan apartemen X yang pada saat itu telah memasuki tahap 50% (limapuluh persen) pembangunan. Dengan adanya kebijakan Pemerintah pada saat itu yakni dengan di likuidasinya Bank yang dikelola oleh PT. AAA, maka kegiatan usaha lain yang juga dikelola oleh PT. AAA juga menjadi terhambat, termasuk dalam hal penyelesaian pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai, dengan kata lain bahwa segala bentuk jenis kegiatan usaha yang dilakukan oleh PT. AAA terpaksa dihentikan dan tidak lagi melakukan kegiatan operasional apapun atau dapat juga dikatakan bahwa pada saat itu PT.AAA menon-aktifkan semua kegiatan usahanya.

Sekitar awal tahun 1998, pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai secara keseluruhan diputuskan untuk dihentikan, tidak ada aktifitas berupa pengerjaan apapun dan bangunan yang telah berdiri ditinggalkan begitu saja tanpa ada yang menjaganya, hal ini tentunya menjadi suatu pemandangan yang sangat mengkhawatirkan bagi para pembeli satuan-satuan unit apartemen X. Secara garis besarnya beberapa hal yang menyebabkan terhentinya pembangunan apartemen X oleh PT. AAA adalah :

1. Krisis moneter yang melanda negara-negara di Asia khususnya bangsa Indonesia pada saat itu sehingga menghancurkan dunia usaha di Indonesia secara menyeluruh.
2. Adanya kebijakan moneter yang dilakukan oleh Pemerintah pada saat itu yakni dengan melikuidasi bank-bank yang dianggap tidak sehat dalam arus perputaran uangnya dimana salah satu diantaranya adalah Bank yang dikelola oleh PT. AAA, sehingga hal tersebut berdampak negatif terhadap kondisi keuangan PT. AAA.
3. Arus perputaran uang yang tidak sehat yang selama ini dilakukan oleh PT. AAA, yaitu bahwa uang yang seharusnya dipakai untuk membangun apartemen X di Kelapa Gading Permai, tidak sepenuhnya di implementasikan untuk itu, melainkan juga di alokasikan untuk kegiatan usahanya yang lain.

2.3. Analisis Terhadap Permasalahan Hukum

2.3.1 Bolehkan Jual Beli satuan Rumah Susun Didasarkan Pada Penjualan Secara *Off-Plan* Menurut Sistem Hukum Tanah Yang Berlaku Di Indonesia ?

Dengan melihat dari kasus yang terjadi di atas, yakni terhambatnya pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai, maka dapat kita lihat apakah jual beli yang dilakukan oleh pihak *developer* dengan sistem *off-plan*, diperbolehkan dalam sistem hukum positif kita. Pertama-tama dapat kita telaah, salah satu pasal dalam UURS yang berkaitan dengan hal tersebut, yaitu dalam pasal 18 yang mengatakan bahwa “satuan rumah susun yang telah dibangun baru dapat dijual untuk dihuni setelah mendapat izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.”¹⁰³ Dengan kata lain para *developer* tidak diperbolehkan untuk menjual satuan-satuan rumah susunnya sebelum mendapat

¹⁰³ Indonesia (a), *op. cit.*, Ps. 18 ayat (1).

izin layak huni dari Pemerintah Daerah setempat yang mana izin layak huni tersebut baru bisa di peroleh bilamana pembangunan rumah susun tersebut telah selesai secara keseluruhan sehingga dengan adanya pasal tersebut dalam UURS, membatasi ruang gerak dari para *developer* rumah susun untuk menjual satuan-satuan rumah susunnya sebelum pembangunannya terlaksana hingga selesai.

Berdasarkan ketentuan pasal 18 ayat (1) UURS tersebut, para *developer* pembangunan rumah susun diharuskan untuk menyelesaikan pembangunan rumah susunnya hingga selesai dan baru setelah itu, satuan-satuannya dapat di tawarkan untuk dijual kepada masyarakat yang berminat, yang tentunya hal tersebut akan cukup memberatkan pihak *developer* bila dilihat dari segi bisnis dan ekonomi dimana *developer* tidak bisa mendapatkan kepastian pasar, dan tidak dapat memudahkan *developer* untuk mendapatkan dana awal untuk pembangunan yang mungkin dapat meletakkan *developer* dalam posisi yang kurang menguntungkan. Sedangkan bagi konsumen sendiri, bila satuan rumah susun di beli oleh konsumen setelah pembangunan rumah susunnya selesai, harga yang ditawarkan tentunya sudah akan menjadi lebih mahal karena harga properti di Indonesia yang cenderung meningkat dari tahun ke tahun. Sehingga walaupun telah disyaratkan dalam pasal 18 ayat (1) tersebut di atas, bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjual belikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah dan sertifikat satuan-satuan rumah susun tersebut sudah terbit, namun dalam kenyataannya, telah berkembang kebiasaan pemasaran properti, khususnya rumah susun sebelum rumah susun tersebut selesai dibangun bahkan pada saat masih direncanakan dan pematangan tanah. Untuk mengantisipasi hal-hal tersebut, maka oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat yang pada waktu itu di jabat oleh Insinyur Akbar Tandjung, dikeluarkanlah *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun* yang memungkinkan pemasaran/penjualan satuan-satuan rumah susun sebelum rumah susun yang bersangkutan selesai pembangunannya. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya bahwa hal tersebut dapat dilakukan

dengan suatu perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan antara penyelenggara pembangunan rumah susun dengan calon pembeli. Dalam latar belakang SK. MENPERA tersebut, dinyatakan bahwa berkembangnya pemasaran rumah susun sebelum memenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam UURS, adalah atas pertimbangan ekonomi, baik bagi pihak *developer* itu sendiri guna memperlancar perolehan dana murah dan kepastian pasar dan untuk pembeli atau konsumen, agar harga jual rumah lebih rendah karena calon pembeli membayar sebagian dimuka. Langkah-langkah tersebut menimbulkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu, sehingga menyebabkan adanya perjanjian jual beli pendahuluan (*preliminary purchase*), yang selanjutnya dituangkan dalam akta perikatan jual beli satuan rumah susun.¹⁰⁴ Penjualan dengan cara sebagaimana tersebut di atas dikenal dengan sebutan penjualan dengan sistem *off-plan*. Namun berbeda dengan pembangunan apartemen di Negara-negara maju seperti Amerika Serikat dan Eropa, yang *developer* nya menjual satuan-satuan rumah susun setelah pembangunannya selesai secara keseluruhan sehingga dapat dikatakan bahwa *developer* di Negara-negara maju, membangun rumah susun dengan biaya dan resiko yang siap ditanggung sepenuhnya oleh pihak *developer*. Setiap Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun yang dibuat, tentunya harus mengikuti pedoman tentang perikatan jual beli yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut dengan tujuan untuk mengamankan kepentingan para perusahaan pembangunan perumahan dan pemukiman (*developer*) serta para calon pembeli rumah susun dari kemungkinan terjadinya ingkar janji dari para pihak yang terkait. Namun dalam prakteknya, banyak *developer* yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak mengikuti pedoman yang telah diatur dalam SK. MENPERA tersebut, sehingga tidak menjunjung tinggi keadilan di kedua belah pihak, dimana isinya selalu berat sebelah yaitu terlalu menguntungkan pihak

¹⁰⁴ Arie S Hutagalung (a), *op.cit.*, hlm.57.

developer dan tidak mengatur hak dan kewajiban yang seimbang antara penjual dan pembeli.

Penjualan berdasarkan sistem *off-plan*, penjual (dalam hal ini adalah *developer*) dan pembeli, melaksanakan jual beli secara pesan lebih dahulu yang dituangkan dalam suatu surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sehingga surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan antara *developer* dan pembeli satuan rumah susun dapat dikatakan bahwa sifatnya hanya merupakan suatu “perjanjian jual beli pendahuluan” sebagaimana yang telah diatur dalam buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* mengenai perikatan dan perjanjian. Dengan demikian perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat diasumsikan sebagai “jual beli” sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* Indonesia bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika sejak tercapainya kata sepakat, meskipun bendanya belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Dengan adanya perjanjian jual beli pendahuluan yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), maka hal tersebut sebenarnya hanya merupakan ikatan moral antara penjual dan pembeli yang diikuti dengan realisasi pembayaran sejumlah uang sebagai tanda jadi, namun dalam hal ini hak kepemilikannya belum beralih karena belum ada penyerahan secara yuridis, dimana penyerahan secara yuridisnya atau pemindahan haknya akan dilakukan dihadapan PPAT setelah pembangunan rumah susun tersebut selesai dan bersertipikat, sehingga dengan demikian dapat dianggap bahwa unsur-unsur dalam jual beli menurut hukum tanah nasional tetap terpenuhi. Jadi dalam hal ini pemasaran/penjualan berdasarkan sistem *off-plan* dapat diterapkan dalam jual beli satuan rumah susun menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia karena penjualan berdasarkan sistem *off-plan* ini tunduk pada buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* sedangkan hukum tanah nasional tidak mengenal pemasaran/penjualan berdasarkan sistem *off-plan* sehingga oleh karenanya hal tersebut merupakan dua hal yang berbeda yang tidak saling bertentangan. Namun dalam hal ini seringkali

penjualan berdasarkan sistem *off-plan* ini dijadikan sebagai dasar bagi pemindahan hak atas satuan rumah susun yang bersangkutan, jadi kebanyakan orang menganggap telah terjadi pemindahan hak setelah ditandatanganinya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena mereka telah membayar sejumlah uang atas harga satuan rumah susun yang bersangkutan bahkan ada yang membayar hingga harganya lunas, padahal dalam hal ini, pemindahan hak atas satuan rumah susun tersebut baru terjadi sejak saat ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT setelah pembangunan fisik dari rumah susun yang bersangkutan selesai dilakukan dan sertipikat HMSRS-nya telah terbit.

Jadi, dari apa yang telah diuraikan di atas, dapat disimpulkan bahwa sistem pemasaran/penjualan secara *off-plan* boleh dilakukan menurut sistem hukum tanah yang berlaku di Indonesia asalkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dan ditandatangani antara pihak *developer* dan para pembelinya tidak boleh dijadikan dasar bagi pemindahan hak satuan rumah susun yang bersangkutan karena pemindahan hak satuan rumah susun dari penjual kepada pembeli, baru akan terjadi pada saat penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT setelah rumah susun yang bersangkutan telah selesai dibangun dan bersertipikat. Adanya pembayaran sejumlah uang atas harga satuan rumah susun yang dilakukan sebelum atau pada saat penandatanganan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), menjadikan sistem penjualan secara *off-plan* ini sangat berisiko, oleh sebab itu, untuk memperkecil kemungkinan terjadinya kerugian materiil, maka sebaiknya harga atas satuan rumah susun yang telah dipesan melalui perjanjian jual beli pendahuluan yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jangan dilunasi terlebih dahulu sebelum dilakukannya penandatanganan akta jual belinya dihadapan PPAT yang diikuti dengan penyerahan yuridisnya, karena dalam keadaan demikian jual belinya belum terjadi sehingga dapat dikatakan bahwa pemindahan haknya juga belum terjadi.

Mengenai pengaturan dalam SK. MENPERA yang dikeluarkan oleh Menteri Negara Perumahan Rakyat, hanya mengatur mengenai pedoman perjanjian perikatan jual beli satuan rumah susun, sehingga yang diatur dalam SK. MENPERA tersebut hanyalah mengenai hal-hal apa saja yang patut diperjanjikan dalam rangka melindungi kepentingan konsumen agar terhindar dari ingkar janji para pihak yang terkait. Jadi dalam hal ini SK. MENPERA tersebut mengatur mengenai perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu “perjanjian jual beli pendahuluan,” bukan mengatur mengenai pelaksanaan “jual belinya,” sehingga hal itu berbeda dengan ketentuan yang terdapat dalam pasal 18 ayat (1) UURS, yang menyebutkan bahwa satuan rumah susun baru dapat diperjual belikan kalau sudah memperoleh izin layak huni dari Pemerintah Daerah setempat dan bersertipikat, sehingga dapat diartikan bahwa jual beli yang terkandung dalam pasal 18 ayat (1) tersebut adalah “pelaksanaan jual beli” sebagaimana yang dimaksud dalam hukum tanah nasional. Dengan demikian, apa yang diatur dalam SK. MENPERA dan apa yang diatur pasal 18 ayat (1) UURS, merupakan dua ketentuan dengan substansi yang berbeda, sehingga dua ketentuan tersebut tidak dapat dikatakan saling berbenturan.

2.3.2 Bagaimana perlindungan hukum terhadap para pembeli satuan-satuan unit rumah susun pada Apartemen X yang pembangunannya terhambat ?

Konsumen properti di Indonesia seolah tak berdaya menghadapi tingkah laku *developer* yang merugikannya. Buktinya, sudah ribuan orang yang menjadi korban kasus properti fiktif. Pada properti tidak fiktif pun, konsumen juga seringkali tak berdaya. Konsumen dirugikan, misalnya karena penyerahan bangunan yang tak sesuai jadwal, atau spesifikasi bangunan yang tak sesuai janji¹⁰⁵ atau bahkan karena bangunan itu sendiri yang tidak kunjung terselesaikan pembangunannya oleh *developer* seperti yang terjadi pada konsumen apartemen X

¹⁰⁵ Erwin Kallo, *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*, cet. 1, (Jakarta : Penerbit Minerva Athena Pressindo, 2008), hlm. 47.

di Kelapa Gading Permai tersebut. Telah menjadi kebiasaan masyarakat Indonesia pada umumnya yakni mempunyai perilaku dalam berinvestasi dengan mengikuti tren yang terjadi dalam masyarakat di sekelilingnya. Walaupun pembangunan apartemennya belum sama sekali terlaksana, namun strategi pemasaran pebisnis apartemen sangat menarik. Ada yang menampilkan artis kondang di hotel berbintang lima, ada yang menyajikan program promosi yang meringankan cara pembayaran dimana hal-hal seperti itu memberi stimulan baru untuk membeli apartemen sekalipun apartemen yang ditawarkan itu masih berupa konsep saja. Namun bila kita lihat dari sisi konsumen, ada juga beberapa alasan konsumen untuk membeli apartemen yang pembangunannya belum terealisasi yakni diantaranya, yang pertama adalah spekulasi membeli sebelum *launching* dilokasi yang dipengaruhi beberapa hal, misalnya untuk mendapatkan nomor unit tertentu dan lokasi unit yang menghadap ke arah mata angin tertentu serta aspek potongan harga yang menarik yang ditawarkan oleh pihak *developer* sehingga, pada saat *launching* dan sesudahnya, bila ada calon pembeli yang berminat, harganya sudah berbeda, sehingga keuntungan yang diharapkan dapat terwujud. Dengan modal uang muka sebagai tanda jadi, dibelinya beberapa unit dengan lokasi yang bagus, kemudian dijual kembali dengan meraih keuntungan puluhan juta rupiah dan yang kedua yaitu tentunya untuk investasi jangka panjang yakni dengan menyewakan kembali unit apartemennya bila pembangunannya sudah terselesaikan tentunya, karena harga sewa unit apartemen lebih tinggi dari harga sewa rumah, dengan harga jual beli yang sama.

Pemasaran/penjualan yang dilakukan berdasarkan sistem *off-plan*, membuka peluang bagi para *developer* pembangunan rumah susun/apartemen, yang mengakibatkan terjadinya banyak pemasaran/penjualan satuan unit apartemen yang pembangunannya belum terlaksana dimana salah satunya yang terjadi pada apartemen X di Kelapa Gading Permai. Perlindungan secara hukum tentu harus diberikan kepada pembeli/konsumen yang telah telah membayar harga pembelian satuan-satuan unit apartemen X yang menjadi objek jual beli.

Sebagaimana alur dari prinsip jual beli tanah menurut hukum adat yang menjadi dasar hukum tanah nasional, walaupun pembeli/konsumen satuan unit apartemen X telah melunasi harga yang telah disepakati, serta telah ditandatangani surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), belumlah menjadi bukti tentang terjadinya jual beli atas satuan rumah susun dari *developer* kepada pembeli/konsumen satuan unit apartemen X. Tertundanya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang, demikian pula pencatatan peralihan hak dalam sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susunnya yang dikarenakan belum terbitnya sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apartemen X, tentunya menempatkan pembeli/konsumen apartemen X dalam posisi yang sangat lemah.

Piranti hukum yang melindungi pembeli/konsumen satuan unit apartemen X, sebenarnya telah terdapat dalam pasal 18 ayat (1) UURS yang menyebutkan bahwa “rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat dijual setelah mendapatkan izin kelayakan untuk dihuni dari Pemerintah Daerah yang bersangkutan.” Dengan adanya ketentuan tersebut, maka dapat ditegaskan bahwa rumah susun yang bersangkutan belum dapat dijual bila pembangunannya belum selesai dan belum mendapat izin layak huni dari Pemerintah Daerah setempat. Apalagi dengan adanya sanksi pidana bagi para *developer* yang melanggar ketentuan pasal 18 ayat (1) tersebut, dimana sanksi itu diatur juga dalam pasal 21 UURS, yang menyebutkan barang siapa yang dengan sengaja melanggar ketentuan pasal 6, pasal 17 ayat (2) dan pasal 18 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun atau denda setinggi-tingginya Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).¹⁰⁶ UURS sudah secara tegas mengatur bahwa untuk memberi perlindungan hukum kepada para pembeli satuan rumah susun baik itu dalam segi keamanan dan kenyamanan maupun dalam segi kepastian akan terlaksananya pembangunan rumah susun tersebut, maka rumah susun yang telah selesai dibangun baru dapat di jual untuk di huni setelah mendapat izin layak huni

¹⁰⁶ Indonesia (a), *op.cit.*, Ps. 21 ayat (1).

dari instansi yang berwenang. Izin layak huni wajib diajukan oleh pihak *developer* kepada Pemerintah Daerah setempat setelah menyelesaikan pembangunannya dan Pemerintah Daerah setempat akan memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diberikan, maksudnya adalah apakah rumah susun yang telah selesai dibangun itu telah memenuhi persyaratan teknisnya sehingga layak untuk di huni setiap satuan-satuan rumah susunnya. Oleh sebab itu, dengan adanya pasal 18 ayat (1) UURS tersebut, maka dalam hal ini mewajibkan pihak *developer* untuk segera menyelesaikan pembangunan fisik dari apartemen X tersebut dan memperoleh izin layak huni serta memproses penerbitan sertipikat HMSRS-nya yang kemudian harus diikuti dengan realisasi jual belinya dengan dilakukannya penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang sebagai syarat pemindahan hak atas satuan rumah susun menurut hukum tanah yang berlaku di Indonesia mengingat antara *developer* dan pembeli/konsumen telah ada ikatan moral yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas satuan rumah susun pada apartemen X.

Selain itu, perangkat hukum yang juga dapat memberi perlindungan hukum pada para pembeli/konsumen pada apartemen X diantaranya juga termuat dalam *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen*, yang diundangkan pada tanggal 20 April 1999, yang mulai berlaku 1 (satu) tahun sejak di undangkan dan lebih dikenal dengan UUPK. Perlindungan konsumen itu sendiri adalah segala upaya yang menjamin kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen yang dalam hal ini adalah pembeli satuan-satuan unit apartemen X yang pembangunannya terhambat. Secara umum, salah satu hak dasar yang dimiliki oleh konsumen yang diakui oleh internasional, adalah hak untuk mendapatkan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang/jasa (*the right to be informed*), dan hak konsumen tersebut merupakan kewajiban bagi para pelaku usaha sesuai dengan yang telah diatur

dalam UUPK. Hak tersebut diatur dalam pasal 4 huruf c UUPK,¹⁰⁷ juncto pasal 7 huruf b UUPK, yang artinya setiap produk yang diperkenalkan kepada konsumen harus disertai informasi yang benar dan jelas agar konsumen tidak mempunyai gambaran yang keliru atas produk barang/jasa yang ditawarkan oleh penjual. Informasi itu dapat disampaikan oleh penjual dengan berbagai cara seperti secara lisan kepada konsumen, ataupun melalui berbagai iklan diberbagai media.¹⁰⁸ Seringkali calon pembeli satuan unit apartemen khususnya pembeli/konsumen satuan unit pada apartemen X, pada saat memesan, hanya menanyakan apa yang ada dalam brosur, seperti lokasi, spesifikasi, atau hanya menanyakan harga jual dan diskon. Jarang sekali menanyakan hak dan kewajibannya dalam perjanjian, yang mungkin karena memang belum diperlihatkan oleh *developer* kepada calon pembeli satuan unit pada apartemen X. Padahal sebetulnya adalah hak dari calon pembeli/konsumen satuan unit pada apartemen X untuk mengetahui segala informasi mengenai ketentuan-ketentuan yang berlaku bagi dirinya dan bagi pihak *developer* selaku penjual, termasuk segala perizinan yang telah diperoleh pihak *developer* yang berkaitan dengan proyek pembangunan apartemen X sebelum membayar atau menandatangani surat pesanan. Paling tidak untuk sekedar mengetahui sudah sejauh apa syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh pihak *developer* dalam rangka pembangunan apartemen X tersebut sehingga dapat menjadi bahan pertimbangan dalam memutuskan untuk membeli satuan-satuan unitnya. Dalam surat pesanan tersebut ada klausula bahwa bila konsumen tidak menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sesuai jadwal, maka uang pesanan (*booking fee*) akan hilang/hangus. Padahal ketika menjelaskan pada saat *launching*, *developer* atau agen pemasarannya tidak pernah menginformasikan untuk memperlihatkan *draft* atau format surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli

¹⁰⁷ Indonesia (g), *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*, UU No. 8 Tahun 1999, LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3281, Ps. 4 huruf (c).

¹⁰⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen*, cet. 3, (Jakarta : Penerbit PT Grasindo, 2006), hlm.24.

(PPJB) tersebut yang sebenarnya *draft* atau format Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut bukan merupakan suatu format perjanjian standar yang tidak dapat diutak-utik, melainkan asas perikatan kita adalah terbuka dan bebas, yaitu para pihak bebas menentukan isi atau materi yang diperjanjikan bersama-sama, asal saja tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.¹⁰⁹

Selain mengenai hak pembeli/konsumen satuan unit apartemen X untuk mendapatkan informasi yang jelas, benar dan jujur dari *developer*, pasal 9 UUPK, mengatakan bahwa pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah menggunakan kata-kata yang berlebihan, seperti aman, tidak berbahaya, tidak mengandung resiko tanpa keterangan yang lengkap dan dilarang menawarkan sesuatu yang mengandung janji yang belum pasti¹¹⁰ sehingga dalam hal ini, tentunya *developer* apartemen X seharusnya tidak boleh menawarkan satuan-satuan unit apartemen X melalui promosi secara berlebih-lebihan yang seolah-olah tidak ada resiko dan mengandung janji yang belum pasti sementara penerbitan sertipikat Hak Milik atas satuan Rumah Susun serta penandatanganan akta jual beli nya dihadapan PPAT sebagai bukti pemindahan hak atas satuan rumah susun belum dapat dipastikan waktunya, bahkan pada saat dipasarkan, izin mendirikan bangunannya yang menjadi syarat administratif untuk melaksanakan pembangunan apartemen X belum pun diketahui dengan pasti kapan dapat diperolehnya dan di lain sisi, *developer* apartemen X dalam melakukan promosi, selalu mengobral janji-janji yang menggiurkan sebagaimana yang sering dilakukan oleh para *developer-developer* lain pada umumnya dalam mempromosikan properti yang dipasarkannya, yang mana janji-janji yang dilontarkan sebelumnya cenderung bertolak belakang dengan kenyataannya

¹⁰⁹ Erwin Kallo, *op. cit.*, hlm.53.

¹¹⁰ Indonesia (g), *op. cit.*, Ps. 9 huruf (j) dan (k).

dikemudian hari. Hal-hal tersebut tentunya dapat dianggap bertentangan dengan UUPK yang melarang pelaku usaha untuk mengobral janji-janji yang sifatnya belum pasti.

Dalam UUPK terdapat lagi satu pasal yang jelas-jelas melindungi pembeli/konsumen satuan unit apartemen X yakni dalam pasal 16 huruf (a) dan (b), yang berbunyi :

Pelaku usaha dalam menawarkan barang dan/atau jasa melalui pesanan dilarang untuk :

- a. Tidak menepati pesanan dan/atau kesepakatan waktu penyelesaian sesuai dengan yang dijanjikan;
- b. Tidak menepati janji atas suatu pelayanan dan/atau prestasi.¹¹¹

Dengan demikian, mengingat *developer* dari pembangunan apartemen X yang dalam menawarkan satuan-satuan unitnya melalui pemesanan, sehingga dari apa yang dikatakan oleh pasal 16 huruf (a) dan (b) UUPK tersebut, dapat disimpulkan bahwa PT. AAA, selaku *developer* dari apartemen X tidak menepati kesepakatan waktu penyelesaian yang telah disepakati dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menyebutkan bahwa satuan rumah susun pada apartemen X akan diserahkan oleh pihak *developer* kepada pembeli/konsumen satuan unit apartemen X dalam waktu 24 (duapuluh empat) bulan terhitung sejak ditandatanganinya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Penyerahan tersebut seharusnya telah dilaksanakan oleh PT. AAA selaku *developer* apartemen X pada tahun 1998, mengingat sebagian besar dari surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut ditandatangani oleh pembeli dengan pihak *developer* pada tahun 1996. selain itu *developer* juga tidak melaksanakan suatu kewajiban/prestasi sebagaimana yang telah disepakati oleh kedua belah pihak

¹¹¹ Indonesia (g), *Ibid.*, Ps.16 huruf (a) dan (b).

yakni pihak pembeli/konsumen satuan unit apartemen X wajib membayar harga jual satuan unit apartemen X dan pihak *developer* wajib untuk melaksanakan suatu prestasi yakni dengan menyelesaikan pembangunan rumah susunnya dan kemudian menyerahkan barangnya (satuan-satuan unitnya) yang telah dipesan sebagaimana telah diperjanjikan.

Selain UUPK, bila dilihat dari isi perjanjian yang tertuang dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak *developer* pembangunan apartemen X dan para pembeli/konsumen, maka perlindungan hukum terhadap pembeli/konsumen satuan-satuan unit pada apartemen X juga terdapat dalam pasal 1239 *Kitab undang Undang Hukum Perdata (Burgerlijk wetboek)* yang telah mengatur mengenai wanprestasi atau cidera janji dimana pihak yang melakukan ingkar janji atas apa yang telah menjadi kewajibannya, wajib untuk memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga. Dalam hal ini, PT. AAA, selaku *developer* dari apartemen X telah melakukan ingkar janji atau wanprestasi, dimana PT. AAA tidak dapat memenuhi kewajibannya atau prestasinya kepada pembeli/konsumen satuan-satuan unit apartemen X yakni menyelesaikan pembangunannya yang harus diikuti dengan penyerahan satuan-satuan unitnya kepada para pembeli/konsumen pada batas waktu tertentu sebagaimana telah diperjanjikan oleh kedua belah pihak yang dituangkan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Walaupun dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak disebutkan secara tegas bahwa PT. AAA selaku *developer* wajib untuk menyelesaikan pembangunan apartemen X, namun dengan adanya klausula yang mengatur kewajiban *developer* yaitu mengenai batas waktu penyerahan satuan unit apartemen X dari *developer* kepada pembeli/konsumen, maka dapat diartikan bahwa menurut kebiasaan dan kepatutan dalam praktek jual beli properti, sudah selazimnya dan sepatutnya pembangunan apartemen X diselesaikan oleh PT. AAA selaku *developer* mengingat jual beli secara *off-plan* yang dilakukan antara *developer* apartemen X dan pembeli/konsumen yang dalam implementasinya dituangkan dalam bentuk

surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) sesungguhnya tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan didalamnya tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang sebagaimana hal yang demikian diatur dalam pasal 1339 *Kitab undang-Undang Hukum Perdata*. Dengan demikian, surat Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara PT. AAA selaku *developer* apartemen X dengan pembeli/konsumen yang memperjanjikan jual beli satuan unit pada apartemen X secara pesan lebih dahulu, dimana penyerahan satuan-satuan unitnya akan dilaksanakan oleh *developer* dalam waktu tertentu sebagaimana yang telah diperjanjikan, selain harus mengikat mengenai segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan diharuskan oleh kebiasaan atau kepatutan harus juga tunduk kepada ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam *Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen* maupun ketentuan yang dimaksud dalam *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, sehingga pelanggaran atas ketentuan dalam undang-undang dapat menjadi dasar untuk diajukan tuntutan bagi yang pihak yang melanggarnya.

Dalam hal ini, sengketa yang terjadi antara konsumen apartemen X dan pihak *developer* dapat dikategorikan sebagai sengketa konsumen yang artinya adalah sengketa yang berkenaan dengan pelanggaran hak-hak konsumen. Lingkupnya mencakup semua segi hukum, baik keperdataan, pidana, maupun masalah tata usaha negara. Proses beracara dalam penyelesaian sengketa konsumen itu diatur dalam UUPK. Karena UUPK ini hanya mengatur beberapa pasal ketentuan beracara, maka secara umum peraturan hukum acara seperti dalam *Herziene Indonesische Reglement (HIR)* dan *Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana*, tetap berlaku hal ini diperkuat dengan ketentuan pasal 48 UUPK yang menyebutkan bahwa penyelesaian sengketa konsumen melalui pengadilan mengacu pada ketentuan tentang peradilan umum yang berlaku. Namun dalam sengketa yang terjadi pada apartemen X ini, bilamana para pihak hendak

memperkarakan sengketa tersebut, maka yang berlaku adalah proses beracara arbitrase yang diatur dalam pasal 27 sampai dengan pasal 51 *UU No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* karena sebagaimana telah diperjanjikan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), bahwa bilamana terjadi perselisihan dan sengketa, maka para pihak dalam hal ini telah sepakat untuk memilih penyelesaian sengketa melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI).

Menurut UUPK, dalam penyelesaian sengketa konsumen, sejak semula para pihak yang berselisih khususnya dari pihak konsumen, dimungkinkan menyelesaikan sengketa itu melalui peradilan umum, atau konsumen juga dapat memilih jalan penyelesaian di luar pengadilan. Hal tersebut tercermin dalam pasal 45 ayat (1) UUPK menyatakan bahwa setiap konsumen yang dirugikan dapat menggugat pelaku usaha melalui lembaga yang bertugas menyelesaikan sengketa antara konsumen dan pelaku usaha atau melalui peradilan yang berada di lingkungan peradilan umum. Ketentuan ayat berikutnya mengatakan bahwa penyelesaian sengketa konsumen dapat ditempuh melalui pengadilan atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa. Sehingga dengan demikian, kata “sukarela” harus diartikan sebagai pilihan para pihak, baik sendiri maupun bersama-sama untuk menempuh jalan penyelesaian di pengadilan atau di luar pengadilan, oleh karena upaya perdamaian di antara mereka gagal atau sejak semula mereka tidak mau menempuh alternatif perdamaian.¹¹² Dalam suatu kasus perdata, pihak konsumen yang diberi hak untuk mengajukan gugatan menurut pasal 46 ayat (1) huruf b UUPK, antara lain adalah sekelompok konsumen yang mempunyai kepentingan yang sama dapat mengajukan gugatan atas pelanggaran yang dilakukan oleh pelaku usaha. Dalam penjelasan pasal 46 menyebutkan gugatan kelompok ini dengan istilah *class action*, tetapi berdasarkan ketentuan pasal 46 ayat (2) UUPK, gugatan secara *class action* harus diajukan ke

¹¹² Sidharta, *op. cit.*, hlm.168.

peradilan umum, sehingga dalam sengketa yang terjadi pada apartemen X, karena para pihak telah memperjanjikan bahwa setiap sengketa yang timbul akan diselesaikan melalui forum arbitrase, maka dalam hal ini tidak dikenal istilah gugatan secara *class action* namun, walaupun demikian, sesama konsumen apartemen X yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan secara bersama-sama dengan menunjuk seseorang atau salah seorang diantara mereka sebagai wakil bersama dengan suatu surat kuasa khusus yang kemudian tuntutan tersebut diajukan melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI).

Untuk mengatasi keberlikuan proses pengadilan, sebenarnya UUPK juga telah memberi jalan alternatif dengan menyediakan penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Penyelesaian di luar pengadilan ini dapat di interpretasikan adalah upaya perdamaian diantara mereka, atau juga termasuk penyelesaian melalui arbitrase yang merupakan salah satu alternatif penyelesaian sengketa secara non litigasi (*out of court dispute settlement*) karena menyangkut penyelesaian sengketa diluar lembaga peradilan atas dasar kesukarelaan para pihak yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di Pengadilan Negeri.¹¹³ Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), adalah suatu badan yang dibentuk oleh pemerintah guna penegakan hukum di Indonesia dalam menyelesaikan sengketa diluar pengadilan melalui arbitrase yang bertindak secara otonom dan independen. Selain melalui BANI, penyelesaian sengketa diluar pengadilan dapat juga dilakukan melalui Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) yang dibentuk oleh pemerintah di Daerah Tingkat II untuk penyelesaian sengketa konsumen di luar pengadilan. Namun perlu diketahui bahwa kewenangan BPSK itu sendiri sangat terbatas karena lingkup sengketa yang berhak ditanganinya hanya mencakup pelanggaran-pelanggaran yang berkaitan

¹¹³ Tin Zuraida, *Prinsip Eksekusi Putusan Arbitrase Internasional di Indonesia (Teori dan Praktek ng Berkembang)*, cet.1, (Surabaya : Penerbit PT. Wastu Lanas Grafika, 2009), hlm.3.

dengan pasal 19 ayat (2) UUPK, pasal 20 UUPK, pasal 25 UUPK, pasal 26 UUPK.¹¹⁴

Oleh Karena dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara pihak *developer* dengan para pembeli/konsumen telah disepakati mengenai penyelesaian setiap sengketa yang terjadi melalui arbitrase, maka para pembeli/konsumen pada apartemen X tidak dapat melakukan penyelesaian sengketa ini melalui BPSK ataupun melalui peradilan umum karena, sebagaimana diatur dalam pasal 3 *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa* yang berbunyi bahwa “Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang telah terikat dalam perjanjian arbitrase,”¹¹⁵ maka dengan demikian para pembeli/konsumen dapat langsung menuntut pihak *developer* melalui BANI secara bersama-sama yang dilakukan dengan pemberian kuasa kepada seseorang atau salah seorang dari mereka sebagai wakil bersama dengan tujuan agar lebih memperkuat mengenai apa yang di tuntut karena dalam hal ini mereka mempunyai kepentingan yang sama dan selain itu, juga dapat meringankan beban masing-masing pembeli/konsumen dalam hal biaya yang harus dikeluarkan untuk proses pengurusan penyelesaian sengketa tersebut.

Selain dari pada perlindungan hukum yang dapat diberikan oleh undang-undang kepada pembeli/konsumen pada apartemen X, sebenarnya surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah ditandatangani oleh pihak *developer* dan pembeli/konsumen formatnya juga tidak mengikuti pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun sebagaimana telah dirumuskan dalam SK. MENPERA. Dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada apartemen X, yang salah satunya tidak mengikuti Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang telah dirumuskan dalam SK. MENPERA, yaitu dalam hal

¹¹⁴ Sidharta, *Ibid.*, hlm.176.

¹¹⁵ Indonesia (h), *Undang-Undang tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, UU No. 30 Tahun 1999, LN No. 138 Tahun 1999, TLN No. 3872, Ps. 3.

tidak adanya klausula mengenai kewajiban pihak *developer* yang mewajibkan *developer* untuk “menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial secara sempurna pada tanggal yang ditetapkan dan jika *developer* belum dapat menyelesaikan pembangunan tersebut dalam jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender yang dihitung sejak tanggal rencana penyerahan rumah susun tersebut namun apabila ternyata masih tidak terlaksana sama sekali maka perikatan jual beli batal demi hukum dan kebatalan ini tidak perlu dibuktikan atau dimintakan Keputusan Pengadilan atau Badan Arbitrase tetapi kepada pihak *developer* diwajibkan mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli ditambah denda dan bunga setiap bulannya sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku.” Dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditandatangani oleh *developer* dan pembeli/konsumen pada apartemen X, hanya menyebutkan mengenai besarnya denda yang wajib dibayarkan oleh pihak *developer* kepada pembeli/konsumen apabila terjadi keterlambatan penyerahan satuan rumah susun yang melebihi 90 (sembilanpuluh) hari, namun disana tidak disebutkan/dicantumkan mengenai bahwa bila dalam jangka waktu 120 (seratus duapuluh) hari kalender yang dihitung sejak tanggal rencana penyerahan satuan rumah susun tersebut ternyata masih tidak terlaksana sama sekali, maka surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut batal demi hukum yang mana kebatalan tersebut mengakibatkan pihak *developer* wajib untuk mengembalikan pembayaran uang yang telah diterima dari pembeli/konsumen tentunya ditambah denda dan bunga sesuai dengan suku bunga bank yang berlaku. Seperti telah disebutkan sebelumnya, bahwa sebenarnya hal ini disebabkan karena masih minimnya pengetahuan pembeli/konsumen satuan-satuan unit pada apartemen X mengenai posisinya sebagai pihak dalam suatu perjanjian yang dalam sistem hukum kita dikenal dengan adanya asas kebebasan berkontrak yakni masing-masing pihak bebas memperjanjikan apapun dan menggunakan hak tawarnya guna tercapainya kata sepakat asalkan tak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang

sebagaimana telah dirumuskan dalam pasal 1338 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, sehingga dengan demikian hal ini dapat dikatakan menjadi salah satu faktor penyebab lemahnya posisi pembeli/konsumen karena jika saja klausul tersebut dimasukkan dalam *draft* atau format surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) satuan rumah susun pada apartemen X, mungkin keadaannya akan menjadi berbeda.

2.3.3 Bagaimana penyelesaian masalah dan tanggung jawab *developer* terhadap para pembeli satuan unit Apartemen X yang telah membayar, baik itu secara tunai ataupun secara angsuran?

Penghentian proses pembangunan apartemen X, di Kelapa Gading, menimbulkan kerugian yang amat terasa oleh pembeli/konsumen yang telah membeli satuan-satuan unit pada apartemen X khususnya bagi pembeli/konsumen yang telah membayar secara tunai dan lunas, yang tentunya sama sekali tidak mendatangkan nilai investasi seperti yang diharapkan sebelumnya, dan pembeli/konsumen yang membayar dengan cara angsuran terpaksa harus menghentikan angsurannya, karena tidak ada kepastian dari PT. AAA selaku *developer* mengenai waktu penyelesaian pembangunan apartemen X, meskipun sebagian besar dari mereka telah mengangsur sampai dengan 30% (tigapuluh persen). Dalam keadaan yang demikian, para pembeli/konsumen dilanda kepanikan yang luar biasa, mereka berkali-kali telah mencoba untuk mendapatkan kepastian mengenai penyelesaian pembangunan apartemen X dan penyerahan satuan-satuan unitnya dari PT. AAA selaku *developer* dari apartemen X namun, para pembeli/konsumen tersebut tidak mendapatkan jawaban yang memuaskan dari pihak *developer*.

Posisi pembeli/konsumen satuan unit pada apartemen X sebenarnya tidak demikian lemahnya jika pembeli/konsumen satuan unit pada apartemen X menyadari dan mau menegakkan hak-haknya, posisi mereka sebagai pembeli/konsumen malah sangat kuat. Apalagi jikalau mau menggalang kekuatan

sesama pembeli/konsumen, maka posisinya bisa semakin kuat. Hal ini dikarenakan pada umumnya perusahaan penyelenggara pembangunan (*developer*) khususnya *developer* rumah susun dalam hal ini, sangat tergantung pada konsumen. Sebab *developer* telah mengeluarkan biaya yang besar untuk perizinan, pembebasan lahan, pembangunan, pemasaran dan lain-lainnya.¹¹⁶ Apalagi jika untuk semua keperluan tersebut *developer* menggunakan dana perbankan, maka biaya bunganya tentulah tidak sedikit. Dalam kondisi demikian, jika *developer* beritikad baik pada pembeli/konsumen dan pembeli/konsumen bereaksi keras, apalagi bersama-sama, maka hal ini jelas sangat merepotkan *developer* baik secara materiil maupun non materiil. Oleh sebab itu hal ini hendaknya menjadi pertimbangan bagi pembeli/konsumen untuk memperkuat posisi tawarnya.¹¹⁷ Namun dalam kasus yang terjadi, yakni terhambatnya pembangunan apartemen X di Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, salah satu alasan mengapa para pembeli/konsumen tidak mengajukan tuntutan atas masalah ini, karena menurut mereka, mengingat penyelesaian masalah/tuntutan/sengketa di Indonesia baik itu melalui lembaga peradilan maupun melalui forum penyelesaian sengketa diluar pengadilan seperti melalui arbitrase, pada prakteknya masih terkesan mahal, lama dan cukup berbelit atau dengan kata lain, belum memenuhi asas-asas sistem penyelesaian sengketa yang baik yaitu murah, mudah dan cepat. Padahal alternatif penyelesaian sengketa melalui arbitrase sebenarnya berkarakteristik cepat, efisien, tuntas dan keputusannya bersifat final karena menganut prinsip *win-win solution*, namun mungkin karena masih minimnya pengetahuan para pembeli/konsumen mengenai hal itu, sehingga pada hakekatnya mereka tidak sependapat dengan hal tersebut. Menurut para pembeli/konsumen, hal itu dapat dilihat dari segi *cost, risk, and benefit*-nya, apalagi harga satuan-satuan unit apartemen X yang di jual hanya berkisar sekitar Rp 150.000.000,- (seratus limapuluh juta rupiah) sampai dengan

¹¹⁶ Erwin Kallo, *op. cit.*, hlm.48.

¹¹⁷ Erwin Kallo, *Ibid.*

Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) saja, bisa-bisa hanya habis di ongkos pengurusan saja. Belum lagi stresnya memikirkan masalah tersebut yang bisa menghabiskan waktu bertahun-tahun hingga mendapatkan putusan yang bersifat final dan mengikat.

Pembeli/konsumen satuan-satuan unit pada apartemen X selalu mencoba berbagai upaya-upaya negosiasi secara musyawarah dengan pihak *developer* namun selalu menemukan jalan buntu karena pihak *developer* mengklaim bahwa faktor utama penyebab terhentinya pembangunan apartemen X dikarenakan adanya krisis ekonomi yang tak terduga yang menimpa bangsa Indonesia secara keseluruhan yang memang menghancurkan dunia usaha di Indonesia secara umum dan menyeluruh, khususnya pada perusahaan-perusahaan yang arus perputaran uangnya berkaitan dengan nilai kurs mata uang asing yang mengalami invlasi yang sangat signifikan yang salah satunya adalah PT. AAA selaku *developer* dari pembangunan apartemen X. Selain itu, kebijakan pemerintah dalam bidang moneter yaitu dengan di likuidasinya Bank yang dikelola oleh PT. AAA, secara tidak langsung juga memang berdampak pada kondisi keuangan PT. AAA, sehingga menyebabkan PT. AAA tidak dapat melakukan kewajibannya atau memenuhi prestasinya untuk menyelesaikan pembangunan apartemen X.

Selama 8 (delapan) tahun pembangunan apartemen X terhenti dan selama itu pula tidak ada solusi yang tepat untuk menyelesaikan pembangunan itu, namun PT. AAA, walau bagaimanapun tetap berjanji kepada para pembeli/konsumen dengan beritikad baik untuk memenuhi prestasinya, dengan dasar pertimbangan utama yaitu melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan apartemen X dan menyerahkan satuan-satuan unitnya kepada para pembeli/konsumen yang telah membayar baik itu secara tunai maupun secara angsuran sebagaimana hal tersebut juga telah ditentukan dalam pasal 1338 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* bahwa perjanjian harus dilakukan dengan itikad baik. Seiring dengan berjalannya waktu, secara internal perusahaan, ada 2 (dua) pilihan solusi untuk memecahkan permasalahan tersebut, yakni :

1. Pengembalian uang kepada para pembeli/konsumen sejumlah yang telah mereka bayarkan untuk satuan-satuan unit pada apartemen X atau $\frac{1}{2}$ (setengah) dari jumlah yang telah dibayarkan untuk satuan-satuan unit pada apartemen X, namun setelah pengembalian uang pada para pembeli/konsumen tersebut dilakukan, pembangunan apartemen X mustahil untuk dilanjutkan ; atau
2. Mendatangkan investor baru yang mempunyai kredibilitas baik dan mempunyai kapasitas yang mencukupi dalam hal pendanaan untuk melanjutkan pembangunan apartemen X yang telah mencapai 50% (limapuluh persen) pembangunan.

Setelah melalui perundingan-perundingan yang dilakukan secara internal antara PT. AAA dan pihak-pihak yang terkait, maka pilihan solusi pada poin yang pertama diatas tidak memungkinkan, karena menurut perhitungan asset dan keuangan yang dimiliki oleh PT. AAA, sangat tidak memungkinkan untuk mengembalikan semua uang para pembeli/konsumen yang telah membayar atas satuan-satuan unit pada apartemen X. Sehingga PT. AAA memilih alternatif solusi yang kedua yakni dengan menggandeng investor lain yang mempunyai reputasi baik dan berkapasitas dalam hal dana untuk melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan apartemen X yang sempat terhenti selama 8 (delapan) tahun. Namun upaya untuk mendatangkan/menggandeng investor lain yang mempunyai kapasitas dalam hal dana, tidaklah mudah mengingat kondisi perekonomian Indonesia yang belum seluruhnya stabil, sehingga diperlukan waktu yang cukup lama untuk mewujudkan hal tersebut.

Seiring dengan dengan bergulirnya waktu dan mulai pulihnya kondisi perekonomian di Indonesia secara berangsur-angsur, pada sekitar awal tahun 2005, upaya tersebut mencapai keberhasilan dengan masuknya investor baru yang berminat untuk mendanai pembangunan apartemen X hingga selesai. Investor baru tersebut adalah PT. CCC, yang juga bergerak dalam bidang properti dan mempunyai reputasi yang cukup baik. Dengan masuknya PT. CCC sebagai

penyuntik dana untuk penyelesaian pembangunan apartemen X, PT. AAA secara finansial juga mulai pulih dan membaik sehingga sejalan dengan hal tersebut, terjadi perubahan-perubahan yang cukup signifikan dalam perseroan terbatas PT. AAA tersebut, yakni antara lain perubahan anggota Direksi dan Komisaris perseroan serta perubahan nama perseroan yang semula bernama PT. AAA. diubah menjadi PT. YYY berdasarkan akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. AAA tertanggal 4 Pebruari 2005 dengan agenda perubahan direksi dan komisaris perseroan dan perubahan nama perseroan. Perubahan nama perseroan tersebut dilakukan karena nama PT. AAA dianggap sudah tercemar dikalangan masyarakat karena merupakan salah satu *developer* yang terkena dampak krisis moneter yang cukup parah sehingga, mengingat masih ada sekitar 40% (empatpuluh persen) unit-unit apartemen X yang masih belum terjual maka untuk mengubah pandangan dan memulihkan kepercayaan masyarakat maka, PT. AAA. berganti nama menjadi PT. YYY dan bersamaan dengan berubahnya nama PT. AAA menjadi PT. YYY, maka sistem *management* perusahaan dalam PT. YYY yang lama dirubah dengan sistem *management* yang baru yang disesuaikan dengan kondisi ekonomi saat ini. Setelah sepakat mengenai beberapa hal baik dalam hal kerjasama operasional maupun dalam hal pendanaan, maka PT. YYY bersama-sama dengan PT. CCC mulai melakukan kelanjutan kegiatan pembangunan apartemen X yang sempat terhambat selama 8 (delapan) tahun dan sehubungan dengan itu, apartemen yang dahulu bernama Apartemen "Y" dirubah namanya menjadi Apartemen "X" hingga saat ini.

Walupun pembangunannya dapat dilanjutkan, namun permasalahan tidak selesai sampai disitu saja, yang menjadi permasalahan baru adalah bahwa dengan kondisi perekonomian yang berbeda saat ini, tentunya semua bahan baku yang akan dipakai untuk kelanjutan kegiatan pembangunan apartemen X telah mengalami kenaikan yang sangat signifikan dan selain itu, harga pasar atas satuan unit apartemen X tentunya sudah berbeda dengan harga pasar 8 (delapan) tahun yang lalu serta mengingat nilai tukar rupiah terhadap kurs mata uang asing yang

sudah jauh meningkat berbanding 8 (delapan) tahun yang lalu. Hal tersebut cukup membingungkan pihak *developer* khususnya PT. CCC yang dalam hal ini tentunya berminat untuk bekerjasama dengan PT. YYY dengan harapan akan mendapatkan *benefit* maupun pihak pembeli/konsumen yang telah sepakat dan membayar dengan harga sejumlah yang telah disepakati 8 (delapan) tahun lalu berdasarkan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dahulu pernah dibuat antara *developer* dan para pembeli/konsumen. Atas dasar pertimbangan tersebut, PT. YYY dan PT. CCC selaku pihak *developer* sepakat untuk mengeluarkan pernyataan kepada para pembeli/konsumen yang telah membayar harga atas pembelian satuan-satuan unit pada apartemen X, yaitu bahwa bagi para pembeli/konsumen yang telah membayar harga atas pembelian satuan unit pada apartemen X, baik itu yang membayar secara tunai maupun secara angsuran, diwajibkan untuk menandatangani addendum/tambahan atas surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang telah mereka tandatangani sebelumnya dengan PT. AAA, dimana isi dari addendum tersebut pada umumnya adalah perubahan mengenai harga jual atas satuan-satuan unit pada apartemen X yang telah disepakati sebelumnya dirubah untuk disesuaikan dengan nilai tukar kurs mata uang asing yang berlaku pada saat ini dan disesuaikan berdasarkan pasaran harga jual yang berlaku pada saat ini serta perubahan mengenai tata cara pembayaran yang baru. Harga jual yang dirubah cukup signifikan dengan kenaikan lebih dari 100% (seratus persen) dari kesepakatan harga jual pada awalnya. Hal ini tentunya menimbulkan *pro* dan *kontra* dikalangan para pembeli/konsumen, ada yang setuju dengan pernyataan yang diutarakan oleh pihak *developer* namun tidak sedikit yang menentangnya. Bagi pembeli/konsumen yang keberatan akan kebijakan tersebut, pihak *developer* memberikan kebijakan lain yakni memberikan penawaran bahwa dengan kesepakatan harga jual yang sama seperti harga jual yang awal, pembeli/konsumen ditawarkan untuk pindah lokasi/unit lain yang tentunya spesifikasinya disesuaikan dengan kesepakatan harga awal. Dengan kata lain, unit dengan spesifikasi yang cukup luas yang telah dipesan oleh

pembeli/konsumen dengan kesepakatan harga awal, harus dipindah lokasikan ke unit yang lebih kecil ukurannya agar kesepakatan harga awal tidak berubah dan pembeli/konsumen yang bersangkutan tidak perlu melakukan penyesuaian harga yang baru yang tentunya meningkat cukup signifikan.

Mengingat permasalahan yang telah cukup lama tidak ada jalan keluar dan tak terselesaikan, sekarang dengan dilanjutkannya kembali pembangunan apartemen X yang sempat terhenti sekian lamanya, bagaimanapun, atas permasalahan ini dianggap telah menemukan titik terang walaupun pihak pembeli/konsumen tidak mendapatkan seperti apa yang mereka harapkan sebelumnya. Hampir seluruh dari pembeli/konsumen satuan-satuan unit pada apartemen X, kini sepakat untuk menandatangani *addendum* atas surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) baik itu mengenai perubahan kesepakatan harga jual dan tata cara pembayaran yang baru, maupun mengenai pindahnya lokasi unit dari unit yang ukurannya cukup luas ke lokasi unit yang ukurannya lebih kecil. Adapun pertimbangan-pertimbangan pembeli/konsumen yaitu bahwa lebih baik mendapatkan tidak sesuai dengan yang diharapkan dari pada tidak mendapatkan apapun sama sekali dan mengalami kerugian materiil. Sehingga dengan demikian, masalah ini dapat dikatakan terselesaikan dengan adanya perdamaian antara pihak *developer* dengan para pembeli/konsumen. Kini pembangunan apartemen X telah selesai hingga tahap akhir dan sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) pada apartemen X telah terbit pada awal tahun 2009, namun semuanya masih atas nama PT. YYY selaku *developer* dan sehubungan dengan hal tersebut, penandatanganan akta jual belinya dari *developer* kepada para pembeli/konsumen juga sebagian besar telah dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang yang diikuti dengan pendaftaran peralihan haknya (dari nama *developer* selaku penjual ke nama pembeli satuan unit pada apartemen X) pada Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara dan setelah pencatatan peralihan haknya selesai, maka sertipikat HMSRS pada apartemen Y diserahkan kepada pemilik satuan unit apartemen Y yang namanya telah tercatat sebagai pemilik yang baru.

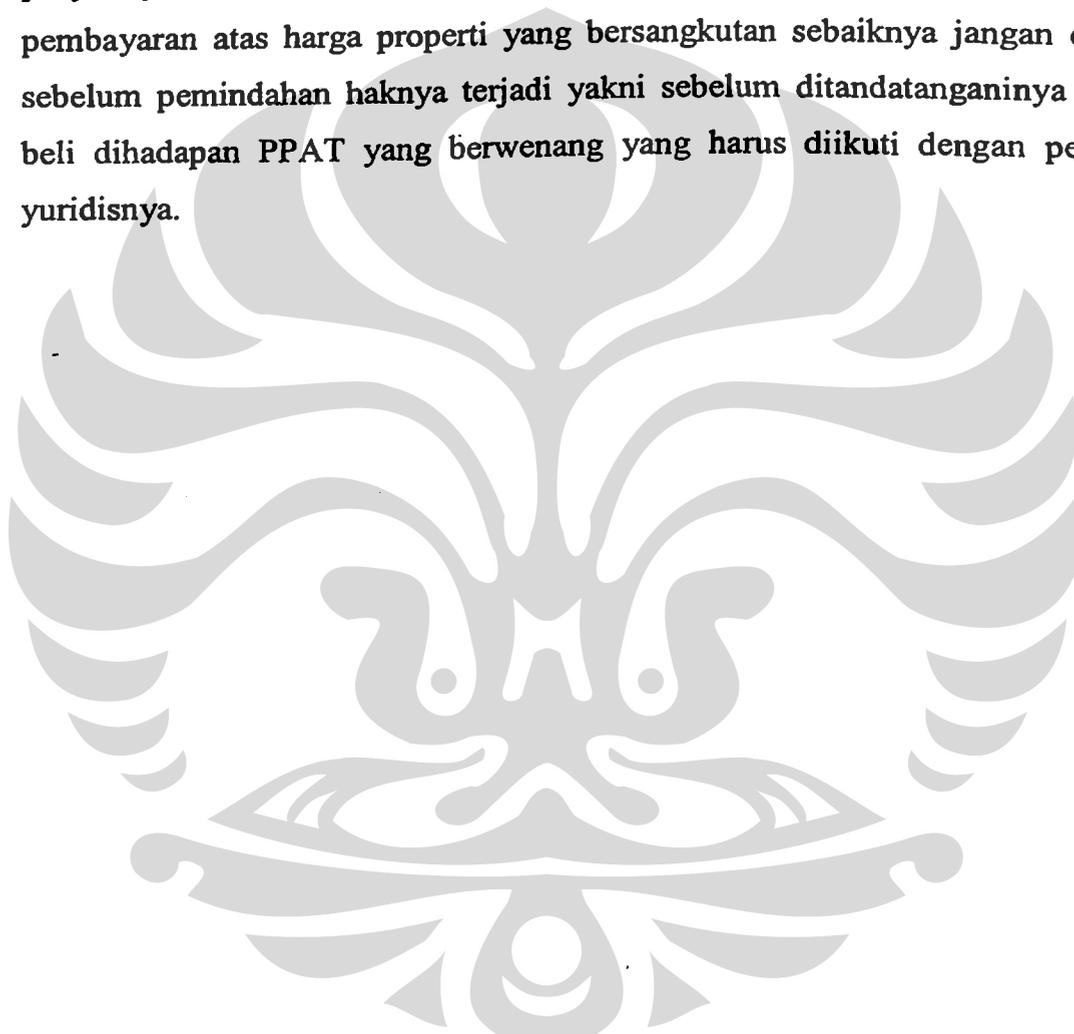
Dengan melihat cara penyelesaian dari masalah tersebut di atas, maka menurut hemat peneliti, para pembeli/konsumen seharusnya berhak untuk tidak menandatangani *addendum* surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut yang isinya dapat dikatakan tetap merugikan pihak pembeli/konsumen secara materiil. Sehingga dengan demikian, seharusnya para pembeli/konsumen bersikap lebih kompak dengan menggalang kekuatan sesama pembeli/konsumen yang dalam hal ini mempunyai kepentingan yang sama yaitu sebagai pihak yang dirugikan oleh pelaku usaha untuk mengajukan perkara tersebut secara bersama-sama melalui BANI sebagaimana telah diperjanjikan dengan cara menunjuk seseorang sebagai wakil bersama. Bila hal tersebut dilakukan, maka diharapkan selain dapat lebih memperkuat apa yang dituntut (mengingat pihak yang dirugikan berjumlah lebih dari satu pihak), juga dapat lebih meringankan para pembeli/konsumen dalam hal biaya yang harus dikeluarkan untuk proses penyelesaian sengketa tersebut karena biaya dimaksud dapat dipikul secara bersama-sama. apalagi biaya yang harus dikeluarkan dalam penyelesaian sengketa melalui BANI sebenarnya tidak semahal biaya yang harus dikeluarkan bila diproses melalui peradilan umum. Hal-hal yang demikian, tidak pernah terfikirkan oleh para pembeli/konsumen pada apartemen X, karena selain ketidak kompakkan antar sesama konsumen, juga karena mayoritas dari mereka masih sangat awam dalam pengetahuannya mengenai perihal-perihal hukum di Indonesia. Di lain sisi, apabila pembeli/konsumen pada apartemen X memperkarakan masalah tersebut, maka hal itu diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan bagi para *developer-developer* lainnya yang khususnya bergerak dalam bidang pembangunan rumah susun agar dalam melakukan pemasaran atas satuan rumah susun yang dibangunnya, tidak bertindak berlebihan dalam melakukan promosi-promosinya dan lebih berhati-hati dalam memperlakukan konsumennya serta jangan menjadikan surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pemindahan hak atas satuan rumah susun.

BAB 3 PENUTUP

3.1. Kesimpulan

1. Sistem pemasaran/penjualan secara *off-plan* dimana rumah susun yang bersangkutan belum selesai dibangun atau belum sama sekali dibangun, boleh dilakukan menurut sistem hukum tanah yang berlaku di Indonesia, karena sistem penjualan secara *off-plan* yang memungkinkan adanya jual beli secara pesan lebih dahulu sifatnya hanya sebagai “perjanjian jual beli pendahuluan” yang tertuang dalam suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sedangkan pemindahan haknya baru terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual belinya dihadapan PPAT yang diikuti dengan penyerahan yuridisnya setelah pembangunan rumah susun yang bersangkutan selesai dibangun dan bersertipikat. Dengan demikian prinsip jual beli tanah menurut hukum tanah nasional tetap terpenuhi sehingga hal tersebut tidak bertentangan dengan ketentuan hukum tanah yang berlaku di Indonesia. Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pendahuluan yang dimaksud di sini hanyalah bersifat sebagai suatu “perjanjian pendahuluan” sebagaimana dimaksud dalam buku III *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* mengenai perikatan dan perjanjian bukan ditafsirkan sebagai “jual beli” sebagaimana dimaksud dalam pasal 1458 *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Mengenai pengaturan dalam SK. MENPERA tentang pedoman perikatan jual beli satuan rumah susun, hanya mengatur mengenai hal-hal yang harus diperjanjikan dalam suatu “perjanjian perikatan jual beli” satuan rumah susun, sedangkan dalam pasal 18 ayat (1) UURS, mengatur mengenai pelaksanaan “jual beli” satuan rumah

3. Kepada para calon pembeli/konsumen, bila ingin membeli properti yang pembangunannya belum terselesaikan, hendaknya memilih *developer* yang mempunyai *track record* dan bonafiditas serta dapat dipercaya karena *developer* yang demikian, akan selalu menjaga nama/citra baiknya apalagi bila mereka mempunyai proyek yang *on going* karena jika muncul *negative news* terhadap proyeknya, maka akan sangat mempengaruhi penjualannya. Selain itu, pelunasan pembayaran atas harga properti yang bersangkutan sebaiknya jangan dilakukan sebelum pemindahan haknya terjadi yakni sebelum ditandatanganinya akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang yang harus diikuti dengan penyerahan yuridisnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU-BUKU.

Badruzaman Darus, Mariam. *Et al. Kompilasi Hukum Perikatan*. Cet. 1. Bandung: Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 2001.

Departemen Pendidikan Nasional. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Ed. 2. Jakarta: Balai Pustaka, 2005.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 10. Jakarta: Djambatan, 2005.

Hasan, Djuhaendah. *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah Dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horizontal*. Cet. 1. Jakarta : Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, 1996..

Hasbullah, Frieda Husni. *Hukum Kebendaan Perdata, Hak-Hak Yang Memberi Kenikmatan*, Cet. 2. Jakarta : Ind-Hill.co, 2002.

Hutagalung, Arie S. *Condominium dan Permasalahannya*. Cet. 3. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.

Hutagalung, Arie S. *Program Redistribusi Tanah Di Indonesia (Suatu Sarana Ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah Dan Pemilikan Tanah)*, Cet. 1, Jakarta : CV. Rajawali, 1985.

- Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet. 2, Jakarta : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Kallo, Erwin. *Perspektif Hukum Dalam Dunia Properti*. Cet. 1. Jakarta : Penerbit Minerva Athena Pressindo, 2008.
- Mamudji, Sri. *Et al. Metode Penelitian dan Penulisan Hukum*. Cet. I. Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2005.
- Rashid, Harun Al. *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Cet. I. Jakarta: Penerbit Gahlia Indonesia, 1987.
- Shidarta. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Cet. 3. Jakarta : Penerbit PT. Grasindo, 2006.
- Sinaga, Sahat H.M.T, *Jual Beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Cet. 1. Bandung : Penerbit Pustaka Sura, 2007.
- Soepomo, Rd. *Hukum Perdata Adat Jawa Barat*. Cet. 2. Jakarta : Penerbit Djambatan, 1982.
- Subekti. *Hukum Perjanjian*. Cet. 17. Jakarta: Intermedia, 1998.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Cet. 29. Jakarta : Penerbit Intermedia, 2001.
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. *Jual Beli*. Cet. 1. Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Zuraida, Tin. *Prinsip Eksekusi Putusan Arbitrase Internasional Di Indonesia*. Cet. 1.
Surabaya : PT. Wastu Lanas Grafika, 2009.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek). Diterjemahkan oleh R.
Subekti dan R. Tjitro-sudibio. Cet. 8. Jakarta : Pradnya Paramita, 1976.

Indonesia. *Undang-Undang tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*.
UU No. 30 Tahun 1999. LN No.138 Tahun 1999, TLN No. 3872.

_____. *Undang-Undang tentang Perlindungan Konsumen*. UU No. 8 Tahun 1999.
LN No. 42 Tahun 1999, TLN No. 3281.

_____. *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5
Tahun 1960. LN No.104 Tahun 1960, TLN No. 2043.

_____. *Undang-Undang tentang Rumah Susun*. UU No. 16 Tahun 1985. LN No. 75
Tahun 1985, TLN No. 3318.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997.
LN No. 57 Tahun 1997, TLN No. 3696.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998,
TLN No. 3746.

_____. *Peraturan Pemerintah Republik Indonesia tentang Rumah Susun*. PP No. 4
Tahun 1998. LN No. 7 Tahun 1998, TLN No. 3372.

_____. *Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat tentang Pedoman Perikatan Jual Beli*. No. 11/KPTS/1994.

C. MAKALAH.

Harsono, Boedi. "Penggunaan dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA." Makalah disampaikan pada Simposium Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung 20 Januari 1983.

D. INTERNET.

"Artikel Rumah Susun." <<http://www.gmtproperty.com/news.Artikel/Rumah/Susun>>. 20 Oktober 2008.

"Property-Real Estate stubs." <[http://en.wikipedia.org/wiki/Off plan](http://en.wikipedia.org/wiki/Off_plan)>. 27 Maret 2008.

"Kapita Selektta Hukum Kenotariatan UNUD Bagian II." <<http://notariat-unud.org/2008>>. 19 Agustus 2008.

12-09-96

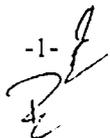
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN
NO.139/M7G/TOWERF/PSP/IX/96

Pada hari ini Kims, tanggal sembilan tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh (9 - 1 - 97), yang bertanda-tangan di bawah ini :

1., Wakil Direktur Utama I, bertempat-tinggal di Jakarta, - dalam hal ini bertindak mewakili berdasarkan Surat Kuasa tanggal satu Mei tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh enam (01-05-96) selaku kuasa dari Tuan, Direktur Utama, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Negara Republik Indonesia, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta, Wisma Bank Dharmala Lantai 20, Jalan Jend. Sudirman Kav. 28. ("Perseroan"), selanjutnya disebut "PIHAK PERTAMA". Pengertian mana meliputi pula para ahli waris, pengganti dan penerus haknya yang sah.

2., Dagang, bertempat tinggal di Jalan Jl. No. 4, RT/010 RW/007, JAKARTA PUSAT, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 1604.31118/1402350006 dikeluarkan oleh Lurah Kelurahan Menteng, tanggal enam belas Januari tahun seribu sembilan ratus sembilan puluh lima, (16-01-1995) untuk selanjutnya disebut "PIHAK KEDUA" . Pengertian mana pula para ahli waris, pengganti dan penerus haknya yang sah.

PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak" dan masing-masing disebut "Pihak".

-1-




PT.

Para Pihak masing-masing dalam kedudukan tersebut di atas menerangkan terlebih dahulu :

1. BAHWA, PIHAK PERTAMA adalah pihak yang secara sah berhak atas :
-bangunan-bangunan rumah susun ("Rumah Susun") sebagaimana dimaksud oleh Undang-Undang No. 16 (enam belas) tahun 1985 (seribu sembilan ratus delapan puluh lima) tentang Rumah Susun beserta peraturan pelaksanaannya sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Pemerintah No.4 (empat) tahun 1988 (seribu sembilan ratus delapan puluh delapan) ("UU Rumah Susun"), yang akan/sedang/telah dibangun oleh PIHAK PERTAMA diatas sebidang tanah terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya wilayah Jakarta Utara, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, setempat dikenal sebagai Rumah Susun " " , beserta turutan-turutannya termasuk sarana dan fasilitas berupa air bersih, tenaga listrik dan lain-lain yang disediakan oleh PIHAK PERTAMA, untuk selanjutnya disebut "Satuan Rumah Susun" atau "Sarusun";
2. BAHWA, PIHAK KEDUA bermaksud untuk membeli/memiliki atas 1 (satu) unit Rumah Susun "MENARA 7 GADING" termasuk turutan-turutannya, sarana dan fasilitas yang tersedia yaitu Lapangan Tenis, Kolam Renang, Club House, Jogging Track, Children Playground;
3. BAHWA, berhubung Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana disebutkan dalam butir 1 di atas belum dilakukan pemecahannya oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka jual-beli Satuan Rumah Susun sebagaimana disyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang;

MAKA, OLEH KARENA ITU Para Pihak telah saling sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan menggunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

PASAL 1 DEFINISI

Istilah-istilah yang ditulis dengan huruf besar didalam Perjanjian ini, kecuali secara tegas diartikan secara lain mempunyai arti sebagaimana dijelaskan dibawah ini :

- a. "ANGGARAN DASAR" adalah anggaran dasar perhimpunan penghuni yang akan dipersiapkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk setiap penambahan atau perubahannya dengan PIHAK PERTAMA sebagai Pengelola sementara sampai dengan saat perhimpunan penghuni terbentuk secara sah dan dapat melakukan tugas.

- b. "ANGGARAN RUMAH TANGGA" adalah anggaran rumah tangga Perhimpunan penghuni yang akan dipersiapkan oleh PIHAK PERTAMA termasuk setiap penambahan atau perubahannya dan juga diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sebagai Pengelola sementara sampai dengan saat Perhimpunan Penghuni terbentuk secara sah.
- c. "SARUSUN" adalah satuan rumah susun yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh PIHAK KEDUA dari PIHAK PERTAMA dalam yang tujuannya digunakan untuk hunian dan menjadi obyek Perjanjian ini sesuai dengan Lampiran I dan merupakan Satuan Rumah Susun sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan peraturan pelaksanaannya (UU Rumah Susun).
- d. "BAGIAN BERSAMA" adalah bagian dari yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun antara lain seperti lift, pondasi, kolom, balok, dinding, lantai atap, talang air, tangga, selasar, saluran-saluran, pipa-pipa, jaringan-jaringan listrik dan telekomunikasi serta ruang umum.
- e. "BENDA BERSAMA" adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Satuan Rumah Susun, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama yang meliputi antara lain tanaman, lapangan tenis dan kolam renang, tempat bermain yang sifatnya terpisah dari struktur bangunan rumah susun.
- f. "BERITA ACARA SERAH TERIMA" adalah suatu bukti serah terima Satuan Rumah Susun secara fisik dari PIHAK PERTAMA kepada Pihak Kedua sesuai dengan Pasal 5 perjanjian ini.
- g. "HARGA JUAL" berarti sejumlah uang yang harus dibayar oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA untuk pembelian Satuan Rumah Susun dan hak-hak lainnya sebagaimana dimaksud di dalam Pasal 3 Perjanjian ini.
- h. "NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL" berarti angka yang menunjukkan besarnya hak PIHAK KEDUA secara proporsional terhadap Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama dihitung berdasarkan luas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan terhadap luas seluruh rumah susun dalam yang ditentukan PIHAK PERTAMA.
- i. "PERHIMPUNAN PENGHUNI" berarti perhimpunan para penghuni sebagaimana akan ditentukan dalam Anggaran Dasar sesuai dengan peraturan yang berlaku.

- j. "PERTELAAN" berarti suatu penjelasan mengenai batas-batas dalam ... dan lingkungannya yang dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraiannya yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.
- k. "PERJANJIAN" berarti Perjanjian ini dan perubahan-perubahannya.
- l. " ..." berarti suatu bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah yang dilengkapi dengan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang digunakan sebagai hunian dan berlokasi/terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya wilayah Jakarta Utara, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading.
- m. "TANAH BERSAMA" berarti sebidang tanah yang akan berstatus Hak Guna Bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara terpisah yang di atasnya berdiri ... dan ditetapkan batasnya dalam pertelaan.
- n. "PERATURAN TATA TERTIB" berarti peraturan tata tertib yang diberlakukan oleh Penyelenggara Pembangunan sebagai pengelola sementara

PASAL 2
POKOK PERJANJIAN

- 1. PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikat diri sekarang untuk nanti pada waktunya apabila seluruh hal yang disyaratkan oleh Undang-undang maupun Peraturan Pemerintah serta syarat-syarat dan ketentuan lainnya dalam Perjanjian ini telah dipenuhi, menjual/mengoperkan 1 (satu) unit Sarusun (sebagaimana didefinisikan oleh Undang-Undang Rumah Susun) yang sesuai dengan "Pertelaan" yang terdiri dari :

Tower	:	F
Lantai	:	2
Type	:	3 kamar tidur
Nomor Unit	:	02
Luas	:	96 m2
Wilayah	:	Jakarta Utara
Kelurahan	:	Kelapa Gading Barat
Kecamatan	:	Kelapa Gading



- sebagaimana diuraikan dalam denah terlampir, diberi garis berwarna hijau, yang setelah ditandatangani oleh Para Pihak dilekatkan serta merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini (Lampiran 1) termasuk hak-hak yang melekat pada Sarusun tersebut, yaitu hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama serta segala sesuatu yang ada di atasnya sebagaimana diuraikan dalam Lampiran 1 kepada PIHAK KEDUA, yang sekarang ini berjanji dan mengikatkan diri untuk nanti pada waktunya membeli dan menerima penyerahan atas Sarusun dari PIHAK PERTAMA.
2. Keadaan letak Sarusun dan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama telah diketahui oleh PIHAK KEDUA, sesuai dengan spesifikasi umum bangunan yang disebutkan dalam Lampiran 2 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
 3. Sesuai dengan peruntukannya, maka PIHAK KEDUA hanya diperkenankan untuk mempergunakan Sarusun tersebut dalam Perjanjian ini khusus untuk "RUMAH TINGGAL".
 4. Apabila PIHAK KEDUA melanggar ketentuan tentang penggunaan Sarusun yang disebutkan dalam Perjanjian ini, maka hal tersebut menjadi tanggung-jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya. Sehubungan dengan hal tersebut PIHAK KEDUA dengan ini membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan atau gugatan pihak manapun juga mengenai Sarusun yang tidak dipergunakan sebagaimana mestinya.
 5. Apabila PIHAK KEDUA mempergunakan Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Perjanjian ini untuk tujuan yang lain dari pada Rumah Tinggal atau untuk tujuan komersil termasuk tetapi tidak terbatas pada kantor, restoran, toko, mini market, musik hidup, karaoke, bar, maka PIHAK PERTAMA dengan ini sekarang untuk nanti pada waktunya diberi hak dan kuasa untuk mematikan aliran listrik dan aliran air bersih/minum, sambungan telepon ataupun menutup tempat tersebut dan PIHAK KEDUA tidak berhak untuk menuntut suatu kerugian dalam bentuk apapun.



PASAL 3
NILAI PENGIKATAN

1. Harga Jual-Beli Sarusun tersebut pada pasal 2 di atas sebesar US\$ 77,875.00 (tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima Dollar Amerika Serikat).

2. Harga tersebut sudah termasuk :
 - (a) Pembuatan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Induk.
 - (b) Jaringan Listrik.
 - (c) Sambungan air bersih.
 - (d) 1 (satu) Line Telepon.
 - (e) 1 (satu) tempat Parkir.

3. Harga tersebut tidak termasuk :
 - (a) Pajak Pertambahan Nilai (PPN)
 - (b) Biaya Notaris, PPAT dan pembuatan Sertifikat Hak Milik Atas Sarusun atas nama PIHAK KEDUA.
 - (c) Asuransi atas Satuan Rumah Susun yang meliputi asuransi kebakaran, resiko terhadap pihak ketiga, perusakan dengan paksa dan kecurian.
 - (d) Iuran bulanan untuk biaya pemakaian listrik kepada PLN.
 - (e) Iuran bulanan untuk biaya pemakaian air bersih.
 - (f) Iuran bulanan untuk biaya pemakaian telepon
 - (g) Iuran bulanan untuk Biaya Pengelolaan dan pemeliharaan/perawatan.
 - (h) Biaya Pengurusan Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS).

PASAL 4
CARA PEMBAYARAN

1. Jual-Beli Sarusun tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga US\$ 77,875.00 (tujuh puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima Dollar Amerika Serikat) ["Nilai Pengikatan"] yang pembayarannya akan disebutkan dalam Lampiran 3 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.



2. Apabila pembayaran akan dilaksanakan melalui Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) melalui bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA, maka PIHAK KEDUA harus melunasi pembayaran Uang Muka tersebut di atas dan memenuhi syarat-syarat yang ditetapkan oleh bank.
3. Setiap pembayaran yang dilakukan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dianggap sah apabila telah dikeluarkan tanda-bukti penerimaannya yang ditanda-tangani oleh PIHAK PERTAMA atau wakil yang berwenang dari PIHAK PERTAMA atau pihak yang ditunjuknya. Pembayaran yang mempergunakan cheque atau giro bilyet hanya dapat dianggap sah apabila dananya telah dapat dicairkan atau dipindah-bukukan oleh PIHAK PERTAMA.
4. Pembayaran yang dilakukan dengan Rupiah harus dilaksanakan dengan nilai tukar antara Rupiah dengan dollar Amerika Serikat yang berlaku pada saat terjadinya pencairan check atau giro bilyet untuk tiap-tiap pembayaran angsuran, yaitu berdasarkan kurs tengah dari Bank Indonesia dan pembayaran dengan cara tersebut hanya dapat dianggap sah apabila dananya telah dapat dicairkan.
5. Setiap pembayaran harus dilakukan di kantor PIHAK PERTAMA atau langsung kepada rekening PIHAK PERTAMA pada bank yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA yaitu ke :

PT. :
BANK , New SUMMITMAS TOWER
Jl. Jend Sudirman kav. 61-62, JAKARTA SELATAN.
Rupiah A/C No. 01.02.00006.4

PT. :
BANK
Jl. Jend Sudirman Kav. 28, JAKARTA SELATAN.
US\$ A/C No. 01.08.000708
6. Setiap pembayaran melalui tranfer harus mencantumkan Nama pembeli dan No. unit dan memberikan copy bukti transfer kepada PIHAK PERTAMA yang berwenang dan/atau yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA (Account Receivable Department).
7. Semua pembayaran yang tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam Perjanjian ini dianggap tidak pernah dilaksanakan dan PIHAK KEDUA bertanggung-jawab atas segala resiko yang timbul sebagai akibat tindakannya tersebut.

8. Jika dikemudian hari setelah penyerahan Sarusun terdapat selisih atas luas Sarusun seperti tersebut dalam pasal 2.1. di atas, antara lain disebabkan adanya perubahan perencanaan yang berada diluar kekuasaan PIHAK PERTAMA (misalnya karena penolakan resmi dari Pemerintah DKI Jaya atau alasan teknis yang lain), maka Nilai Pengikatan akan disesuaikan atas dasar kekurangan atau kelebihan tersebut dengan ketentuan bahwa kekurangan atau kelebihan tersebut melebihi 5 % (lima persen).
9. Apabila pembayaran akan dilaksanakan melalui fasilitas Kredit Pemilikan Rumah Susun (KPRS) seperti yang tercantum dalam Pasal 4.2. di atas, dan PIHAK KEDUA dalam hal ini melakukan wanprestasi atau lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap bank, yang menimbulkan kewajiban bagi PIHAK PERTAMA untuk melakukan pembayaran atas sisa hutang PIHAK KEDUA kepada bank, maka Pasal 7.2. Perjanjian ini berlaku.
10. Ketentuan Pasal 4.8 di atas hanya berlaku sebelum Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama PIHAK KEDUA diserahkan kepada pihak bank oleh PIHAK PERTAMA.

PASAL 5
PENYERAHAN SARUSUN

1. Sarusun tersebut akan diserahkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA dalam waktu 24 (dua puluh empat) bulan terhitung dari sejak perjanjian ini ditandatangani, dengan ketentuan sebagai berikut :

- (a) PIHAK KEDUA telah melunasi seluruh Nilai Pengikatan, denda-denda, biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terhutang (jika ada), yang akan dibuktikan oleh tanda-terima yang ditandatangani oleh PIHAK PERTAMA atau wakilnya yang sah; dan
- (b) Bangunan Sarusun telah selesai;

yang dibuktikan dengan Berita Acara Penyerahan yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Para Pihak atau wakil-wakilnya yang sah, kecuali jika terjadi keadaan force-majeure sebagaimana disebutkan dalam Pasal 12 di bawah ini.

2. Keterlambatan pembangunan Sarusun yang akan diserahterimakan kepada PIHAK KEDUA, tidak dapat dikaitkan/dihubungkan dengan cara pembayaran yang wajib dilakukan oleh PIHAK KEDUA.
3. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak Penyerahan tersebut di atas, maka PIHAK KEDUA harus menyampaikan daftar secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA yang memuat permohonan mengenai bagian-bagian atau pekerjaan yang harus diperbaiki oleh PIHAK PERTAMA. Apabila dalam jangka waktu tersebut PIHAK KEDUA tidak menyampaikan daftar tersebut, maka PIHAK KEDUA dianggap telah menerima dengan baik Sarusun tersebut.
4. Terhitung sejak Tanggal Penyerahan tersebut dalam ayat 1 di atas maka Sarusun tersebut dapat langsung dihuni oleh PIHAK KEDUA dengan ketentuan bahwa terhitung sejak saat tersebut PIHAK KEDUA sudah berkewajiban untuk menanggung biaya pemakaian listrik, telepon, air bersih/minum, biaya pengelolaan, pemeliharaan/perawatan, Pajak Bumi dan Bangunan serta iuran-iuran lain sehubungan dengan kepemilikan Sarusun tersebut, sebagaimana diuraikan dalam pasal 9 ayat 1 di bawah ini.
5. Semua perubahan dan/atau penambahan yang dilakukan atas Sarusun setelah Tanggal Penyerahan harus memperoleh persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA dan harus dilaksanakan oleh pihak yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA dengan ketentuan bahwa semua biaya yang timbul sehubungan dengan perubahan dan/atau penambahan tersebut menjadi resiko dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA, dengan ketentuan bahwa perubahan dan atau penambahan tersebut tidak menimbulkan gangguan atau merugikan penghuni Sarusun lainnya.
6. Segala resiko dan akibat hukum yang timbul sehubungan dengan perubahan dan atau penambahan yang dilakukan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA adalah menjadi resiko dan tanggung-jawab PIHAK KEDUA sendiri sepenuhnya, dan sehubungan dengan hal tersebut PIHAK KEDUA sekarang untuk nanti pada waktunya akan membebaskan PIHAK PERTAMA dari tuntutan pihak manapun juga mengenai hal tersebut.



PASAL 6
JAMINAN PIHAK PERTAMA

Sarusun tersebut dalam pasal 2.1. akan dijual/ dialihkan dengan mempergunakan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang lazim digunakan dalam perjanjian jual-beli, diantaranya tetapi tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan bahwa PIHAK PERTAMA menjamin bahwa Sarusun tersebut :

- a) tidak dikenakan sesuatu sitaan;
- b) adalah miliknya/haknya PIHAK PERTAMA dan hanya dapat dijual/dipindah-tangankan oleh PIHAK PERTAMA, dan PIHAK KEDUA tidak akan mendapat sesuatu tuntutan dari pihak lain yang menyatakan mempunyai hak terlebih dahulu atau turut mempunyai hak atasnya.

PASAL 7
SANKSI-SANKSI

I. **Sanksi Bagi PIHAK PERTAMA :**

Kecuali apabila disebabkan oleh hal tersebut dalam pasal 12, untuk setiap keterlambatan atas penyerahan Sarusun oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka keterlambatan penyerahan Sarusun yang melebihi 90 (sembilan puluh) hari, PIHAK PERTAMA dikenakan denda sebagai berikut :

- a. untuk pembayaran melalui US\$ akan dikenakan denda sebesar 0.75 % (nol koma tujuh puluh lima persen) per bulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA.
- b. untuk pembayaran melalui Rupiah akan dikenakan denda sebesar 2 % (dua persen) per bulan dihitung setiap hari keterlambatan dari jumlah uang yang telah diterima oleh PIHAK PERTAMA dari PIHAK KEDUA.

Pembayaran denda wajib dibayarkan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA pada saat serah terima Sarusun dilaksanakan.

2. Sanksi Bagi PIHAK KEDUA :

2.1. Dalam hal PIHAK KEDUA, dengan alasan apapun tidak melaksanakan setiap kewajiban untuk membayar angsuran tepat pada waktunya sebagaimana tersebut dalam pasal 4.1., maka untuk setiap keterlambatan pembayaran yang melebihi 7 (tujuh) hari, Pihak Kedua dikenakan denda sebagai berikut :

- a. untuk pembayaran dengan US\$, denda dikenakan sebesar 0.3 0/00 (nol koma tiga permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, dengan maksimum keterlambatan selama 30 (tiga puluh) hari.
- b. untuk pembayaran dengan Rupiah, denda dikenakan sebesar 1 0/00 (satu permil) per hari keterlambatan dari jumlah uang yang harus dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA, dengan maksimum keterlambatan selama 30 (tiga puluh) hari.

Pembayaran denda wajib dibayarkan oleh PIHAK KEDUA selambat-lambatnya pada angsuran berikutnya.

2.2. Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan denda tersebut di atas, *bilamana* PIHAK KEDUA masih tetap tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar angsuran, iuran-iuran atau pembayaran-pembayaran lainnya yang wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA dalam Perjanjian ini sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut atau 3 (tiga) kali tidak berturut-turut, maka Perjanjian ini menjadi batal demi hukum. Dalam hal terjadinya pembatalan tersebut Para Pihak sepakat untuk melepaskan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

2.3. Sehubungan dengan hal tersebut maka :

- 2.3.1 Jumlah uang yang telah dibayarkan/disetorkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA akan menjadi milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya, dengan ketentuan apabila :
- (a) Jumlah pembayaran yang belum /sudah mencapai 25 % (dua puluh lima persen) dari Nilai Pengikatan, maka jumlah uang tersebut tidak dapat dituntut kembali oleh PIHAK KEDUA dan menjadi milik PIHAK PERTAMA sepenuhnya

- (b) Jumlah pembayaran sudah melebihi 25 % (dua puluh lima persen) dari Nilai Pengikatan, maka jumlah pembayaran akan dikurangi terlebih dahulu sebesar 25 % (dua puluh lima persen), kemudian hasil selisihnya akan dikembalikan oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA sebesar 50 % (lima puluh persen).

- 2.3.2 Bahwa pembayaran Pajak Pertambahan Nilai (PPN) tidak dapat dituntut kembali oleh PIHAK KEDUA.
- 2.4. Sehubungan dengan pembatalan Perjanjian ini, maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk mengosongkan Sarusun tersebut dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak PIHAK KEDUA menerima surat pemberitahuan pembatalan yang harus dibuktikan secara tertulis atau tanda penerimaan yang selayaknya.
- 2.5. Apabila dalam jangka waktu tersebut PIHAK KEDUA tetap tidak melaksanakan pengosongan maka PIHAK KEDUA akan dikenakan denda sebesar US 250.00 (dua ratus lima puluh dollar Amerika Serikat) per hari keterlambatan, terhitung jatuh waktu sampai dipenuhinya kewajiban tersebut dalam ayat 2.4.
- 2.6. Tanpa mengurangi berlakunya ketentuan tentang denda tersebut dalam ayat 2.5. pasal ini, apabila dalam jangka waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak jatuh waktu pengosongan, PIHAK KEDUA masih belum menyerahkan Sarusun dalam keadaan kosong dan baik kepada PIHAK PERTAMA, maka PIHAK PERTAMA dengan ini diberi hak dan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab tersebut dalam pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia, untuk mengosongkan Sarusun tersebut dan apabila perlu dengan bantuan pihak yang berwenang dan melakukan semua upaya hukum yang diperlukan untuk menguasai kembali Sarusun tersebut, dengan ketentuan bahwa segala tanggung-jawab atas pembayaran biaya-biaya dan resiko yang timbul sehubungan dengan pengosongan oleh PIHAK PERTAMA menjadi tanggung-jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.



PASAL 8
PENGALIHAN DAN PENGOPERAN HAK

1. Pengalihan Sebelum Penanda-tanganan PPAT :

- 1.1. Selama PIHAK KEDUA belum menanda-tangani akta PPAT, PIHAK KEDUA tidak berhak untuk mengalihkan dengan cara apapun juga atau menyewakan kepada pihak lain Sarusun yang bersangkutan tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari PIHAK PERTAMA.
- 1.2. Apabila PIHAK PERTAMA menyetujui pengalihan tersebut kepada pihak lain, maka untuk setiap pengalihan hak atas Sarusun, maka PIHAK KEDUA dikenakan biaya administrasi sebesar 5 % (lima persen) dari Nilai Pengikatan.
- 1.3. Pihak Ketiga yang menerima pengalihan hak melalui KPRS BANK, harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Bank bahwa aplikasi KPRS-nya telah disetujui.
- 1.4. Bagi Pihak Ketiga yang menerima pengalihan hak dari PIHAK KEDUA diwajibkan tunduk dan taat pada semua ketentuan-ketentuan yang ada dalam Perjanjian ini.
- 1.5. Jika PIHAK KEDUA melakukan pelanggaran atas ketentuan tersebut dalam ayat 1.1. pasal ini, maka Perjanjian ini menjadi batal dan terhadap PIHAK KEDUA dikenakan ketentuan yang disebutkan dalam pasal 7 ayat 2 (2.3.) sampai ayat 2 (2.6).

2. Pengalihan karena pewarisan :

- 2.1. Perjanjian ini tidak berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia, atau dibubarkan, akan tetapi turun temurun dan harus dipenuhi oleh (para) ahli waris dari pihak yang meninggal dunia atau yang dibubarkan itu.

- 2.2. Dalam hal PIHAK KEDUA meninggal dunia/dibubarkan sedangkan kewajiban-kewajiban dalam Perjanjian ini belum dilaksanakan seluruhnya, maka para ahli waris dan/atau pengganti hak PIHAK KEDUA yang sah menurut Undang-Undang dalam jangka waktu 40 (empat puluh) hari sejak saat meninggal atau dibubarkannya perusahaan atau dinyatakan pailit, PIHAK KEDUA wajib menunjuk dan memberikan kuasa kepada salah seorang diantaranya atau penerus dan atau pengganti haknya yang sah untuk mewakili meneruskan kewajiban hukum atau memperoleh hak berdasarkan Perjanjian ini dengan bukti berupa keterangan warisan dari pihak yang berwenang.
- 2.3. Segala biaya yang timbul dan akan timbul sehubungan dengan hal tersebut diatas, sepenuhnya adalah beban dari ahli waris/ pengganti hak PIHAK KEDUA sendiri, apabila ketentuan ini tidak dilaksanakan (hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu yang ditentukan), maka penyelesaiannya mempergunakan cara seperti yang tercantum dalam Pasal 7 ayat 2 (2.1) sampai 2 (2.6) pasal 7 Perjanjian ini.

3. **Pengalihan setelah penanda-tanganan PPAT :**

- 1.1. Untuk setiap tindakan hukum setelah ditanda-tanganinya akta PPAT, maka PIHAK KEDUA harus menyampaikan pemberitahuan secara tertulis terlebih dahulu kepada PIHAK PERTAMA Perhimpunan Penghuni Rumah Susun.

PASAL 9
PAJAK-PAJAK DAN BIAYA-BIAYA

1. Terhitung sejak diserahkannya Sarusun tersebut oleh PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA, maka sejak saat tersebut pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan adalah menjadi tanggung-jawab PIHAK KEDUA yang akan dibayarkan secara langsung oleh PIHAK KEDUA kepada pihak yang berwenang sesuai dengan ketentuan Pajak Bumi dan Bangunan. Demikian pula semua iuran dan pajak-pajak lainnya yang timbul sehubungan dengan pemilikan atas Sarusun yang sekarang ada maupun yang akan ditetapkan oleh Pemerintah Pusat maupun Pemerintah Daerah, biaya pemakaian listrik, telepon, air bersih/minum, biaya pengelolaan, pemeliharaan/perawatan telah menjadi beban dan harus dibayar oleh PIHAK KEDUA.

2. Apabila PIHAK KEDUA tidak memenuhi ketentuan yang tercantum dalam ayat 1 tersebut di atas dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender terhitung dari tanggal jatuh tempo pembayaran, maka PIHAK PERTAMA berhak untuk menghentikan semua fasilitas ke dalam Sarusun termasuk tetapi tidak terbatas mematikan aliran listrik, saluran telepon, dan aliran air bersih/minum.
3. Pembayaran premi asuransi menjadi tanggung-jawab PIHAK KEDUA sepenuhnya.

PASAL 10
PENANDATANGANAN AKTA NOTARIS/PPAT

1. Penandatanganan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk oleh PIHAK PERTAMA atas masing-masing Sarusun akan dilaksanakan dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 - (a) menggunakan ketentuan-ketentuan yang secara umum diberlakukan oleh PIHAK PERTAMA sehubungan dengan penjualan Sarusun, dan ;
 - (b) PIHAK KEDUA sudah melaksanakan seluruh kewajibannya pembayaran tersebut dalam pasal 3 Perjanjian ini, beserta denda-denda serta biaya administrasi dan biaya-biaya lainnya yang terhutang kepada PIHAK PERTAMA yang dibuktikan dengan tanda-tanda penerimaan uang yang sah dari PIHAK PERTAMA ;
 - (c) PIHAK KEDUA telah menandatangani Berita Acara Penyerahan Sarusun.
2. Pada waktu penandatanganan akte jual beli dihadapan PPAT dilaksanakan, PIHAK KEDUA wajib menyerahkan kembali Asli Perjanjian ini, kecuali AD/ART, Perjanjian Pengelolaan dan Tata Tertib.

P A R T I C M E N

PASAL 11
PENGELOLAAN DAN PERHIMPUNAN PENGHUNI RUMAH SUSUN

1. PIHAK KEDUA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk kepada Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga ("AD/ART") dari Perhimpunan Penghuni Rumah Susun sebagaimana disyaratkan dalam pasal 19 Undang-undang No. 16/1985 (termasuk mengenai penentuan Biaya Pengelolaan/ Pemeliharaan/Perawatan yang akan ditetapkan oleh PIHAK PERTAMA setelah penyerahan Sarusun kepada PIHAK KEDUA) yang akan disiapkan oleh PIHAK PERTAMA.
2. PIHAK KEDUA setuju untuk selanjutnya secara mutlak menunjuk PIHAK PERTAMA sebagai Badan Pengelola Rumah Susun sampai terbentuknya Perhimpunan Penghuni Rumah Susun. Dalam melaksanakan pengelolaan tersebut PIHAK PERTAMA berhak untuk mengadakan kerjasama dengan pihak lain atau menunjuk pihak lain dalam pelaksanaannya.
3. Mengenai pengelolaan yang akan dilaksanakan oleh PIHAK PERTAMA sebagaimana diuraikan dalam ayat 2 di atas, maka akan dibuat Perjanjian Pengelolaan secara tersendiri antara PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA, dimana PIHAK PERTAMA akan menetapkan Tata Tertib Pengelolaan Rumah Susun yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pengelolaan tersebut dan selama Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni Rumah Susun tersebut belum berlaku, maka PIHAK KEDUA harus tunduk dan taat pada Tata Tertib Pengelolaan Rumah Susun tersebut. Tata Tertib mana dapat diubah dan atau ditambah sewaktu-waktu.
4. PIHAK KEDUA wajib membayar di muka biaya Pengelolaan dan Perawatan Rumah Susun kepada PIHAK PERTAMA sebesar US\$ 1 (satu Dollar Amerika Serikat) per meter persegi per bulan untuk 12 bulan dihitung dari tanggal serah terima dilaksanakan, dihitung secara proporsional berdasarkan luas Sarusun, dan harus dibayar untuk jangka waktu 3 bulan sekaligus selambat-lambatnya setiap tanggal 10 dari bulan yang berjalan. PIHAK PERTAMA berhak untuk meninjau kembali biaya Pengelolaan dan Perawatan Rumah Susun sesudah jangka waktu tersebut diatas.

5. Apabila PIHAK KEDUA tidak membayar biaya Pengelolaan dan Perawatan tersebut, maka terhadap PIHAK KEDUA akan diberlakukan ketentuan dalam Pasal 9 ayat 2 dari Perjanjian ini.

PASAL 12 FORCE MAJEURE

1. Yang dimaksud dengan force majeure ialah hal-hal yang dapat mempengaruhi jalannya kewajiban, keadaan mana berada diluar kemampuan Para Pihak untuk mencegahnya, antara lain: gempa bumi, huru hara yang bersifat massal, kebakaran, banjir, peristiwa alam/keadaan cuaca lainnya, tindakan pemerintah dalam bidang moneter, sehingga salah satu Pihak tidak dapat melaksanakan /menyelesaikan kewajibannya.
2. Di dalam hal terjadinya suatu atau beberapa peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat 1 di atas, Para Pihak secara bersama-sama maupun masing-masing, sendiri dengan dilandasi itikad baik akan mengusahakan semaksimal mungkin agar peristiwa dimaksud ditekan seminimal /sesingkat mungkin dan akan dibicarakan bersama-sama oleh kedua belah pihak secara musyawarah. Apabila secara musyawarah tidak tercapai, maka kedua belah pihak akan menyerahkan kepada Badan Arbitrase Indonesia (BANI).
3. Bahwa keputusan dari BANI adalah bersifat final dan mengikat kedua belah pihak.
4. Adanya kejadian tersebut pada ayat 2 diatas, maka Pihak yang mengalaminya harus memberitahukan secara tertulis kepada Pihak lain selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah kejadian tersebut.

PASAL 13
PERUBAHAN ALAMAT

1. Apabila terdapat perubahan alamat PIHAK KEDUA dari yang tercantum dalam perjanjian ini, PIHAK KEDUA berkewajiban untuk memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK PERTAMA, selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari sejak saat kepindahan tersebut. Perpindahan alamat yang tidak dilaporkan dengan segala akibat-akibatnya yang ada hubungan dengan Perjanjian ini menjadi resiko dan tanggung-jawab sepenuhnya dari PIHAK KEDUA.
2. Segala Pemberitahuan menurut Perjanjian ini dianggap telah dikirimkan dan diterima oleh Para Pihak bila disampaikan ke alamat sebagai berikut :

PIHAK PERTAMA

PT. .
Wisma Bank Dharmala Lantai 20
Jl. Jend Sudirman Kav. 28
JAKARTA SELATAN 12920
Telepon : (021) 5212121, 5211994
Facsimile : (021) 5212001.
U.P : Account Receivable Department

PIHAK KEDUA

Jl. Kramat Asm No. 1
JAKARTA 13120
Telepon : (021) 819-4370
Facsimile : (021) 856-3363
U.P :

Penyampaian perpindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak lainnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak saat kepindahan tersebut.

PASAL 14
PENGAKUAN HAK

Mengenai Sarusun tersebut secara keseluruhan PIHAK PERTAMA hanya mengakui PIHAK KEDUA sebagai "Counter Part" dan karena itu PIHAK PERTAMA hanya mengakui hak-hak dan kepentingan-kepentingan PIHAK KEDUA yang timbul berdasarkan Perjanjian ini, serta PIHAK PERTAMA tidak akan melayani dan berhubungan dengan pihak lain yang menyatakan mempunyai hak atas apa yang diperjanjikan menurut Perjanjian ini.

PASAL 15
HAL-HAL LAIN

1. Dalam hal terjadinya pembatalan Perjanjian ini, Para Pihak dengan ini setuju untuk melepaskan/mengesampingkan ketentuan pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
2. Kelalaian-kelalaian Para Pihak dalam Perjanjian ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja, sehingga teguran juru sita dan surat-surat lainnya yang mempunyai kekuatan serupa tidak diperlukan lagi.
3. Kekuasaan-kekuasaan yang diberikan dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dan karenanya kekuasaan tersebut tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun, termasuk sebab-sebab yang tercantum dalam pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
4. Perjanjian ini hanya dapat diubah, ditambah atau dikesampingkan dalam bentuk tertulis yang dibuat dan ditanda-tangani oleh Para Pihak.
5. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan dalam Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.

6. Semua Lampiran pada Perjanjian ini akan ditandatangani oleh Para Pihak dan bersama-sama segala perubahan merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini.
7. Mulai hari ini, semua ketentuan yang ada dan yang dibaca serta ditandatangani dalam Perjanjian ini oleh kedua belah pihak adalah mengikat Para Pihak dan tidak ada *ketentuan lisan lainnya* yang mengikat Para Pihak.

PASAL 16
PENYELESAIAN SENGKETA DAN DOMISILI

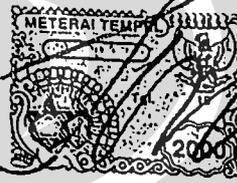
1. Semua perselisihan/sengketa dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam melaksanakan Perjanjian ini akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah dan apabila tidak tercapai kata mufakat, maka Para Pihak akan menyelesaikan perselisihan/sengketa dan perbedaan pendapat tersebut melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI) di Jakarta dimana keputusan BANI tersebut adalah final dan mengikat Para Pihak
2. Mengenai Perjanjian ini dan segala akibatnya serta pelaksanaannya Para Pihak memilih tempat tinggal yang tetap dan seumumnya pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara di Jakarta.

Demikianlah Perjanjian ini dibuat dan dilangsungkan di Jakarta, dibuat dalam 2 (dua) yang bermeterai cukup, masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku pada hari dan tanggal tersebut di atas.

PIHAK PERTAMA
PT.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

PIHAK KEDUA



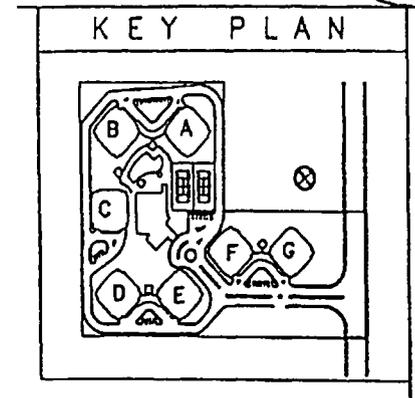
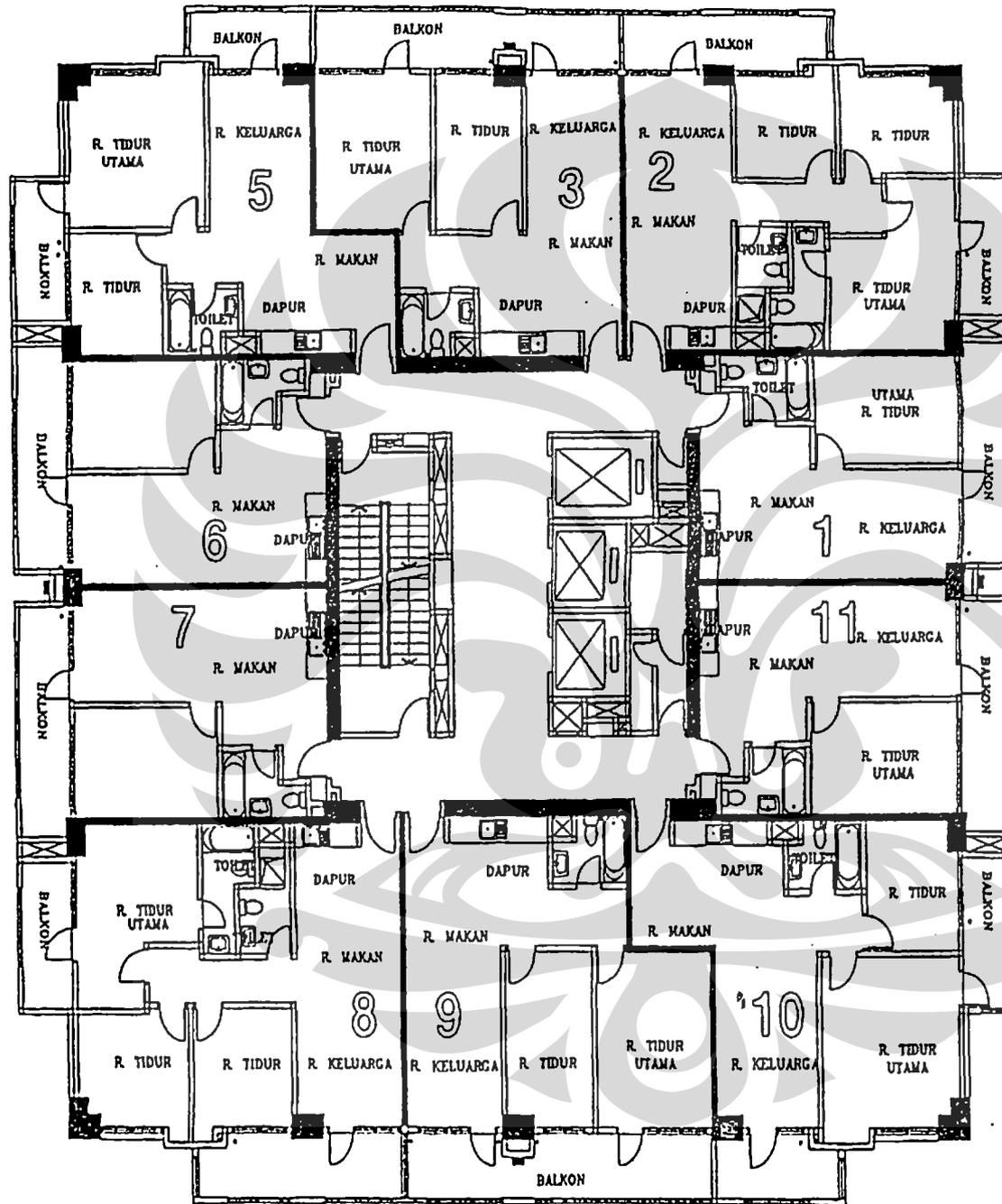
Wakil Direktur Utama I

Saksi

Saksi

[Handwritten signature]

LAMPIRAN 1



KETERANGAN

- 1, 6, 7, 11
LUAS : 58 M²
- 2 & 8
LUAS : 96 M²
- 3 & 9
LUAS : 81 M²
- 5 & 10
LUAS : 79 M²

LANTAI 2 - 5

UTARA



LAMPIRAN 2

**PROYEK
BUILDING SPECIFICATION**

A. UNIT HUNIAN

1. Living room
 - 1.1 Lantai : Keramik ex local
 - 1.2 Ceiling : Beton ekspose dicat
 - 1.3 Dinding : Bata plester aci dicat
 - 1.4 Pintu entrance : Pintu panel kayu

2. Kamar Tidur (utama dan anak)
 - 2.1 Lantai : Keramik ex local
 - 2.2 Ceiling : Beton ekspose dicat
 - 2.3 Dinding : Bata plester dicat
 - 2.4 Pintu : Double teakwood dengan hardware ex. local

3. Kamar mandi (utama dan anak)
 - 3.1 Lantai : Keramik ex local
 - 3.2 Ceiling : Gypsum 10 mm dicat
 - 3.3 Dinding : Keramik ex local
 - 3.4 Pintu entrance : Double teakwood lapis melamin dengan hardware ex local
 - 3.5 Sanitair : Standart ex local
 - 3.6 Fitting Sanitair : ex import

4. Ruang servis dan utilitas
 - 4.1 Lantai : Keramik ex local
 - 4.2 Ceiling : Gypsum 10 mm dicat
 - 4.3 Dinding : Bata plester aci dicat
 - 4.4 Pintu : Double teakwood dengan hardware ex. local

5. Dapur
 - 5.1 Kitchen cabinet : top table only (lapis DUROPAL)
 - 5.2 Kitchen sink : ex. local
 - 5.3 Lantai : Keramik ex. local

6. Lampu
 - 6.1 Fitting : Type E-27 ex. local
 - 6.2 Saklar / stopkontak : ex. import

7. Pendingin udara
 - 7.1 A C unit : tidak termasuk
 - 7.2 Pipa A C : tidak termasuk

B. PUBLIC AREA

1. Lift lobby
 - 1.1 Lantai : Marmer ex. local
 - 1.2 Ceiling : Gypsum 10 mm dicat

2. Pool desk : Keramik ex. local

3. Plaza (Drive way) : Paving block t = 8 mm / asphalt pavement

15.2.96

C. EXTERIOR BUILDING

- 1. Cat : Elastomeric non texture
- 2. Jendela : Aluminium powder coating dengan kaca t = 5 mm

D. DAYA LISTRIK

- 1. Hunian : PLN
 - Studio / 1 Bedroom : 4.400 VA
 - 2 Bedroom : 5.500 VA
 - 3 Bedroom : 7.700 VA
 - Penthouse : 10.600 VA
- 2. Public area and public Facilities : PLN dan Genset (cadangan)

E. WATERPROOFING : Coating dan membrane sheet

F. M A T V : Parabola Asia-sat dan Palapa

G. Telephone : Sistim sambungan langsung (*direct line*)

H. Security sistem : Pintu masuk lift lobby dilengkapi oleh Card Reader


15.2.96

**LAMPIRAN 3 (a)
HARGA JUAL BELI**

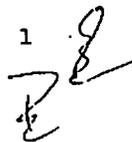
I.	Menara	:	F
	Lantai/Type/No. Unit	:	02 / 3 BR / 02
	Harga	:	US\$ 89,000.00
	Discount 12.5 %	:	US\$ 11,125.00
	Harga setelah Discount	:	US\$ 77,875.00
	PPN (10%)	:	US\$ 7,788.00
	Harga Jual Beli	:	US\$ 85,663.00

(Delapan puluh lima ribu enam ratus enam puluh tiga Dollar Amerika Serikat)

II. CARA PEMBAYARAN

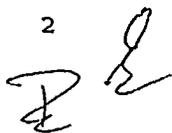
Pembayaran Harga Jual Beli akan dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- | | | | |
|----|--|---|-------------------|
| A. | Uang Tanda Jadi | : | US\$ 847.00 |
| | (Delapan ratus empat puluh tujuh Dollar Amerika Serikat) | | |
| | Pada tanggal | : | 12 September 1996 |
| B. | Uang Muka sebesar 5 % | : | US\$ 3,436.00 |
| | (Tiga ribu empat ratus tiga puluh enam Dollar Amerika Serikat) | | |
| | Jatuh Tempo tanggal | : | 20 September 1996 |

1


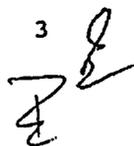
Uang Muka II sebesar 15 % akan dibayarkan oleh PIHAK KEDUA kepada PIHAK PERTAMA dengan cara pembayaran sebagai berikut :

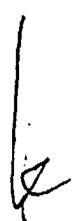
Pembayaran I	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Oktober 1996
Pembayaran II	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 November 1996
Pembayaran III	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Desember 1996
Pembayaran IV	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Januari 1997
Pembayaran V	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Februari 1997
Pembayaran VI	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Maret 1997
Pembayaran VII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 April 1997
Pembayaran VIII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Mei 1997
Pembayaran IX	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Juni 1997
Pembayaran X	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Juli 1997

2




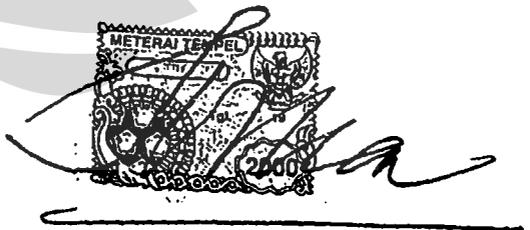
Pembayaran XI	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Agustus 1997
Pembayaran XII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 September 1997
Pembayaran XIII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Oktober 1997
Pembayaran XIV	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 November 1997
Pembayaran XV	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Desember 1997
Pembayaran XVI	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Januari 1998
Pembayaran XVII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Februari 1998
Pembayaran XVIII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Maret 1998
Pembayaran XIX	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 April 1998
Pembayaran XX	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Mei 1998

3




Pembayaran XXI	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Juni 1998
Pembayaran XXII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Juli 1998
Pembayaran XXIII	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 Agustus 1998
Pembayaran XXIV	:	US\$ 535.00
(Lima ratus tiga puluh lima Dollar Amerika Serikat)		
jatuh tempo tanggal	:	20 September 1998
C. Sisa pembayaran senilai 80 %	:	US\$ 68,540.00
(Enam puluh delapan ribu lima ratus empat puluh Dolar Amerika Serikat)		
akan dilaksanakan dengan	:	CASH / KPA
Pada tanggal	:	20 Oktober 1998

Sebagai bukti yang sah atas tiap-tiap pembayaran, PIHAK PERTAMA akan memberikan tanda terima berupa kwitansi dan apabila pembayaran dengan mempergunakan cheque atau giro bilyet hanya dianggap sah apabila dananya telah dapat dicairkan atau dipindahbukukan oleh PIHAK PERTAMA.



4



ADDENDUM II PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SATUAN RUMAH SUSUN (d/h.)
NO. 139-ADD/ PP/TOWER F/ PA/XII/2008

Pada hari ini tanggal tahun dua ribu delapan
2008, yang bertanda-tandatangan dibawah ini

I. Ir. dan Ir., masing-masing dalam jabatan selaku Ketua Komite Manajemen dan Anggota Komite Manajemen dari suatu kerjasama operasional yang akan disebut, dalam hal ini bertindak dalam jabatan seperti tersebut diatas dan secara sah berhak bertindak untuk dan atas nama Kerjasama Operasi (selanjutnya disebut KSO) yaitu suatu kerjasama operasional yang dibentuk berdasarkan akta Perjanjian Kerjasama Operasi No. 38 tertanggal 9 Desember 2003, yang dibuat dihadapan, Sarjana Hukum, sebagai pengganti dari, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta dan akta perubahannya No. 37 tertanggal 8 Pebruari 2005, yang dibuat di hadapan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta serta akta perubahan terakhirnya No. 24 tertanggal 7 Februari 2006, yang dibuat di hadapan, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta.

“Untuk selanjutnya disebut sebagai “PIHAK PERTAMA “.

II. bertempat tinggal di Jl. No. 4, RT 010, RW 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, JAKARTA PUSAT, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5006.140235.0006;

“Untuk selanjutnya disebut sebagai “PIHAK KEDUA “.

III. bertempat tinggal di Jl. Tegal No. 4, RT 010, RW 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, JAKARTA PUSAT, pemegang Kartu Tanda Penduduk No. 09.5006.420173.0375

“Untuk selanjutnya disebut sebagai “PIHAK KETIGA”.

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai “ Para Pihak “ dan masing-masing disebut sebagai “ Pihak “.

Para Pihak masing-masing dalam kedudukannya sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

1. Bahwa PIHAK PERTAMA telah mengikatkan diri sekarang dan pada waktunya untuk menjual /mengoperkan 1 (satu) unit Sarusun kepada PIHAK KEDUA yang menerangkan telah mengikatkan diri untuk membeli berupa :



- 1 (satu) unit Sarusun yang terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya, Wilayah Jakarta Utara, Kelurahan Kelapa Gading Barat, Kecamatan Kelapa Gading, setempat dikenal dengan Satuan Rumah Susun “ ” dan sesuai nertelaennya terdiri dari Tower F, Lantai 2, No. Unit 02, Type 3 (tiga) kamar tidur seluas 113 m² / semgROSS, 96 m² / nett (sembilan puluh enam meter persegi).
 - Para Pihak telah menyetujui dan sepakat untuk melakukan Penggantian Nama dari Pihak Kedua sebagai pemilik lama kepada Pihak Ketiga selaku pemilik baru atas Tower F, Lantai 2, No. Unit 02, Type 3 (tiga) kamar tidur seluas 96 m² (sembilan puluh enam meter persegi) yang merupakan anak kandung dari Pihak Kedua seperti yang termuat dalam Kutipan Akte Kelahiran No. 381/C/1979, yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil, tanggal 18 Desember 1979.
 - Dan sejak ditandatanganinya Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun “ ” (d/h...)” ini, maka seluruh hak dan kewajiban atas unit tersebut diatas menjadi beralih kepada Pihak Ketiga sepenuhnya.
 - Demikian berikut segala hak-hak yang melekat pada sarusun tersebut, yaitu hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama serta segala sesuatu yang ada diatasnya satu dan lainnya sebagaimana diuraikan dalam surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 139 / M7G/TOWER F/ PSP/IX/96, tanggal 9 Januari 1997 selanjutnya disebut “PPJB”.
2. Bahwa sehubungan dengan adanya perubahan cara pembayaran, maka Para Pihak sepakat untuk mengadakan penyesuaian.
- Bahwa berhubung dengan adanya hal-hal tersebut diatas, maka Para Pihak telah sepakat untuk merubah bunyi ketentuan :
- Pasal 3 ayat 1
 - Pasal 4 ayat 1
 - Lampiran 3

sehingga karenanya sekarang berbunyi sebagai berikut :

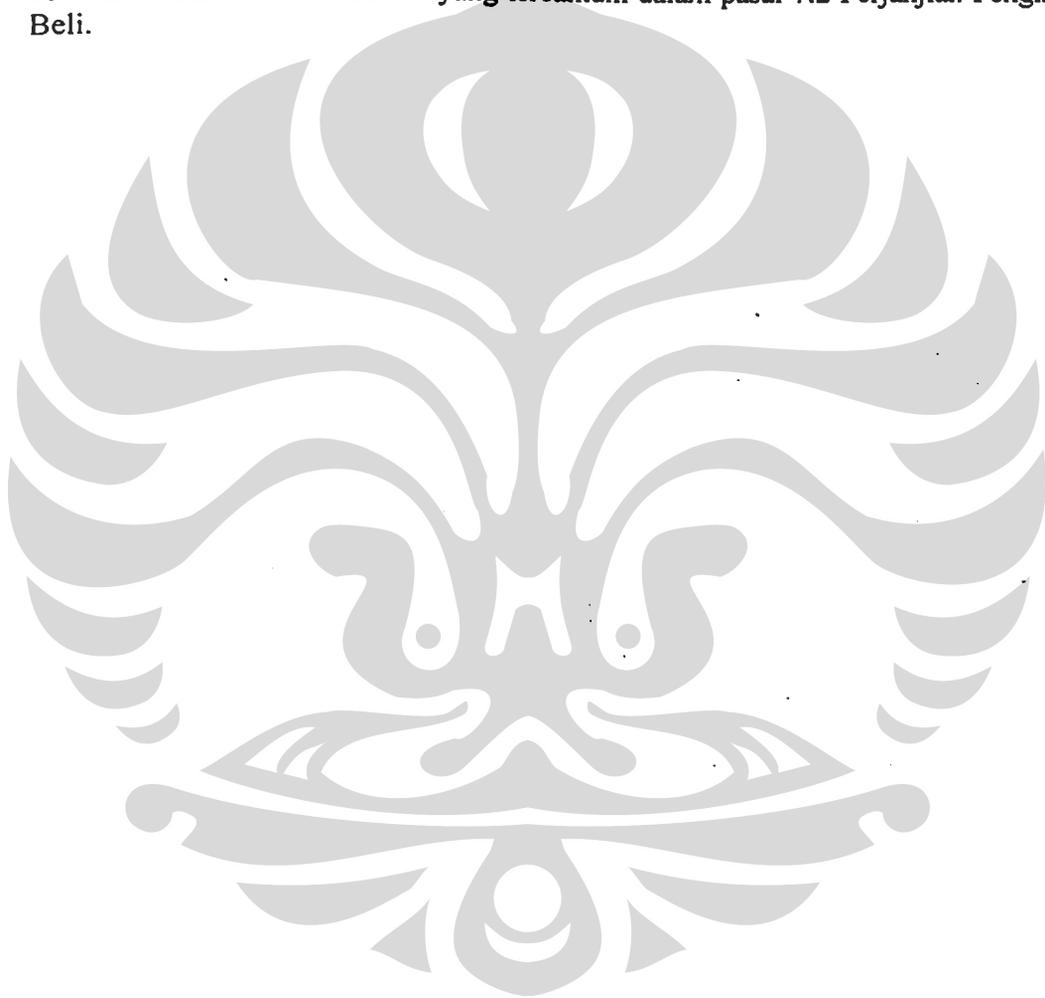
PASAL 3 NILAI PENGIKATAN

1. Harga Sarusun tersebut sebesar Rp. 653.091.184,-
(Enam ratus lima puluh tiga juta sembilan puluh sat.: ribu seratus delapan puluh empat Rupiah) belum termasuk PPN.



PASAL 4
CARA PEMBAYARAN

1. Harga Sarusun tersebut dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp. 653.091.184,- (Enam ratus lima puluh tiga juta sembilan puluh satu ribu seratus delapan puluh empat Rupiah) ["Nilai Pengikatan"] yang pembayarannya akan disebutkan dalam lampiran 3 yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini dengan adanya perubahan jadwal pelunasan pembayaran yang telah disetujui oleh Para Pihak.
Dan apabila Pihak Kedua lalai, lewat dari tanggal batas jadwal pembayaran seperti yang tercantum dalam ketentuan pembayaran pada Lampiran 3, maka Pihak Kedua bersedia dikenakan sanksi denda sesuai yang tercantum dalam pasal 7.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.





LAMPIRAN 3
HARGA JUAL BELI

I.	Power	:	2
	Lantai/Type/No. Unit	:	2/ 3BR /02
	Harga/ Nilai eskalasi	:	Rp. 653.091.184,-
	PPn (10%)	:	Rp. 65.309.118,- +
	Harga Jual Beli	:	Rp. 718.400.302,-
	(Tujuh ratus delapan belas juta empat ratus ribu tiga ratus dua Rupiah)		
II.	CARA PEMBAYARAN		
A.	Uang Muka	:	Rp. 15.871.940,-
	(Lima belas juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu sembilan ratus empat puluh Rupiah) dibayar pada tanggal 30 Juni 2004		
B.	Sisa pelunasan	:	Rp. 702.528.362,-
	(Tujuh ratus dua juta lima ratus dua puluh delapan ribu tiga ratus enam puluh dua Rupiah) dibayar dengan cara ;		
	- Rp. 527.507.769,- (Lima ratus dua puluh tujuh juta lima ratus tujuh ribu tujuh ratus enam puluh sembilan Rupiah) dibayar melalui KPA pada tanggal _____ Desember 2008.		
	- Rp. 175.020.593,- (Seratus tujuh puluh lima juta dua puluh ribu lima ratus sembilan puluh tiga Rupiah) dibayar secara bertahap ;		
	Periode angsuran	:	Januari 2009 s/d Juni 2009 = 6 bulan
	Angsuran pertama - kelima	:	Rp. 30.000.000,- pada tanggal 5 Januari 2009
	Angsuran terakhir	:	Rp. 25.020.593,- pada tanggal 5 Juni 2009



Addendum ini merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan PPJB tersebut diatas, dan segala sesuatu yang tidak dirubah dan/atau ditambah dalam PPJB yang diuraikan diatas, tetap berlaku dan mengikat, menjadi satu dengan Adendum ini.

Demikian Addendum ini dibuat dan dilangsungkan di Jakarta, dibuat dalam rangkap 2 (dua) keduanya bermaterai cukup dan masing-masing mempunyai kekuatan hukum yang sama dan mulai berlaku pada hari dan tanggal tersebut diatas.

PIHAK PERTAMA,
KSO

PIHAK KEDUA,

Ketua Komite Manajemen

dan

Anggota Komite Manajemen

Prasetyo Kusuma

Stevanus Joseph Ferdinandus

AKTA JUAL BELI

No: 2 / 2009.-
Lembar Pertama/Kedua

Pada hari ini, Rabu, tanggal 7 (tujuh -----)
bulan Januari tahun 2009 (duaribu sembilan-----)

hadir dihadapan saya -----
yang berdasarkan surat Keputusan -----
tanggal ----- nomor -----
diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24
Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja -----
----- dengan dihadiri oleh
saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:.....

~~-----, lahir di -----, pada tanggal -----
-----, bertempat tinggal di -----
-----, Rukun Tetangga 002, Jalan Marga 010, -----
Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur,
-----, lahir di -----, pada tanggal -----
-----, bertempat tinggal di -----
-----, Jalan Zamrud I Blok ----- nomor 2, Rukun Tetangga 06, -----
-----, Blok Marga 09, Kelurahan Cisarik Barat, Kecamatan Cisarung,
-----, berkedudukan di Jakarta
-----, hal ini berdasarkan berlandaskan

-----, Sangjana Makom, Mesaria
-----, dari Tuan B.S. BIONI JONATHAN LASMANA,
-----, pada tanggal 3 Juni 2004, Direktur -----
-----, bertempat tinggal di -----
-----, Blok Indah Blok 2 nomor 1, Rukun Tetangga 005, -----
-----, Rukun Marga 004, Kelurahan Pegaten Barat, Kecamatan Pasar -----
-----, Jakarta Selatan, yang dalam hal ini diwakili Direksi -----
dan bertindak atas nama PT. ----- Tbk., -----
dahulu bernama PT. ----- berkedudukan di -----
-----, yang perubahan seluruh anggaran dasar dan perubahan -----
-----, Jalan Parit Nagas Republik -----~~

titik
9 1
h z A P

7 of 10
Z

Disahkan coretan.-

R
1-2
1-4

II. - ~~.....~~, dalam Kartu Tanda Penduduk
tertulis ~~.....~~, Warga Negara Indonesia, lahir
di Jakarta, pada tanggal 2 Januari 1973, karyawati, bertempat-
tinggal di Jakarta, Jalan ~~.....~~ Nomor 4, Rukun tetangga 010,
Rukun warga 007, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta
Pusat, pemegang Nomor Induk Kependudukan (N.I.K.) : ~~.....~~
09.5006.420173.0375; ~~.....~~

-selaku Pembeli, untuk selanjutnya disebut Pihak Kedua. ~~.....~~

Para penghadap dikenal oleh saya/~~Penghadap~~
saya kenal dan yang lain diperkenalkan olehnya
kepada saya/~~Para penghadap diperkenalkan kepada saya oleh saksi pengenal~~
~~yang akan disebutkan pada akhir akta ini.~~

Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan
Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama :

akan coretan.-

• ~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
Nomor atas sebidang tanah sebagaimana
diuraikan dalam Surat Ukur/Gambar. Situasi tanggal
Nomor seluas m² (.. .. .
meter persegi) dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)~~

~~Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/Hak Pakai :
atas sebagian tanah Hak Milik/Hak Guna Usaha/Hak Guna Bangunan/
Hak Pakai Nomor dengan
Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB)
yaitu seluas kurang lebih m² (.. .. .
meter persegi), dengan batas-batas :~~

~~sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/peta tanggal
Nomor yang dilampirkan pada akta ini,~~

akan coretan.-

~~Hak Milik atas sebidang tanah :
Persil Nomor Blok Kohir Nomor:
.. .. . seluas kurang lebih m² (.. .. .
meter persegi); dengan batas-batas :~~

4
tigapuluh tujuh juta
sembilanratus enampuluh
delapan tujuhratus dua-
puluh tujuh Rupiah).
b.K.S.O. sebesar
Rp. 653.091.184,-
(enamratus limapuluh
tiga juta sembilanpuluh
satu ribu seratus dela-
panpuluh empat Rupiah).

Disahkan coretan
dengan gantinya.

sebagaimana diuraikan dalam peta tanggal

Nomor _____
yang dilampirkan pada akta ini. _____

berdasarkan alat-alat bukti berupa : _____

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun : _____

Nomor 2855/II/F/Kelapa Gading Barat, _____

N I B : 09.05.06.02.05201, _____

terletak di : _____

- Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- Kabupaten/Kota : Jakarta Utara;
- Kecamatan : Kelapa Gading;
- Desa/Kelurahan : Kelapa Gading Barat;
- Jalan : Rusun Hunian dan Non Hunian Apartemen
_____, Jalan Bukit Gading Ray

Jual beli ini meliputi pula : _____

-segala fasilitas dan hak atas tanah bersama, benda bersama serta
bagian bersama dengan nilai perbandingan proporsional 0,08363 % ;
luas/type 91,45 m2 (sembilanpuluh satu koma empatpuluh lima meter
persegi) sebagaimana diuraikan dalam Gambar Denah tanggal 9 Agustus-
2007, Nomor: 1108/2006; _____

Lantai 02 Nomor
0202 Blok F. _____

Disahkan. _____

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Obyek Jual
Beli". _____

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : _____

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 691.059.911,- (-enamratus-
sembilanpuluh satu juta limapuluh sembilanribu sembilanratus
sebelas Rupiah) dengan rincian sebagai berikut : _____

a. PT. _____ Rp. 37.968.727,- (tiga

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas
dari Pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku
pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). _____

Handwritten notes and signatures at the bottom right, including "Rp 691.059.911," and "PT. _____".

LAMPIRAN AKTA JUAL BELI

TANGAL : 7 Januari 2009

NOMOR : 2/2009

Berdasarkan akta Surat Kuasa tanggal 21-11-2008 (duapuluh satu-Nopember duaribu delapan) nomor 88, dibuat di hadapan Doktor --
-----, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Magister --
Kenotariatan, Master of Law in International Legal Studies, ---
Notaris di Jakarta. Selaku Kuasa dari dan oleh karenanya atas---
nama Tuan -----, Sarjana Ekonomi, Master of Business ---
Administration, lahir di Palembang, tanggal 30-3-1964 -----
(tigapuluh Maret seribu sembilanratus enampuluh empat), -----
Direktur PT. -----, -----, bertempat tinggal -
di Jakarta Utara, ----- Timur Raya, Al nomor 27, yang ----
memberikan kuasa dalam jabatannya tersebut, karenanya para ----
penghadap Tuan Insinyur ----- dan Insinyur -----
----- bersama-sama sah mewakili Direksi dari dan oleh -----
karenanya untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT -----
-----, -----, berkedudukan di Kotamadia Jakarta Selatan, -
dahulu bernama PT. -----, -----, yang seluruh ----
anggaran dasarnya telah dirubah untuk disesuaikan dengan -----
Undang-Undang nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, -
sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat ----
tanggal 13-8-2008 (tigabelas Agustus duaribu delapan) nomor 80,
dibuat di hadapan : -----, Sarjana Hukum, -
Notaris di Jakarta, atas perubahan mana telah mendapat -----
persetujuan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik -
Indonesia sebagaimana ternyata dari Surat Keputusannya tanggal-
8-10-2008 (delapan Oktober duaribu delapan) -----
nomor AHU-71026.AH.01.02 Tahun 2008 ;-----

dan untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam akta ini,
telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris PT

tersebut, satu dan lain sebagaimana ternyata
dalam akta Surat Kuasa tersebut di atas. -----
-Selaku Penjual untuk selanjutnya disebut Pihak Pertama.-----

Disahkan.-



c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

Handwritten initials: "A", "P", "R", "1", "P".

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

~~Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari~~
tanggal

Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

~~Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.~~

Handwritten initials: "A", "P", "R", "1", "P".

----- Pasal 5 -----

Para pihak menjamin mengenal kebenaran identitas para pihak yang ditertibkan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda hak atas tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak ada yang lain.
Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan

Handwritten number: "968.727,-"

Handwritten number: "2.091.121,-"

.....
.....
.....
.....
.....
.....

----- Pasal -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri

----- Pasal -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh

~~Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir akta ini : -----~~

~~yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam akta ini -----~~

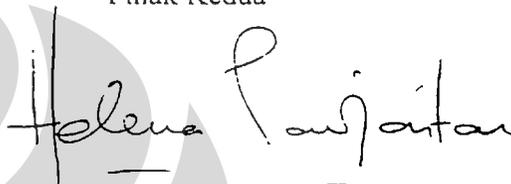
Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

Jangan dihadiri oleh
1. Nama , Warga Negara Indonesia ;
2. Nama , G.M., Warga Negara Indonesia ;
keduanya bertempat tinggal di Jakarta, pegawai kantor saya, pejabat ;

Disahkan coretan.-
Z
2
1
1

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan ~~Kabupaten/Kota~~ untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama Pihak Kedua

PT.)

Persetujuan

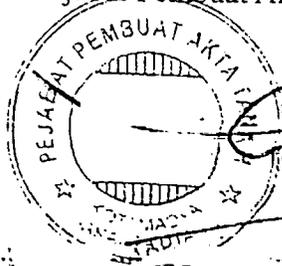
.....

Saksi Saksi

....., 2011

Pejabat Pembuat Akta Tanah



BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SALINAN BUKU TANAH HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN

Nomor : 2855 / II / F

PROPINSI : DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
 KABUPATEN / KOTAMADYA : JAKARTA UTARA
 KECAMATAN : KELAPA GADING
 DESA / KELURAHAN : KELAPA GADING BARAT

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / KOTAMADYA

JAKARTA UTARA

DAFTAR ISI 307
 No. 19074 / 200 .. 7 ..
 DAFTAR ISI 208
 No. 25555 / 200 .. 7 ..

0	9	•	0	5	•	0	6	•	0	2	•	8	•	0	2	8	5	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

<p>a) HAK MILIK ATAS SATUAN RUMAH SUSUN No. 2855 H F Desa / Kel Kelapa Gading Barat</p>	<p>b) NAMA PEMEGANG HAK Perseroan Terbatas "PT. berkedudukan di Jakarta Tanggal lahir / akte pendirian. :</p>
<p>b) N I B : 09.05.06.02.05201 Letak Tanah : Rusun Hunian dan Non Hunian Apartemen Jl. Bukit Gading Raya. Lt.02 No.F0202 Blok F</p>	<p>i) PENDAFTARAN JAKARTA Tanggal. 12 NOV 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya JAKARTA UTARA ttd. <u>Ir. KIKING SUDRADJAT, MM.</u> NIP. 010 074 640</p>
<p>c) HAK ATAS TANAH BERSAMA -- Hak : Guna Bangunan Nomor : 8067 Berakhir : 02-03-2013 01-03-2032 Surat Ukur Tanggal : 15-05-2006 Nomor : 05201/Kelapa Gading Barat/2006</p>	<p>j) PENERBITAN SERTIPIKAT JAKARTA Tanggal. 12 NOV 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya JAKARTA UTARA ttd. <u>Ir. KIKING SUDRADJAT, MM.</u> NIP. 010 074 640</p>
<p>d) IJIN LAYAK HUNI Tanggal : 02 - 10 - 2006 Nomor : 2381 / IPB/ 2006</p>	<p>k) PENUNJUK ..</p>
<p>e) AKTA PEMISAHAN Tanggal : 06-04-2006 Nomor : 025/LEG/DIR/NCD/IV/2006 Dibuat : PT. DISAHKAN Oleh : Gubernur Provinsi DKI Jakarta Tanggal : 14-06-2006 Nomor : 918/2006</p>	<p>l) CATATAN</p>
<p>f) NILAI PERBANDINGAN PROPORSIONAL 0,08363%</p>	<p>m) Untuk keperluan penerbitan sertipikat salinan sesuai dengan aslinya JAKARTA 12 NOV 2007 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya JAKARTA UTARA  <u>Ir. KIKING SUDRADJAT, MM.</u> NIP. 010 074 640</p>
<p>g) GAMBAR DENAH Tanggal : 09 AUG 2007 Nomor : 1108/2006 Luas / type : 91,45 M²</p>	

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK, PEMBEBANAN DAN PENCATATAN LAINNYA

Halaman :

Sebab perubahan	Tanggal Pendaftaran No. Daftar Isian 307 No. Daftar Isian 208	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Tanda tangan Kepala kantor dan Cap Kantor
<p>Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 23-2-2007 Nomor 15/14-550.2-09.05-2007 Hak Atas Tanah Bersamanya diperpanjang dengan jangka waktu 20 Tahun Sehingga Berakhirnya hak tanggal 1-3-2032 Dengan uang Pemasukan sebesar Rp. 644.613.000,-</p>	<p>Tgl. : 19 NOV. 2007 301 : 28 144 / 2007 208 : 26 607 / 2007</p>	 <p>KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA KEMENTERIAN PERTANAHAN DAN TENAGA SIWA Jl. M. YUSUF SAHARAJAT, PM. Telp. 876 874 630</p>	<p>Teloh diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Pt DKI 303 Tgl 16-12-2008 No. 18.533., Jan 15. WIB</p>

04.05.05.02.0.02055

NIB : 190506020520

GAMBAR DENAH

Nomor : 1108 / 300²⁰⁰⁶.....

Dari Satuan Rumah Susun yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun diatas sebidang tanah bersama :

Hak : Guna Bangunan

Nomor : 8067/Kelapa Gading Barat

Surat Ukur : tanggal 15-05-2006 Nomor 05201 Kelapa Gading Barat/2006

Satuan Rumah Susun ini terletak pada lantai II Blok F dikenal setempat dengan sebutan / nama : Rusun Hunian dan Non Hunian Apartemen

Batas-batas dari Satuan Rumah Susun ini telah ditetapkan dalam pertelaan yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta pada tanggal 14-06-2006 Nomor 918/2006

berpedoman pada ketentuan pasal 41 Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun.

Luas / type : 91,15 M²

Hal-hal lain :

Daftar Isian 303 tanggal : 3.8.2007 Nomor : 10915

Daftar Isian 307 tanggal : 9.8.2007 Nomor : 30157

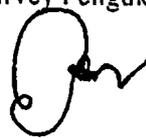
JAKARTA, tanggal 9.8.2007

An. Kepala Kantor Pertanahan

~~Kabupaten~~ / Kotamadya

JAKARTA UTARA

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
Kepala Seksi Survey Pengukuran dan Pemetaan



..... Ir. EMBUN SARLMSI.....

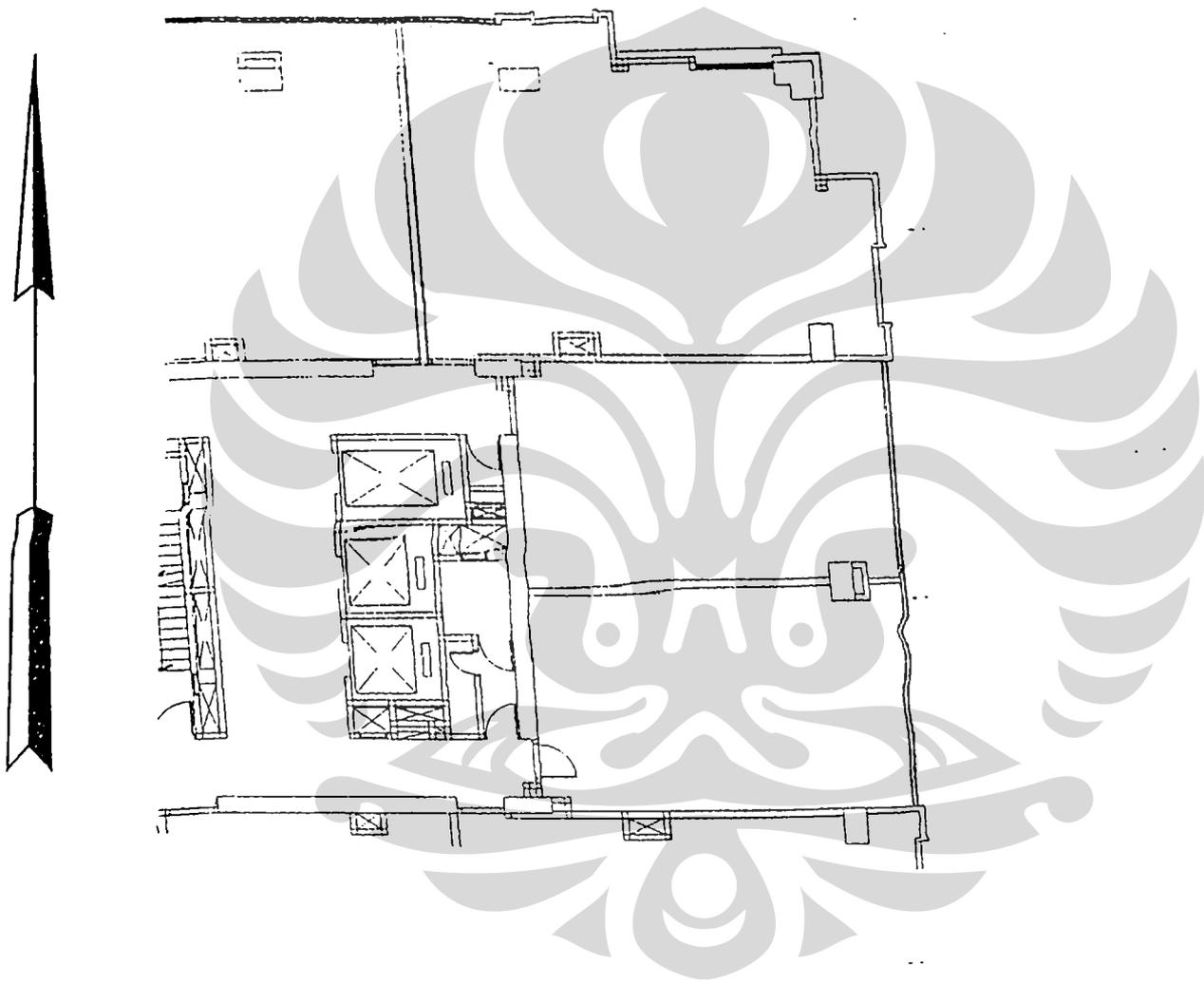
NIP. NIP. 750 005 365



DENAH SATUAN RUMAH SUSUN

SKALA 1 :

200



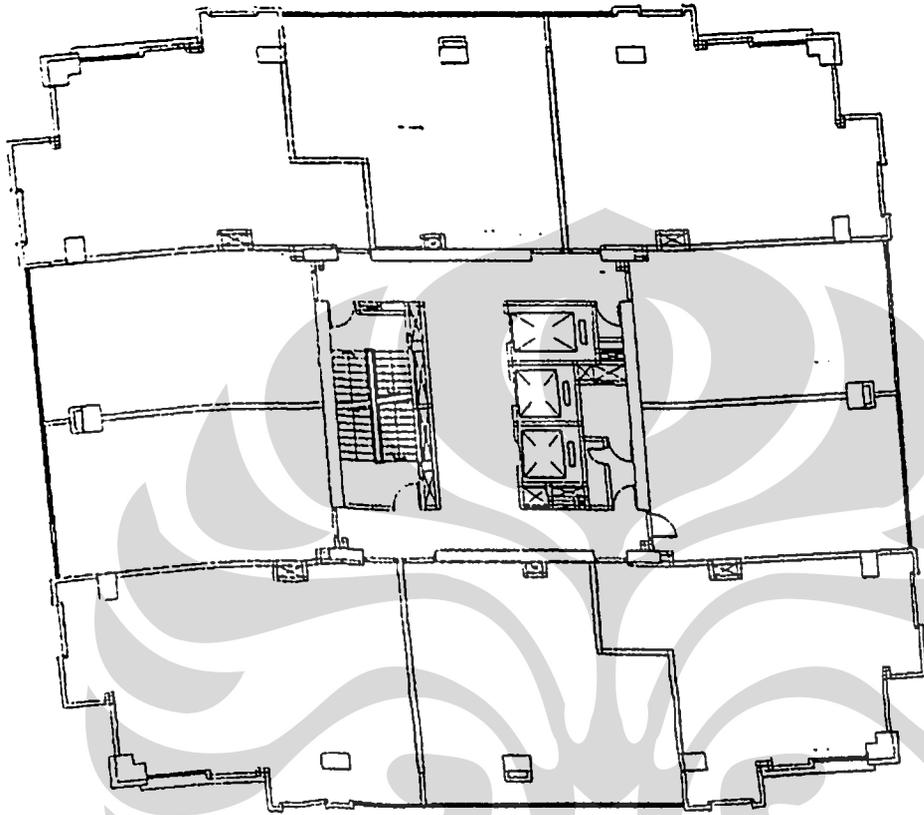
Penjelasan :

———— Batas Luar / keliling

DENAH BANGUNAN LANTAI

SKALA 1 :

300



TOWER F

Penjelasan :



Satuan rumah susun dimaksud

0 | 9 | • | 0 | 5 | • | 0 | 6 | • | 0 | 2 | • | 3 | • | 0 | 8 | 0 | 6 | 7

NIB : 00.05.0a.02.05201.....

SURAT UKUR

05201/Kelapa Gading Barat/2006
Nomor :/ 200.....

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Daerah Khusus Ibukota Jakarta

Kabupaten / Kotamadya : Jakarta Utara

Kecamatan : Kelapa Gading

Desa / Kelurahan : Kelapa Gading Barat

Peta : fotogrammetry Peta Kelapa Gading lemb.29 kt.f-g/2,3,4
Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 54/25 55/25 Kotak : d-e/2-3-4,a-b/2-3-4

Letak Tanah Jalan Bukit Gading Raya

Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri beberapa buah

bangunan batu dengan bagian-bagiannya

Tanda-tanda batas : Tembok-tembok a-b, d-e dan g-h yang berdiri di dalam

Tembok dualapis b-c dan c-d yang selapis berdiri di luar. Tembok f-g yang berdiri di luar

Luas : Luas seluruhnya : 35.555 M²

Luas Terkena Jalan : 1.165 M²

Sisa : 34.390 M² (Tiga puluh empat ribu tiga ratus sembilan puluh meter persegi)

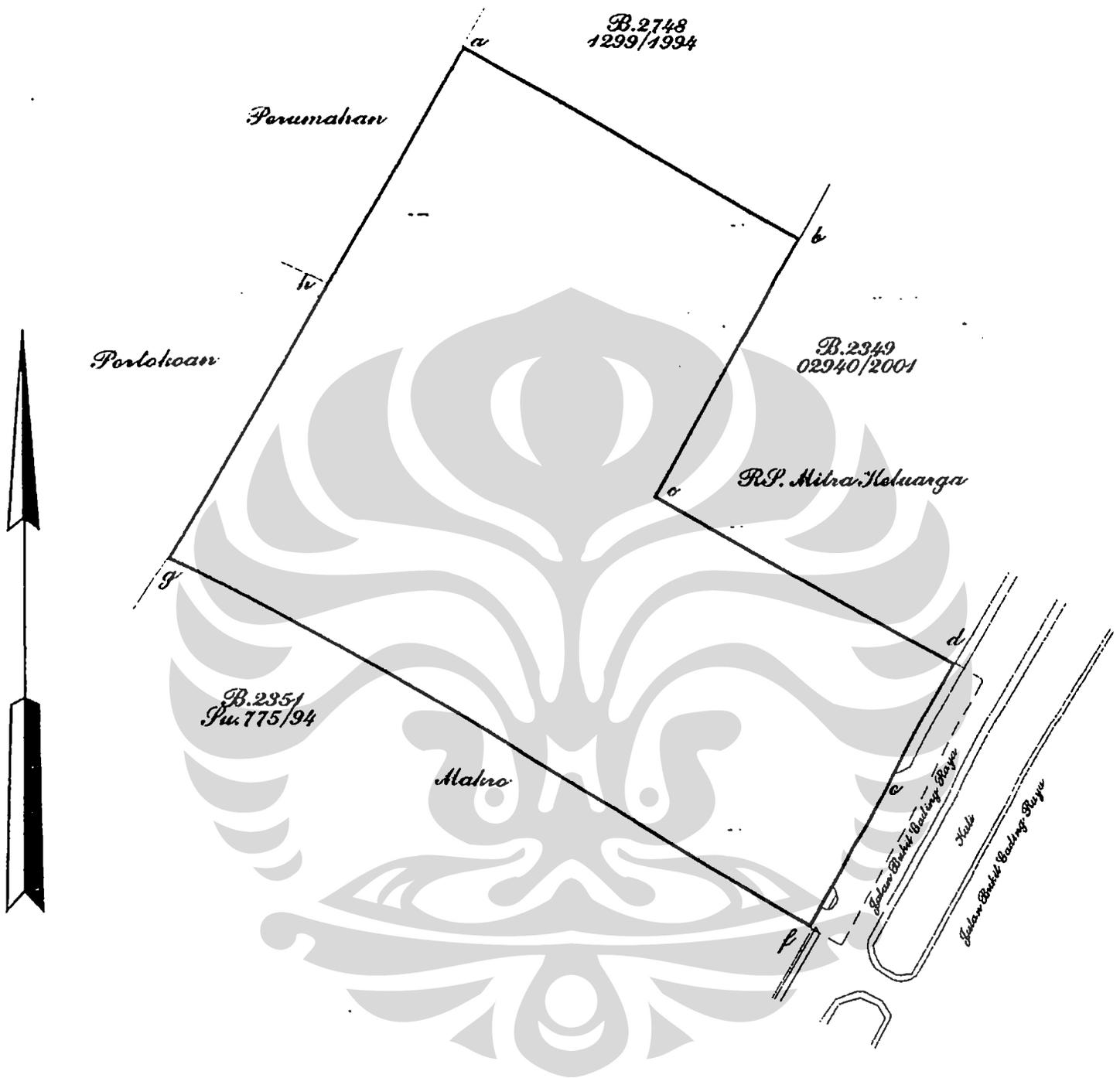
Penujukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh

kuasa dari PT.

(pemohon)

Digambar kembali oleh : H. Rochmat, SH





PENJELASAN : batas tanah ini

Daftar Isi 307 tgl. No.

Daftar Isi 303 tgl. 3.8.2007 No. 10915

UNTUK SERTIPIKAT

JAKARTA Tgl. 15.05.2007

JAKARTA Tgl. 19 2 NOV 2007 200..

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya



IP. KIKING SUBRADJAT, MM.
NIP. 010 074 640

It. YASRIJ SANI

NIP 010 204 358

Pemisahan

Lihat surat ukur Penggabungan Nomor : / 200.... Nomor hak :

Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200 Nomor hak

No. 36 / 13P / SP / UK / VI / 195

SEMATA-MATA MENYATAKAN RENCANA KOTA, DAN TIDAK UNTUK MENYATAKAN HAK TANAH

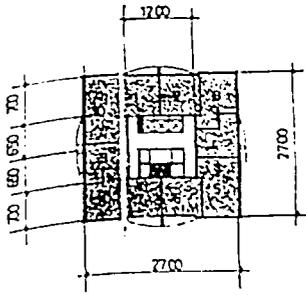
PERihal RENCANA TATA LETAK BANGUNAN WISMA SUSUN DI JLN BOULEVARD KELAPA GADING JAKARTA UTARA AN				TERMASUK PADA KETERANGAN RENCANA NO 2354 / GSB / JU / II / 95 BRK NO 54-55 / 25-26
	RENCANA	BATASAN	PENJELASAN	KEPALA DINAS
LUAS DAERAH PERENCANAAN	81 939 M ²	81 939 M ²	87 011 M ² TERUKUR	<i>[Signature]</i>
LUAS LANTAI DASAR BANGUNAN	16 327 M ²	16 387,8 M ²		KEPALA SUB DINAS
LUAS SELURUH LANTAI BANGUNAN	112 400 M ²	286 786,5 M ²	LUAS LANTAI PERBUSA: 165 187,5 M ²	<i>[Signature]</i>
KOE FISIEN DASAR BANGUNAN (K D B)	19,9 %	20 %		KEPALA SUKU DINAS
KOE FISIEN LANTAI BANGUNAN (K L B)	1,37	3,5	1 442 unit hunian	<i>[Signature]</i>
TINGGI BANGUNAN	2,17	2,17	SK. Gub. NO. 678 / 94	KEPALA SEKSI PEL RENCANA
PARKIR	1540 MB	1467 MB	Ps. 12.43b.	
PENGHIAJUAN				KEPALA SEKSI TATA KOTA KECAMATAN
PENGUNAAN	HUNIAN B PERKULAKAN			<i>[Signature]</i>
PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA DINAS TATA KOTA				No PENGUSULAN
				No PENGARAHAN 308 / U / SO / ORG / VIII / 95

Sesuai Dengan Aslinya

Engineering

[Signature] 11/99

TYPE BLOK RUMAH SUSUN



LANTAI 5-22 (à 10 unit hunian)

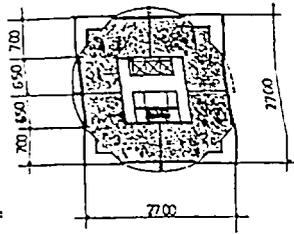
Jumlah: $10 \times 7 \times 7 = 1260$ unit
 $1260 \times 4,3$ Jiwa = 5.418 Jiwa

LUAS LANTAI :

efektif: 585 m²
 core: 144 m² } per lantai / blok

LUAS LANTAI EFEKTIF :

$18 \times 7 \times 585$ m² = 73.710 m²



LANTAI 23-24 (à 4 unit hunian)

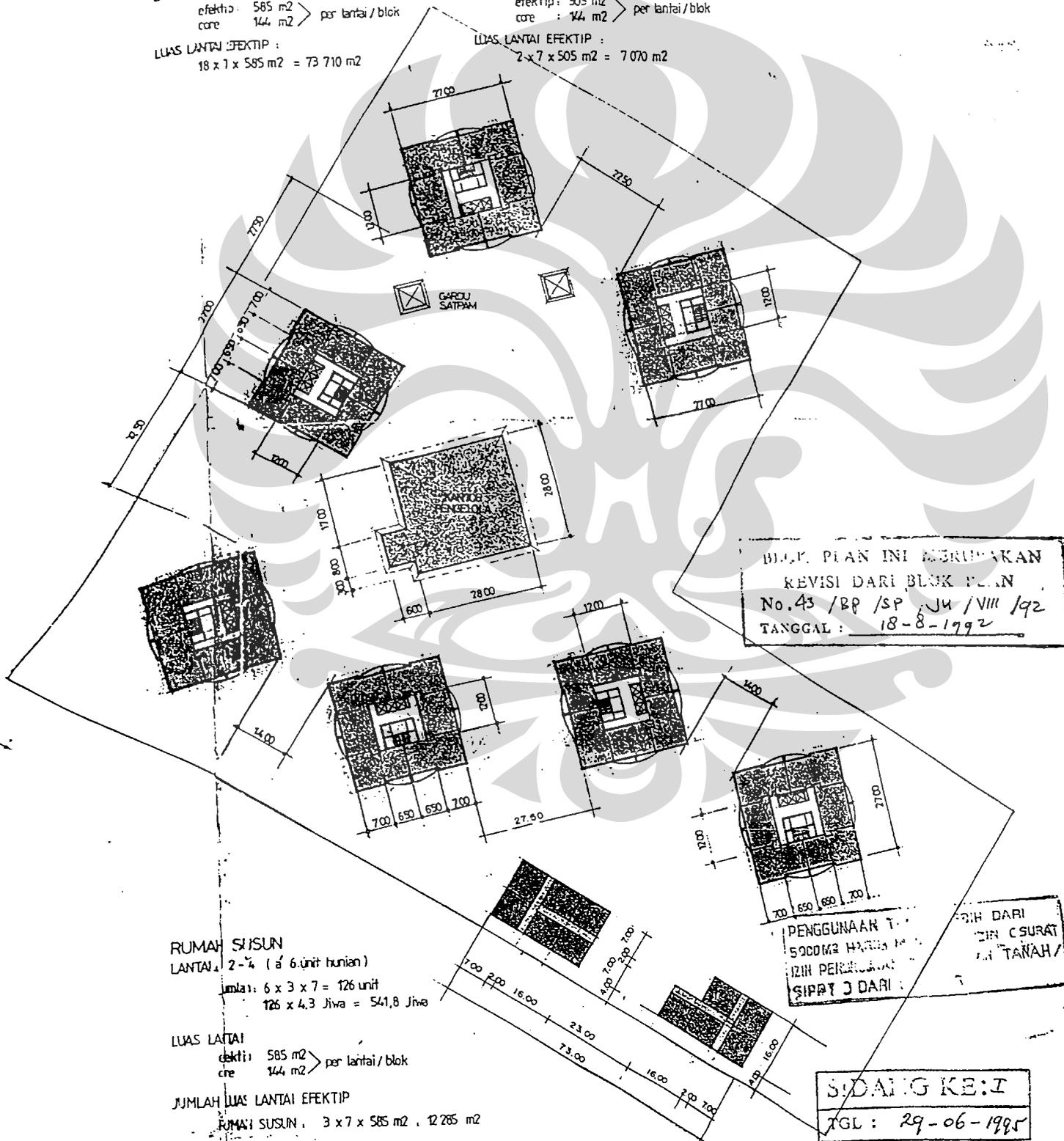
Jumlah: $4 \times 2 \times 7 = 56$ unit
 $56 \times 4,3$ Jiwa = 240,8 Jiwa

LUAS LANTAI :

efektif: 505 m²
 core: 144 m² } per lantai / blok

LUAS LANTAI EFEKTIF :

$2 \times 7 \times 505$ m² = 7.070 m²



BLOK PLAN INI MERUPAKAN
 REVISI DARI BLOK PLAN
 No. 43 / BP / SP / JU / VIII / 92
 TANGGAL : 18-8-1992

RUMAH SUSUN

LANTAI 2-4 (à 6 unit hunian)

Jumlah: $6 \times 3 \times 7 = 126$ unit
 $126 \times 4,3$ Jiwa = 541,8 Jiwa

LUAS LANTAI

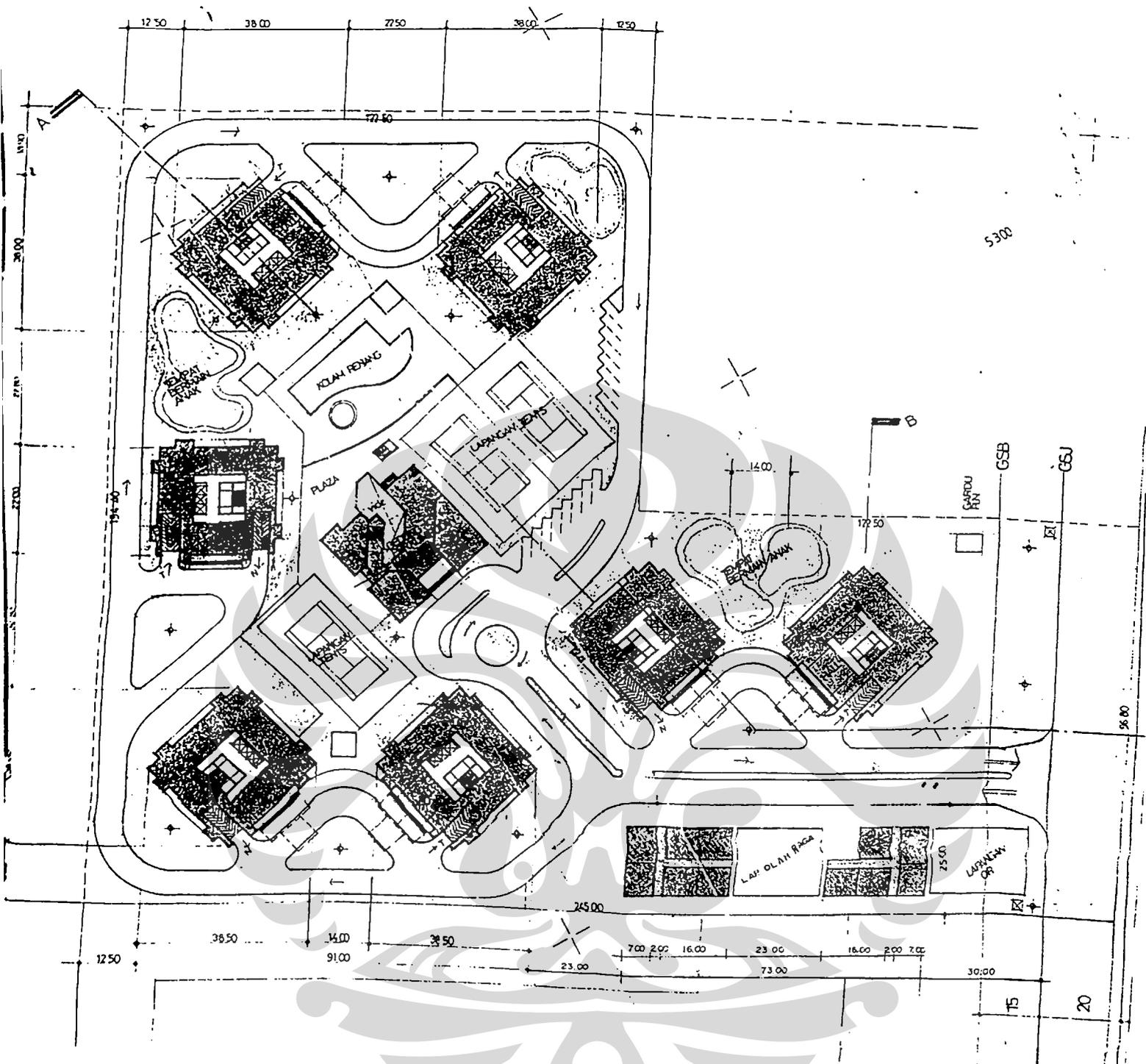
efektif: 585 m²
 core: 144 m² } per lantai / blok

JUMLAH LUAS LANTAI EFEKTIF

RUMAH SUSUN: $3 \times 7 \times 585$ m² = 12.285 m²

PENGUNAAK T...
 5000M2 HARUS...
 IZIN PERENCANAAN...
 SIPPAT J DARI...
 DARI...
 DARI CSURAT...
 TANAH /

SIDANG KE: I
 TGL: 29-06-1995

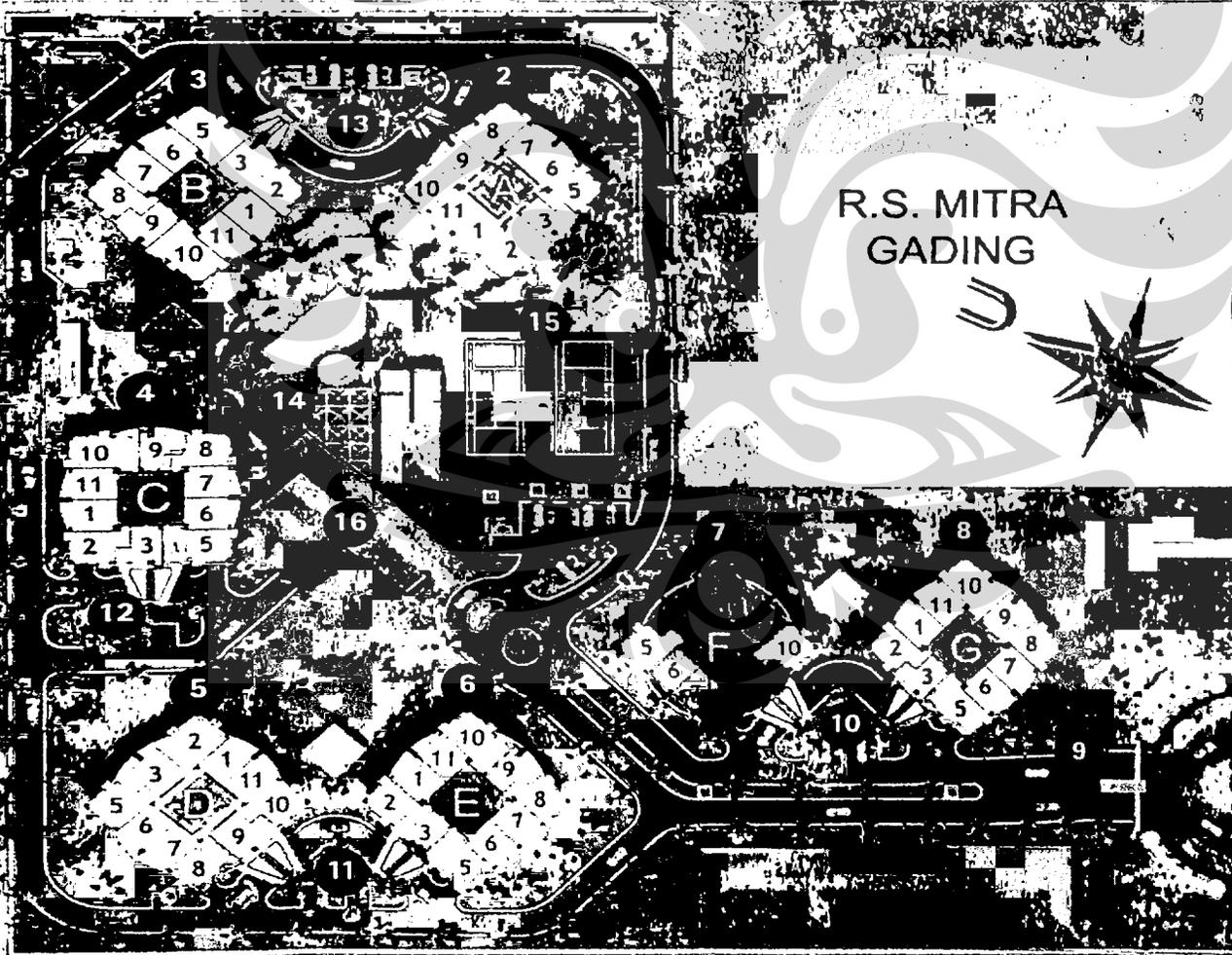


Apartemen X pada waktu terbengkalai karena pembangunannya terhambat.



Apartemen X yang saat ini pembangunannya telah selesai dan telah siap huni.





GADING BATAVIA

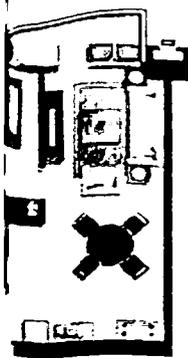
1. Apartments main entrance
 2. Apartments tower A
 3. Apartments tower B
 4. Apartments tower C

5. Apartments tower D
 6. Apartments tower E
 7. Apartments tower F
 8. Apartments tower G

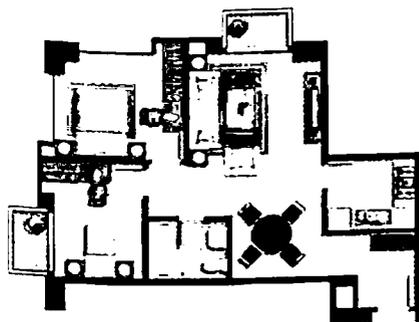
9. Security control point
 10. Tower F&G lobby
 11. Tower D&E lobby
 12. Tower C lobby

13. Tower A&B lobby
 14. Swimming pool
 15. Tennis court
 16. Club house

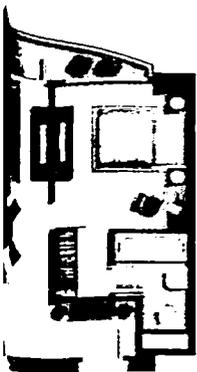
Apartment Suite Tower A, B & C



1 Bedroom
69 m²



2 Bedrooms
80 m²



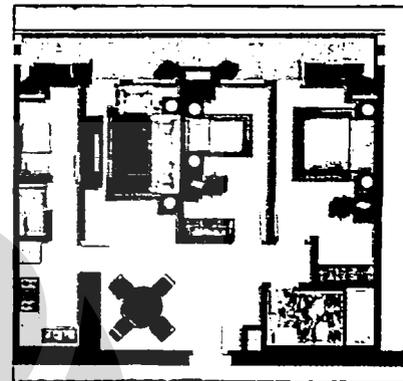
1 Bedroom
71 m²

Denah
Lt. 6-26



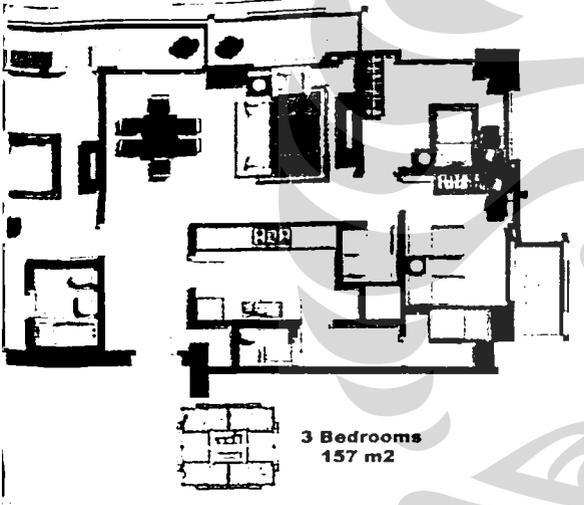
3 Bedrooms
110 m²

Denah
Lt. 6-26

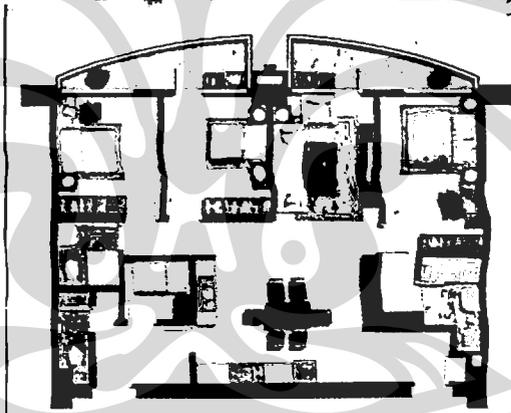


2 Bedroom
117 m²

Denah
Lt. 2-6



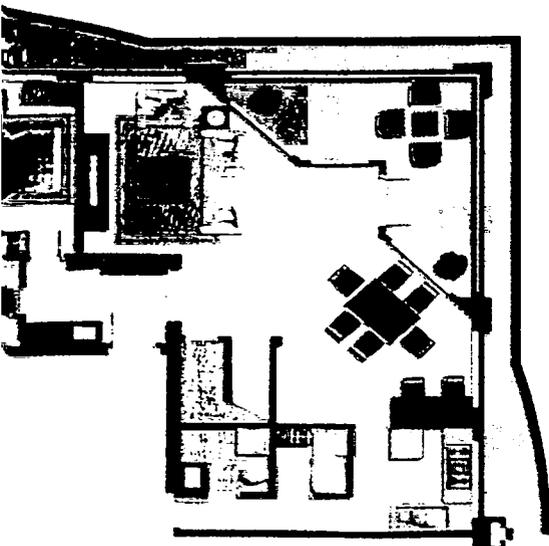
3 Bedrooms
157 m²



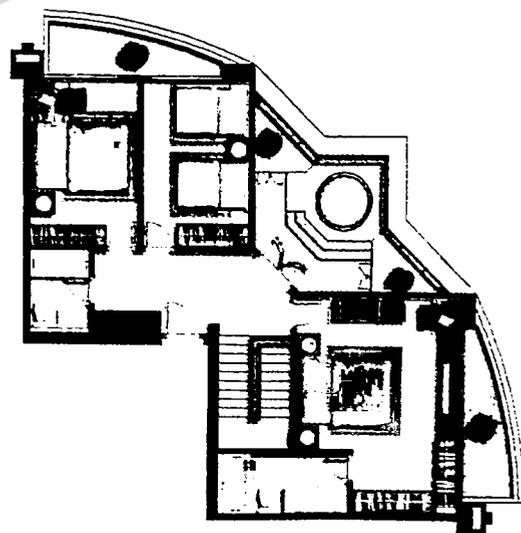
3 Bedrooms
142 m²

Denah
Lt. 6-26

Penthouse

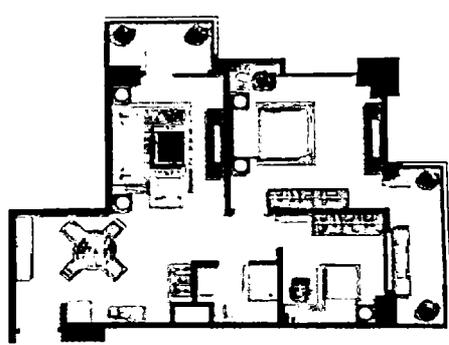


Penthouse It-1
172 m²

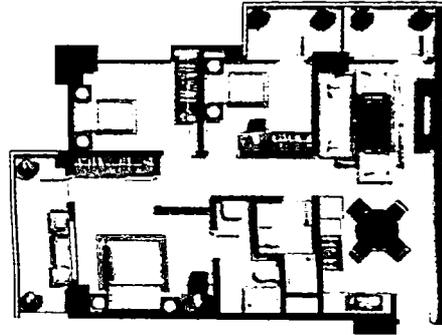


Penthouse It-2
147 m²

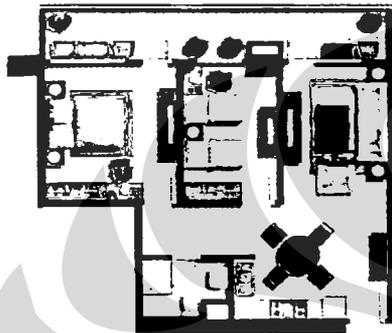
Apartment Suite Tower D, E, F & G



2 Bedroom
93 m²



3 Bedrooms
113 m²



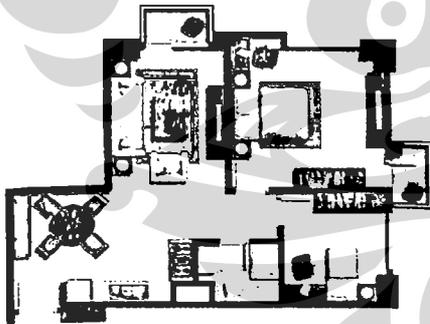
Denah
Lt. 2-5

2 Bedrooms
95 m²

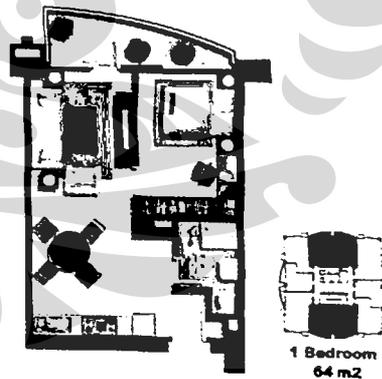


Denah
Lt. 2-5

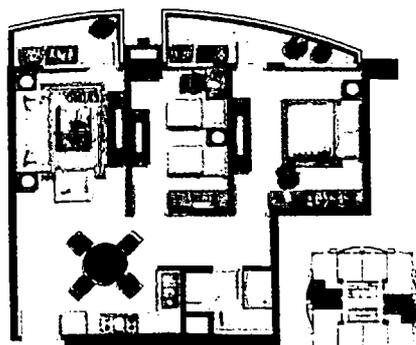
1 Bedroom
68 m²



2 Bedrooms
85 m²

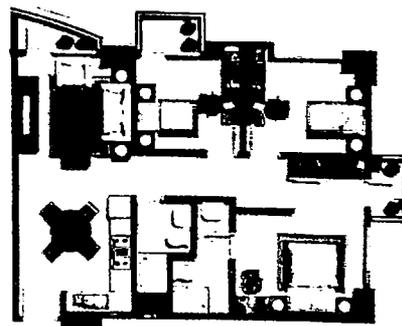


1 Bedroom
64 m²



Denah
Lt. 6-26

2 Bedrooms
87 m²



Denah
Lt. 6-26

3 Bedrooms
113 m²