

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

A. Gambaran Umum tentang Utara The Icon Apartment dan Hubungan Hukum Pada Perjanjian Jual Beli Apartemen

Utara the Icon Apartment adalah sebuah apartemen yang dibangun oleh *Developer* atau pengembang nasional yaitu PT. Bukit Alam Permata, yang mana dalam hal ini, PT. Bukit Alam Permata adalah sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan menurut ketentuan umum dan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, yang berkedudukan di Jakarta, dan beralamat di Gedung TCC Batavia Tower One, lantai 5, suite 02, Jalan KH. Mas Mansyur Kav. 126, Karet Tengsin, Tanah Abang, Jakarta Pusat 10220. Didalam perjanjian Pengikatan Jual Beli, PT. Bukit Alam Permata ini adalah selaku pihak pertama.

Pengembang ini memiliki misi untuk mewujudkan produk property dengan menggabungkan konsep hunian arsitektur yang eksklusif dan dibalut dengan karya seni yang menjadi legacy dan kebanggaan bagi setiap pemiliknya. Utara The Icon Apartment Yogyakarta ini dibangun di atas tanah HGB (Hak Guna Bangunan) No. 1821 yang terletak di Jalan Kaliurang Nomor 72, Desa Catur Tunggal, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa Yogyakarta dimana lokasi ini merupakan lokasi yang sangat strategis karena dekat ke kampus UGM yang merupakan jantung pendidikan

di Daerah Istimewa Yogyakarta. Utara The Icon Apartment memiliki luas sekitar 1660 M² (Seribu enam ratus enam puluh meter persegi). Luas bangunan Utara The Icon adalah 9.661,2 M².

Apartement Utara The Icon pada awalnya merupakan suatu tanah pribadi milik Edhi Sunarso, seorang perupa kawakan yang mana pada waktu yang lampau telah menciptakan patung pancoran. Apartement yang memiliki *nickname* “the Icon” ini memiliki 19 lantai dengan kolam renang yang ada di puncak atau *sky pool* yang mana ditawarkan ada dua tipe ruangan, yaitu yang menghadap ke view gunung Merapi (*mountain view*) atau menghadap ke kota Yogyakarta (*city view*) dengan hiruk pikuknya.

Pada akhir tahun 2014, penjualan Utara The Icon Apartment sudah mencapai 30% dari total ruang yang tersedia di apartment Utara The Icon ini. Harga yang paling murah adalah sekitar Rp. 750.000.000,00,-. Mengenai kapan dilakukan pembangunan apartement ini adalah sekitar bulan desember 2014 perkiraan awal untuk penyelesaian pembangunannya yang di *klaim* oleh *developer* adalah sekitar 24 bulan kemudian.⁸⁴

Izin mengenai lingkungan di utara the icon ini memang terlambat keluarnya yang menyebabkan terjadinya sengketa dengan warga setempat pada saat itu tepatnya warga Dusun Karangwuni. Warga menaok pembangunan Utara The Icon Apartment dan menamakan dirinya sebagai Paguyuban Warga Karangwuni Tolak Apartement Utara atau PWKTAU.

⁸⁴ Amarendra S, Aminah, R.Suharto, “Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartemen Utara The Icon Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, (Tahun 2016), hlm. 7

Alasan mereka menolak pembangunan Utara The Icon Apartment adalah karena merasakan dampak secara langsung yang di timbulkan karena pembangunan Utara The Icon Apartmnt tersebut.

paguyuban ini memiliki tekad untuk menghentikan pembangunan Utara The Icon apartment yang mana dibangun di tengah-tengah permukiman warga, agar mereka kembali merasakan keamanan dan kenyamanan bermukim di Dusun Karangwuni.⁸⁵ Kekhawatiran yang timbul pada warga Dusun Karangwuni ini adalah tentang dampak lingkungan yang ditimbulkan seiring dibangunnya apartement Utara The Icon tersebut. kekhawatiran itu adalah tentang ketersediaan air , pembuangan limbah dan juga banjir yang semakin parah.

Ketautan yang lainnya mengenai ketersediaan air bersih bagi warga adalah dikarenakan ketakutan tentang keringnya sumur warga disekitar lokasi hotel Fave di lokasi lain di Yogyakarta yang menyebabkan warga Karangwhni menolak akan hal itu.⁸⁶ Penyelesaian sengketa antara warga dan PT. Bukit Alam Permata adalah dengan melakukan pemenuhan kewajiban hukum pelaku usaha dalam hal pembangunan apartemen Utara The Icon sesuai ditentukan dengan Undang-undang.

Kewajiban Hukum *developer* selaku pihak pembangun adalah dengan dipenuhi sesuai apa yang ditentukan didalam Undang-undang Nomor 32 Tahun 2009, Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012, dan Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 dengan membuat izin

⁸⁵ *Ibid*, hlm. 7

⁸⁶ *Ibid*, hlm. 8

lingkungan dimana dalam hal ini adalah berkewajiban memiliki dekomendasi UKL-UPL, dan pada akhirnya penyelesaian sengketa ini antara kedua belah pihak karena tidak ada titik temu didalam negosiasi tingkat desa dan tingkat kabupaten, maka menurut putusan pengadilan, PWKTAU dinyatakan bersalah karena melakukan pengrusakan atribut Utara The Icon Apartment.

1. Hubungan Hukum Kepemilikan Apartement pada Perjanjian Jual Beli Apartement

Dapat diketahui bersama bahwa hubungan hukum tentang kepemilikan apartement memang merupakan suatu permasalahan yang cukup rumit bagi orang yang awam dibidang tersebut. pada mulanya, seluruh unit didalam apartement di miliki oleh *developer*.

Setelah pihak kedua atau pembeli melakukan pemesanan dan dilanjutkan dengan pembayaran DP, maka developer akan memberikan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang didalamnya diatur tentang hak dan kewajiban para pihak termasuk jangka waktu pembayaran dan cara pembayaran dengan *Hard Cash* atau dengan cicilan bank dengan fasilitas KPA atau bahkan unntuk di Utara The Icon sendiri menggunakan cicilan Developer. Selanjutnya setelah pembayaran lunas, maka berdasarkan ketentuan Pasal 26 Ayat (4) dan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa gambardan uraian pemisahan rumah susun dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang disahkan oleh bupati.

Uraian itu adalah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 yang mana berbunyi sebagai “Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

Berdasarkan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011, rumah susun hanya dapat dibangun diatas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas Negara dan hak guna bangunan diatas tanah pengelolaan. Sarusun sendiri dapat dimiliki oleh perorangan maupun badan hukum yang memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak atas tanah untuk dapat mencapai tertib administrasi pertanahan serta memberikan kepastian dan juga perlindungan hukum kepada pemilik hak atas sarusun, maka sebagai bukti yang kuat kepemilikan, pemerintah memberikan alat pembuktian berupa Sertifikat HMRS (Sertifikat Hak Milik Satuan RUmah Susun yang diterbitkan di kantor Pertanahan atau BPN Kabupaten/Kota Setempat.⁸⁷

B. Pemisahan Hak Kempemilikan Satuan Rumah Susun

Dalam penelitian ini, penulis meneliti tentang pemisahan hak-hak kepemilikan satuan rumah susun, yang mana memang hal tersebut lumayan kompleks bagi orang yang awam tentang rumah susun. seperti yang sudah di jelaskan di bab sebelumnya secara umum. Pada Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

⁸⁷ Pandam Nurwulan, ”Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun Apartement di Daerah istimewa Yogyakarta Kaitanya Dengan Peran Notaris”, *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* No. 4 Vol. 22 (Oktober 2015), hlm. 680.

berbunyi sebagai berikut: “Dalam membangun rumah susun, pelaku pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas sarusun, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.”

1. Bagian Bersama dari Rumah Susun

adalah bagian dari rumah susun yang mana dalam hal ini dimiliki bersama-sama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi didalam rumah susun/ apartemen itu sendiri. Seperti yang sudah di sebutkan diatas, bahwa bagian rumah susun juga ada yang disebut dengan bagian bersama. Apabila menelisik dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, maka yang dimaksud tentang bagian bersama adalah bagian dari pada rumah susun itu sendiri yang mana memang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian umum (bersama dengan penghuni lain atau pengelola) dalam kesatuan fungsi satuan rumah susun. bagian bersama itu adalah sebagai berikut :⁸⁸

- a. Pondasi;
- b. Sloof;
- c. Kolom-kolom;
- d. Penunjang;
- e. Balok luar;
- f. Dinding struktur utama ;
- g. Atap;
- h. Lobby;

⁸⁸Arie S. Hutagalung, *Loc.Cit*, hlm. 16

- i. Koridor;
- j. Selasar;
- k. Tangga;
- l. Pintu masuk dan juga pintu darurat;
- m. Jalan masuk dan jalan keluar kendaraan ;
- n. Jaringan listrik, gas dan telekomunikasi;
- o. Ruang untuk umum.

Untuk bagaian bersama yang telah disebutkan diatas, maka seluruh penghuni rumah susun memiliki hak untuk memanfaatkan karena memang hal-hal yang sudah disebutkan diatas merupakan bagian umum antar pemilik rumah susun dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam setiap rumah susun. ⁸⁹

2. Benda Bersama dalam Rumah Susun

Benda bersama ini adalah sesuatu benda yang mana memang digunakan untuk kepernitngan para pemilik rumah susun. tentang benda bersama ini datur dalam Pasal 1 angka (5) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang rumah susun yang mana dijelaskan bawasanya benda bersama ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rumah susun dan digunakan untuk pemakaian bersama agar dapat berfungsi semestinya rumah hunian. Benda-benda tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Jaringan air bersih;
- b. Jaringan gas;

⁸⁹ *Ibid*, hlm.17

- c. Jaringan listrik;
- d. Salurang pembuangan air hujan, limbah dan juga saluran pembuangan sampah;
- e. Tempat kemungkinan pemasangan jaringan telepon atau alat komunikasi lainnya;
- f. Alat transportasi antar lantai seperti lift dan eskalator;
- g. APAR;
- h. Alarm kebakaran;
- i. Generator listrik;
- j. Peralatan parkir;
- k. Penangkal petir;
- l. Fasilitas olahraga dan rekreasi atas tanah bersama.⁹⁰

Beberapa hal yang disebutkan dalam pasal tersebut seperti bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama masing masing telah di jelaskan secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun.⁹¹ Beberapa hal yang memang belum diatur secara rinci dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 adalah pemisahan hak milik, maka dari itu, hal tersebut diatur lebih rinci pada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang mana hal tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (1) sampai (5). Yang mana dari ayat-ayat tersebut, penulis mengambil suatu intisari untuk melakukan pemisahan hak kepemilikan rumah susun sebagai berikut :

⁹⁰*Ibid*, hlm.18

⁹¹*Ibid*.

- a. Pemisahan rumah susun harus disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit pemilik;
- b. Gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional, SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- c. Gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditanda tangani bupati atau walikota.⁹²

Sebelum lebih dalam menuju kepada pokok permasalahan pada bab ini yaitu pemisahan kepemilikan rumah susun, yang harus diketahui terlebih dahulu tentang pedoman perikatan jual beli rumah susun terlebih dahulu. Pedoman yang dimaksud itu adalah Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia Nomor 11/KPTS/1994 tahun 1994 tentang pedoman perikatan jual beli sarusun.

Selain Kemempra No. 11 Tahun 1994 tersebut karena yang menjadi obyek penelitian penulis adalah Utara The Icon Apartment yang berlokasi di wilayah Kabupaten Sleman, maka untuk pengaturan tentang akta pemisahan kepemilikan sudah ada peraturan yang secara khusus mengatur tentang itu yaitu adalah Perbub Sleman Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan Akta Pemisahan Rumah Susun. Akta pemisahan sendiri adalah suatu tanda bukti yang mana hal tersebut merupakan suatu tanda bukti tentang pemisahan atas satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama. Maka

⁹² *Ibid*, hlm. 680.

dari itu, dengan pertelaan yang jelas disertai gambar, uraian dan batas-batasnya dalam arah vertical maupun horizontal, yang mana hal tersebut mempunyai suatu Nilai Perbandingan Proporsional yang berbeda-beda tergantung unit yang dimiliki oleh pemilik rumah susun yang bersangkutan.⁹³

Membahas mengenai Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, setelah penulis melakukan wawancara terhadap salah satu pemilik unit di Utara The Icon Apartment, setelah pembayaran cicilan “*developer*” lunas, belum ada kelanjutan tentang kapan SHMRS ini dikeluarkan. Tetapi seyogyanya, apabila seluruh cicilan sudah di bayarkan lunas, maka seharusnya SHMRS harus segera di keluarkan. Maka dari itu, yang menjadi alas hak kepemilikan sementara Unit apartment di Utara The Icon sebelum keluarnya sertifikat hak milik (SHMRS) hanyalah PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli).⁹⁴

Setelah membahas mengenai SHMRS dengan Ibu Jamilah, maka penulis mewawancarai seorang di bidang marketing yang bernama Ibu Anggi. Beliau mengatakan tentang keterlambatan yang terjadi pada ibu Jamilah adalah suatu yang lumrah, karena tidak ada aturan baku yang mengatur tentang itu. Cepat atau lambat keluarnya sertifikat hak milik ini memang sepenuhnya diatur dan di urus oleh pihak *developer* yang mana *developer* akan mengurus tentang Akta pemisahan kepemilikan bersama SHMRS setelah seluruh Unit di Utara The Icon Apartment ini setidaknya sudah terjual 50% nya.⁹⁵

⁹³ *Ibid*, hlm. 676

⁹⁴ Hasil Wawancara dengan DR. Jamilah Pemilik Unit 15-B15 Apartement Utara The Icon pada tanggal 7 Februari 2019 Pukul 10.00 WIB.

⁹⁵ Hasil Wawancara dengan Ibu Anggi, Divisi pemasaran Utara The Icon Apartment (PT. Bukit Alam Permata) pada 6 Maret 2019 pukul 11.00 WIB.

Kepengurusan SHMRS di Utara The Icon ini sama seperti apa yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun pada Pasal 26 ayat (1) sampai dengan ayat (4). Untuk SHMRS sendiri, nantinya *developer* akan mengurusnya bersama dengan notaris yang ditunjuk untuk menangani hal tersebut yang tentunya ada di kota Yogyakarta. Untuk akta pemisahan kepemilikan, apabila persyaratan yang dijelaskan dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 sudah terpenuhi, maka pihak *developer* akan membuat akta pemisahan kepemilikan tersebut yang nantinya akan di tanda tangani bupati atau walikota. Setelah di tanda tangani dan di sahkan oleh bupati, maka selanjutnya akan di kirimkan kepada Badan Pertanaha Nasional Kabupaten Sleman untuk nantinya dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Rumah Susun (SHMRS)

Untuk perjanjian yang digunakan dalam melakukan perjanjian jual beli rumah susun, dapat dilihat kepada Peraturan Bupati Nomor 40 Tahun 2015 tentang Pengesahan, Pertelaan dan akta pemisahan rumah susun tepatnya tentang apa yang diatur didalam Pasal 6 yang didalamnya adalah mengatur bawasanya proses perjanjian jual beli rumah susun atau apartement dan condominium adalah diatur dengan nota riil yang mana pada saat pembangunan rumah susun belum selesai. Tepatnya 20 % pengerjaan sudah di lakukan menurut apa yang sudah diatur dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011.

3. Langkah Membuat Akta Pemisahan Kepemilikan Sampai Terbitnya Sertifikat Hak Milik Apartemen

Langkah-langkah yang selanjutnya adalah untuk pembuatan akta pengikatan jual beli seperti apa yang dituangkan dalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) , yang nantinya meningkat kepada Akta pemisahan Kepemilikan didalam akta pemisahan kepemilikan ini tertuang Gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional), SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) (Pasal 26 Undang-Undang Apartemen).

Setelah beberapa hal tersebut terpenuhi maka akan di sahkan oleh notaris, setelah itu dilakukan maka akan di ajukan kepada Bupati Sleman untuk dilakukan yang dinamakan dengan *Pertelaan* yang nantinya akan di tanda tangani. Setelah di tanda tangani dan di sahkan oleh bupati Sleman, maka langkah selanjutnya adalah dibawa ke Badan Pertanahan Nasional untuk nantinya dikeluarkan Sertifikat Hak Milik Apartemen (SHMRS).⁹⁶

Pertelaan adalah suatu pemisahan suatu rincian batas yang jelas dan juga tegas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah ebrsama yang nantinya diwujudkan dengan uraian tertulis dan juga gambar. Arti penting dari pertelaan ini adalah sebagai titik awal untuk proses pembentukan hak milik atas satuan rumah susun, dan juga

⁹⁶ Pandam Nurwulan, “Aspek Hukum Transaksi Jual Beli Rumah Susun Apartment di Daerah Istimewa Yogyakarta, Kaitanya dengan Peran Notris”, *Jurnal Ius Quia Iustum* A 22 (Tahun 2015), hlm. 680

pertelaan ini akan timbul disaat timbulnya suatu satuan rumah susun dan di pisahkan dengann pembuatan akta pemisahan hak kepemilikan.

Nilai Perbandingan Proporsional adalah suatu angka yang mana menunjukkan perbandingan antara satuan rumah susun terhadap hak atas bagian bersama , benda bersama dan tanah bersama yang mana ha tersebut sudah dibahas diatas dan juga dihitung berdasarkan luas dan nilai satuan rumah susun yang bersangkutan terhadap nilai bangunan keseluruhan rumah susun. selain menentukan tentang besaran hak masing-masing pemilik satuan rumah susun, NPP juga digunakan sebagai penentuan besarnya imbalan kewajiban masing-masing sarusun dalam membiayai pengelolaan da pengoprasian benda bersama.

Mengenai kapan sertifikat hak milik apartement ini di keluarkan, maka karena penelitian dilakukan di Uttara The Icon Apartment, dapat mengacu kpada Pasal 11 PPJB yang sudah di buat antara Pihak Pertama PT. Bumi Alam Pertama denga Pihak Kedua yaitu Ibu DR. Jamilah selaku pemilik. Bahwa penandatanganan AJB terjadi dengan syarat pembayaran telah lunas dan juga SHMRS yang telah di terbitkan oleh BPN. Tetapi sampai sekarang SHMRS ini belum juga dikeluarkan dan pembayaran juga sudah lunas.

Menurut keterangan yang sudah di keluarkan dari pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) yang mana penulis melakukan penelitian di sana, peneliti bertemu dengan Bapak Ahmad Mulyana yang mana beliau adalah pejabat yang ada di BPN dibagian peralihan hak. Beliau menjelaskan bahwa untuk memproses penerbitan SHMRS (Sertifikat Hak Milik Rumah Susun),

maka harus sudah dilakukan pertelaan oleh Bupati setempat. Pada kasus di Utara The Icon Apartemen, Bapak Ahmad Mulyana tidak dapat menjelaskan proses dari pada penyelesaian pembuatan SHMRS tepatnya pada Unit 15 – B 15 yang dimiliki Ibu DR. Jamilah. Untuk memastikan hal tersebut, maka untuk mengeceknya harus menggunakan surat tanda bukti pendaftar.⁹⁷ Surat bukti pendaftaran ke BPN tersebut di bawa oleh developer dan hingga saat ini tidak kunjung diberikan kejelasan tentang hal tersebut kepada pemilik-pemilik apartemen di Utara The Icon Apartemen. Dalam hal ini, developer terlihat menutup-nutupi dan tidak transparan dalam hal kepengurusan SHMRS ini.

C. Bentuk Perlindungan Hukum Bagi Pembeli (Konsumen)

Mengenai langkah awal dalam pembelian suatu apartemen, pihak kedua atau pembeli akan disodorkan sebuah lembaran yang disebut dengan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli). Bentuk dari PPJB ini adalah berupa akta bawah tangan, dimana developer lah selaku pihak pertama yang membuat PPJB tersebut dan di sahkan oleh notaries, setelah itu disodorkan kepada pembeli guna melindungi kepentingan kedua belah pihak.

Seperti yang sudah diketahui bahwa dalam perjanjian jual beli apartement, untuk pengikatan jual belinya, maka developer menggunakan apa yang disebut PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang mana didalamnya diatur hak dan kewajiban para pihak. Maksud dari pengaturan hak dan kewajiban yang point-pointnya tercantum didalam apa yang disebut dengan PPJB atau Perjanjian

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Mulyana (Bagian Peralihan Hak) di BPN pada tanggal 26 Maret 2019 Pukul 11.00

Pengikatan Jual Beli adalah guna melindungi kepentingan pihak pertama (Penjual/*developer*) dan pihak kedua (pembeli). Didalam PPJB diatur beberapa hal penting yaitu adalah sebagai berikut:

1. Subyek dan Obyek Perjanjian Jual Beli apartement Utara The Icon Yogyakarta

Didalam suatu perjanjian jual beli, pastilah ada subyek hukumnya yang mana subyeknya adalah penjual dan pembeli dan obyek yang diperjual belikan haruslah jelas dan tidak melanggar undang-undang yang berlaku.⁹⁸ Pada studi yang dilakukan oleh penulis, sample yang digunakan penulis adalah tentang perjanjian jual beli apartement yang dilakukan di Utara The Icon Apartment. Pihak pertama dalam hal ini adalah *developer* selaku penjual apartment yaitu PT. BUKIT ALAM PERMATA yang merupakan pihak pertama dalam perjanjian ini. Selanjutnya, selaku pembeli adalah DR. JAMILAH selaku Pihak Kedua dalam perjanjian jual beli ini.

Untuk melakukan suatu pengikatan jual beli, maka pembeli setelah melakukan pemesanan atau *Indent*, kedua belah pihak akan membuat tentang apa yang dinamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Didalam PPJB ini diatur hak dan kewajiban para pihak yang nantinya akan di tuangkan di dalam akata pengikatan jual beli⁹⁹. Banyak orang yang masih awam tentang PPJB itu sendiri. PPJB adalah salah satu konsekuensi dari pada strategi pemasaran yang dinamakan dengan *Pre*

⁹⁸ Subekti, *Hukum Perjanjian*, hlm. 12

⁹⁹ Maria S.W Sumardjono, 2001, *Kebijakan Pertanian Antara Regulasi & Implementasi*, Jakarta: Buku Kompas, hlm. 161

Project Selling. PPJB juga merupakan kesepakatan kedua belah pihak yang mana dua pihak tersebut untuk melakukan suatu prestasi masing-masing di kemudian hari yang memang telah di perjanjikan, perjanjian itu adalah perjanjian jual beli apartement atau sarusun di hadapan PPAT bila bangunan telah selesai dan bersertifikat layak huni.¹⁰⁰ Substansi yang biasanya terdapat secara umum pada klausula yang terkandung didalam PPJB adalah sebagai berikut :¹⁰¹

No.	Substansi Pengaturan	Keterangan
1.	Nama Kontrak	Sebutan yang dipakai oleh pengembang (<i>Developer</i>) terhadap PPJB <i>Ex:</i> Perjanjian Pendahuluan, Perjanjian Akan Jual Beli.
2.	Objek yang di perjual belikan	Barang atau Satuan Rumah Susun (Unit) didalam Rumah susun Utara The Icon Apartment Yogyakarta.

¹⁰⁰ Amrendra S. Aminah, R. Suharto, "Tinjauan Yuridis Terhadap Pembangunan Apartement Utara The Icon Yogyakarta Ditinjau Dari Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlinungan Pengelolaan Lingkungan Hidup", *Diponegoro Law Review*, Volume 5, Nomor 2, (Tahun 2016, hlm. 10

¹⁰¹ Arie S. Hutagalung, 2002, *Serta Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet-1 Depok: Badan Penerbit FH UI, hlm. 175

3.	Komponen Nilai Jual	Apapun yang termasuk dalam nilai jual dalam suatu objek jual beli. Contohnya: Fasilitas-fasilitas umum seperti kolam renang, gym, AC, Dana Kebersihan, dll
4.	Cara Pembayaran	Cara atau mekanisme yang biasa dipakai untuk pembayaran objek perjanjian (Tunai, Angsuran, Fasilitas KPA, dan Angsuran <i>Developer (Khusus Utara The Icon)</i>).
5.	Lokasi Pembayaran	Tempat konsumen melakukan transaksi pembayaran dengan <i>developer</i> .
6.	Lamanya Penyelesaian bangunan sarusun	Waktu yang

	/ apartemen	diperlukan bagi pengembang untuk menyelesaikan pembangunan gedung rusun atau apartemen
7.	Jasa Pemeliharaan Bangunan	Waktu yang diperlukan bagi <i>developer</i> untuk melakukan perawatan bangunan pasca penyerahan atau serah terima kunci setelah bangunan siap dihuni.
8.	Tenggang pengajuan complain	Jangka waktu untuk melakukan complain setelah serah terima Unit.
9.	Penilaian Mutu	Pihak yang berhak untuk menilai mutu dan kondisi bangunan (<i>developer</i> , konsumen, dinas terkait

		dari pemerintah)
10.	Penyelesaiain complain	Tindak Lanjut pengembang dalam menyelesaikan protes atau complain terhadap kerusakan-kerusakan barang dalam apartemen.
11.	Jaminan bebas sengketa	Jaminan dari <i>Developer</i> bahwa objek perjanjian jual beli ini tidak ada sengketa apapun di belakangnya.
12.	Sanksi bagi pengembang dan konsumen	Adalah sanksi yang akan di berikan apabila pengembang terlambat menyerahkan bangunan bangunan tidak memenuhi syarat dan konsumen terlambat melakukan pembayaran
13.	Mekanisme penyelesaian sengketa	Tata cara

		penyelesaian sengketa antara pengembang (<i>developer</i>) dan konsumen seperti melwati pengadilan atau arbitrase.
14.	Bentuk perjanjian	Perjanjian yang ditanda tangani oleh para pihak saja atau ditanda tangani oleh notaris (pilihan)

Obyek perjanjian Jual beli apartement ini diatur didalam PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen tepatnya pada Pasal 2 dalam PPJB yang mana disebutkan obyek perjanjian ini adalah sebuah Unit Apartemen Lantai 15 dengan nomor unit 15-B-15 Type 1(satu) Bedroom- C.

2. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama dan Pihak Kedua secara Garis Besar

a. Hak dan Kewajiban Pihak Pertama (*developer*)

Setelah membaca dan memahami dari pada PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) yang merupakan alas hak kepemilikan sementara atas unit apartement, maka kewajiban dari pada Pihak Pertama (*developer*) adalah sebagai berikut :

- 1) Menyelesaikan pembangunan apartemen;
- 2) Menyerahkan Unit Apartemen yang sudah dijual kepada pembeli pada saat pembayaran yang sudah ditentukan;
- 3) Memperbaiki kecacatan atau kerusakan atas unit apartement setelah ditanda tangani Berita Acara Serah Terima (BAST) yang mana kerusakan atau kecacatannya adalah berupa kerusakan pada konstruksi, dan atau kualitas pengerjaan yang tidak memenuhi speksifikasi;
- 4) Selama masa pembangunan apartemen, Pihak Pertama berkewajiban mengasuransikan apartemen;
- 5) Memberitahukan kepada pihak kedua secara tertulis tentang penandatanganan Akta Jual Beli yang selanjutnya disebut pemberitahuan penandatanganan.

Hak dari Pihak Pertama atau *developer* adalah dapat dilihat sebagai berikut :

- 1) Menerima pembayaran atas pembelian apartement dari Pihak Kedua (Pembeli);
- 2) Pihak Pertama (*developer*) memiliki hak atas nama dari apartemen “Uttara The Icon” dan berhak untuk menggantinya sewaktu-waktu dengan memberikan keterangan tertulis terlebih dahulu.;
- 3) Menerima pembayaran biaya pengelolaan dari Pihak Kedua untuk perawatan apartemen dari bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama;

- 4) Menerima biaya *sinkin fund* atau biaya cadangan untuk digunakan sewaktu-waktu apabila terjadi perbaikan besar atau renovasi apartement;

b. Hak dan Kewajiban Pihak Kedua (Pembeli/Konsumen)

Suatu perjanjian pasti akan melibatkan pula yang dinamakan dengan subyek perjanjian. Subyek kedua adalah pihak kedua yang bisa disebut dengan pembeli yang mana dalam hal ini adalah Ibu DR. Jamilah. Kewajiban dari Ibu Jamilah selaku pembeli menurut PPJB adalah sebagai berikut :

- 1) Pihak Kedua wajib membayar harga yang sudah ditentukan diawal perjanjian;
- 2) Pihak Kedua wajib menggunakan unit apartemen sebagai tempat tinggal hunian dan bukan untuk kepentingan komersial;
- 3) Pihak Kedua bertanggung jawab untuk membayar biaya pembayaran akta-akta yang diperlukan dan juga biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli satuan rumah susun;
- 4) Wajib membayar cicilan harga yang sudah di setuju sebelum jatuh tempo masa pembayaran.

Selanjutnya mengenai hak dari pada pihak kedua (Pembeli) sebagai berikut :

- 1) Menerima unit apartemen yang dikehendaki menjadi objek perjanjian antara kedua belah pihak;

- 2) Menerima Sertifikat Hak Milik Rumah Susun yang dikeluarkan oleh BPN apabila sudah terbayar lunas seluruh cicilan yang ada;
- 3) Menikmati akan seluruh bagian bersama didalam apartemen;
- 4) Mendapatkan perbaikan atas kecacatan atau kerusakan atas unit apartement setelah ditanda tangani Berita Acara Serah Terima (BAST) yang mana kerusakan atau kecacatannya adalah berupa kerusakan pada konstruksi, dan atau kualitas pengerjaan yang tidak memenuhi speksifikasi;

3. Skema Pembayaran Cicilan *Developer* pada Pembelian Unit/ Satuan Apartemen di Utara The Icon Apartment

Skema pembayaran merupakan salah satu aspek penting dalam perjanjian jua beli rumah susun ini. Masyarakat awam biasanya memilih jalur kredit atau cicilan yang dibayarkan untuk jangka waktu beberapa tahun kedepan berdasar pada perjanjian awal, dan biasanya yang digunakan masyarakat adalah cicilian rumah atau KPR dan untuk rumah susun adalah KPA. Jangka waktu kredit biasanya adalah belasan tahun yang mana hal tersebut adalah akan memakan waktu yang cukup lama, serta tentang bunga bank yang tidak menentu. Bisa naik bisa turun sesuai dengan naik turun nya kurs Rupiah terhadap Dollar Amerika Serikat.

Untuk di Utara The Icon Apartment, Ibu DR. Jamilah, selaku pembeli dan pemilik unit apartment di Utara The Icon Apartment

menggunakan skema kredit yang tidak seperti skema kredit di bank konvensional. Yaitu dengan apa yang disebut dengan cicilan *Developer*. Menurut keterangan yang disampaikan Ibu Jamilah tersebut, cicilan *developer* ini adalah suatu cicilan yang mana bunganya tetap tidak naik turun seperti bank konvensional. Malah hal ini hampir mirip seperti apa yang diatur didalam Bank Syariah yang mana simpelnya adalah apabila perjanjian jual beli secara *Hard Cash* atau bayar kontan secara tunai keras Ibu Jamilah mendapatkan harga Unit di Utara The Icon Apartement ini dengan harga Rp. 950.017.887,50 (Sembilan ratus lima puluh juta tujuh belas ribu delapan ratus delapan puluh tujuh ribu lima puluh rupiah) maka dengan cicilan *Developer* harganya menjadi Rp. 1.030.020.000,00 (satu milyar tiga puluh juta dua puluh ribu) yang mana perinciannya adalah di dalam table sebagai berikut :

Nama Pembeli	Dr.JAMILAH	
Nomor Unit Apartement	15 – B 15	
Luas Semi Gross	M2	35,09
Luas Netto	30,5	29,50
Harga Jual Beli	100%	950.017.887,50
Discount		13.636.152,34
PPn	10%	93.638.152,34
Harga Jual Beli Netto		1.030.020.000,00

Cicilan dengan harga yang sudah di jelaskan didalam rincian yang ada di table tersebut adalah dengan jangka waktu 3 (tiga) tahun cicilan, dan Ibu Jamilah setelah jangka waktu 1,5 Tahun sudah di lunasi untuk itu tepatnya tanggal 25 Agustus 2018 . Untuk jadwal pebayarannya dapat dilihat didalam table sebagai berikut :

JADWAL PEMBAYARAN				
No	Jatuh Tempo	Jenis Pembayar an	(%)	Jumlah (IDR)
1.	17- Mar- 17	Booking Fee 1/1	0,48	5.000.000,00
2.	24- Mar-17	Uang Muka ¼	9,22	95.000.000,00
3.	24-Apr-17 s/d 23- Jun-17	Uang Muka 2/4	19,42	200.000.000,00
4.	24-Jun-17	Uang Muka 4/4	19,42	200.000.000,00
5.	24-Jul-17	Angsuran 1/32	1,61	16.567.000,00
6.	24-Agust-17	Angsuran	49,85	513.453.000,00

	s/d 23- Mar-20	2/32		
				1.030.020.000,00

Setelah pembayaran lunas, langkah selanjutnya adalah kepengurusan tentang akta pemisahan hak kepemilikan, dimana dalam akta tersebut, developer harus mengurus dan mengumpulkan seperti apa yang dijelaskan pada Pasal 26 ayat (1) sampai (5) Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011. Yang mana dari ayat-ayat tersebut, dapat diambil suatu intisari untuk melakukan pemisahan hak kepemilikan rumah susun sebagai berikut :

- a. Pemisahan rumah susun harus disertai dengan bentuk gambar dan uraian tentang batas-batas dari unit pemilik;
- b. Gambar dan uraian yang dimaksud menjadi dasar untuk menentukan NPP (Nilai Perbandingan Proporsional, SHM Sarusun (SHMRS) atau SKBG (Sertifikat Bangunan Gedung Satuan Rumah Susun), dan PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli);
- c. Gambar dan uraian dituangkan dalam bentuk akta pemisahan yang ditanda tangani bupati atau walikota.

Setelah akta pemisahan hak kepemilikan itu disahkan dan ditanda tangani dan dilakukan pertelaan oleh bupati, maka langkah selanjutnya adalah membawa ke Badan Pertanahan Nasional untuk nantinya dapat

timbul suatu Sertifikat Hak Kepemilikan Rumah Susun (SHMRS). Akan tetapi, setelah DR. Jamilah membayar lunas pembayaran cicilan *developer* pada 25 Agustus 2018. Tercatat sudah +- 9 bulan lunas dari pembayaran cicilan tetapi hingga saat ini belum juga keluar SHMRS nya. Didalam hal ini kemungkinan terjadi karena tidak adanya pengaturan tentang jangka waktu maksimal dalam pengeluaran SHMRS dari BPN.

4. Penyelesaian Permasalahan apabila terjadi Sengketa antar Para Pihak

Pre Project selling sendiri adalah strategi yang dilakukan *developer* pada saat bangunan rumah susun atau apartment belum ada bentuk fisiknya tetapi sudah melakukan pameran di mall-mall atau membuat baliho-baliho dan membuat stand guna menawarkan produknya yang notabene belum ada bentuknya. Padahal menurut Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut: “Proses jual beli sarusun sebelum pembangunan rumah susun selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan notaris. “

Dan selanjutnya adalah Pasal 43 ayat (2) Undan-Undang tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut :

“PPJB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas :

1. Status kepemilikan tanah ;
2. Kepemilikan IMB;
3. Ketersediaan prasarana, saranadan utilitas umum;
4. Keterbangunan paling sedikit 20% (dua puluh persen); dan

5. Hal yang diperjanjikan.”

Jika dilihat tentang apa yang dibicarakan oleh Pasal 43 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 ini jelas strategi-strategi ini merupakan strategi yang dapat dikatakan melanggar hukum. tetapi kenyataan di lapangan, hal tersebut memang benar-benar terjadi dilapangan dan menyulitkan para peneliti untuk meneliti hal tersebut lebih dalam. Menurut Bapak Ahmad Mulyana, yang mana telah diwawancarai oleh penulis beliau mengatakan memang tidak ada aturan hukum yang jelas mengenai sanksi administratif dari kejadian tersebut. Maka dari itu dibutuhkan peran serta masyarakat yang aktif dalam menyikapi hal tersebut seperti dilaporkan kepada Ombudsman atau LSM setempat.¹⁰²

PPJB merupakan suatu perjanjian yang memang sudah dibuat secara sepihak oleh *developer* atau diwakilkan pada kuasa hukum (*legal officer*) *developer* itu sendiri.¹⁰³ Peran konsumen disini hanya tinggal melakukan tanda tangan dan membayar uang jadi atau DP (*down payment*) apabila setuju dan boleh tidak menanda tangani ha tersebut apabila memang dirasa tidak menguntungkan konsumen. Pihak pertama pastinya memiliki kedudukan yang lebih baik dan memiliki peluang besar untuk melakukan penyalahgunaan keadaan pula (*misbruik van omstandighegen*).¹⁰⁴ Dalam

¹⁰² Hasil wawancara dengan Bapak Ahmad Mulyana (Bagian Peralihan Hak) di BPN pada tanggal 26 Maret 2019 Pukul 11.00

¹⁰³ Andika Wijaya & Wida Peace Ananta, 2017, *Hukum Bisnis Properti di Indonesia*, Jakarta: PT. Grafindo, hlm. 17

¹⁰⁴ Henry P.Panggabewan, 1992, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) sebagai Alasan Baru untuk pembatalan Perjanjian : Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda*, Yogyakarta: Kanisius, hlm. 5

hal ini, dapat disimpulkan bahwa *developer* atau pengembang memiliki leluasanya untuk memasukan seluruh kepentinganya dalam PPJB.

Untuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli apartemen yang dilakukan di Utara The Icon Apartment yaitu Pihak Pertama yaitu *developer* (PT. Bukit Alam Permata) dengan pembeli selaku pihak kedua adalah DR. Jamilah, diatur berbagai peraturan yang totalnya ada 17 pasal. Tentang bentuk fisik dari PPJB ini akan di lampirkan dalam skripsi ini oleh penulis. Berbicara tentang perlindungan hukum, belum ada aturan yang secara baku menjelaskan tentang penyelesaian sengketa yang terjadi di wilayah rumah susun, dan itu pastinya menjadi pertanyaan yang teramat mendasar untuk masyarakat yang ingin berinfestasi property di ranah rumah susun atau condominium. Untuk penyelesaian sengketa melalui jalur hukum biasanya setiap *developer* rumah susun memiliki caranya sendiri-sendiri dalam pemilihan jalurnya. Ada yang melewati pengadilan dan ada pula yang melewati arbitrase.¹⁰⁵

Maka dari itu untuk perlindungan hukum apabila terjadi konflik, tentang perlindungan hukum diatur didalam PPJB ini juga pastinya sudah diatur tentang bagaimana cara penyelesaian sengketanya dan juga berbagai alternatif-alternatif yang memungkinkan penyelesaian di luar pengadilan. Didalam PPJB yang di tanda tangani oleh kedua belah pihak ini tentang penyelesaian masalah terdapat pada Pasal 17 yang berisih sebagai berikut :

¹⁰⁵ Yusuf Shifue, 2000, *Perlindungan Konsumen dan Instrumen-Instrumen Huumnya*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 98

- a. Apabila terjadi perselisihan antara PARA PIHAK dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam PERJANJIAN ini, maka PARA PIHAK setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut dengan cara musyawarah untuk mufakat.
- b. Apabila dengan cara musyawarah tidak mencapai mufakat sehingga perselisihan tidak dapat diselesaikan, maka PARA PIHAK setuju dan sepakat perselisihan ini akan diajukan kepada Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) di Jakarta dalam bahasa Indonesia dan setiap keputusan dari BANI merupakan keputusan final/akhir yang mengikat PARA PIHAK.
- c. PARA PIHAK menyetujui sepenuhnya untuk tidak memberitakan dan/atau memeritahukan perselisihan tersebut kepada siapapun, umum/khalayak ramai melalui seluruh media apapun termasuk tetapi tidak terbatas kepada media televise, media surat kabar, Koran, majalah, radio, dan/atau media cetak lainy-nya termasuk tidak terbatas kepada bahan promosi seperti flyers, spanduk, umbul-umbul, baliho, outdoor billboard dan lain-lainya.
- d. PARA PIHAK saling menjamin kerahasiaan dari pada informasi dan data-data yang duberikan oleh PIHAK PERTAMA dan PIHAK KEDUA kepada pihak manapun.
- e. Perjanjian ini diatur dan tunduk kepada Hukum Republik Indonesia.

Dari penjelasan yang dijelaskan di dalam PPJB tadi, sudah jelas bahwa *developer* Utara The Icon PT. Bukit Alam Permata melakukan penyelesaian

sengketanya melalui arbitrase yang di limpahkan kepada BANI (Badan Arbitrase Nasional Indonesia).