



SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA
ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN**

*Legal Liability Of PT Prioritas Land Indonesia For Customer Damages Due To
Wanprestation In The Sale Of Buying Apartement*

Oleh

TITA NURHIDAYATI

NIM.150710101538

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019



SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA
ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN**

*Legal Liability Of PT Prioritas Land Indonesia For Customer Damages Due To
Wanprestation In The Sale Of Buying Apartement*

Oleh

TITA NURHIDAYATI

NIM.150710101538

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

MOTTO

“Change wil not come if we wait for some other person or some other time. We are the ones we’ve been waiting for. We are the change that we seek”
(Perubahan tidak akan datang jika kita hanya menunggu orang lain dan menunda-nunda di lain waktu. Kitalah sebenarnya orang yang sedang ditunggu-tunggu. Kita adalah perubahan yang kita cari)¹

-Barack Obama-

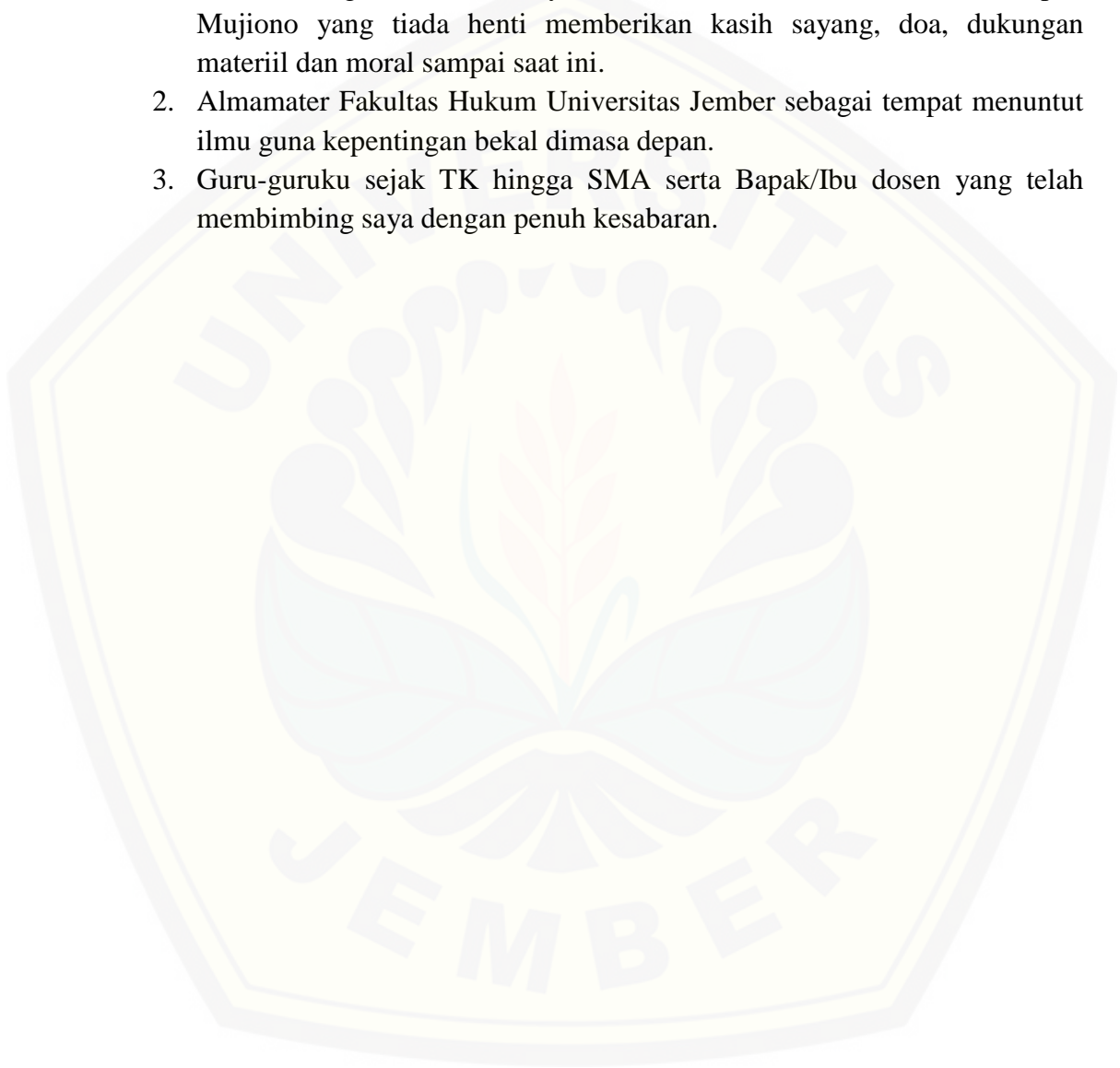


¹ Inspirilo, 2018, Kumpulan Contoh Motto Hidup Orang Sukses, melalui <https://inspirilo.com/motto-hidup/>, diakses pada tanggal 25 Januari 2019 pukul 19.15 WIB.

PERSEMBAHAN

Dengan menyebut nama Allah yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orangtuaku tercinta yakni Ibu Siti Aidaturohmah serta Bapak Mujiono yang tiada henti memberikan kasih sayang, doa, dukungan materiil dan moral sampai saat ini.
2. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember sebagai tempat menuntut ilmu guna kepentingan bekal dimasa depan.
3. Guru-guruku sejak TK hingga SMA serta Bapak/Ibu dosen yang telah membimbing saya dengan penuh kesabaran.



PRASYARAT GELAR

SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA
ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN**

*Legal Liability Of PT Prioritas Land Indonesia For Customer Damages Due To
Wanprestation In The Sale Of Buying Apartement*

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Jember

Oleh

TITA NURHIDAYATI

NIM.150710101538

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2019**

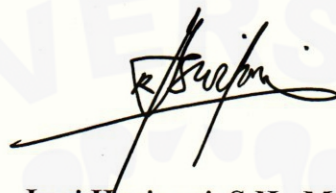
PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI

TANGGAL, 22 Maret 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama



Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA
ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN

*Legal Liability Of PT Prioritas Land Indonesia For Customer Damages Due To
Wanprestation In The Sale Of Buying Apartemen*

Oleh

TITA NURHIDAYATI

NIM.150710101538

Dosen Pembimbing Utama



Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H
NIP. 197210142005011002

Mengesahkan

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM

Dekan,



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji:

Hari : Selasa

Tanggal : 16

Bulan : April

Tahun : 2019

Diterima Oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji :

Ketua,



I Wayan Yasa, S.H., M.H.
NIP. 196010061989021001

Sekretaris,



Edi Wahjumi, S.H., M.Hum.
NIP. 196812302003122001

Anggota Penguji,

Iswi Hariyani, S.H., M.H.
NIP. 196212161988022001



Dr. Moh. Ali, S.H., M.H.
NIP. 197210142005011002



PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Tita Nurhidayati
NIM : 150710101538
Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul : **TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN** adalah benar-benar hasil karya sendiri dan di dalam skripsi ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan guna memperoleh gelar di Perguruan Tinggi atau Lembaga Pendidikan manapun, kecuali jika ada pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat sebagaimana mestinya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapat sanksi akademik jika ternyata ditemukan dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 April 2019

Yang menyatakan,



Tita Nurhidayati

NIM. 150710101538

UCAPAN TERIMA KASIH

Dengan memanjatkan puji syukur atas kehadiran Allah SWT atas rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN”**. Skripsi ini disusun guna memenuhi salah satu syarat menyelesaikan program studi ilmu hukum serta mencapai gelar sarjana hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis menyadari bahwa tanpa adanya bimbingan, motivasi, bantuan serta doa dari berbagai pihak, penulis tidak dapat menyelesaikan tugas akhir ini dengan baik. Oleh karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H. Pembimbing Utama Skripsi, yang telah banyak memberikan bimbingan, masukan dan saran, serta pengarahan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
2. Dr. Moh. Ali, S.H., MH. Pembimbing Anggota Skripsi, yang telah sabar memberikan bimbingan, masukan dan saran, serta pengarahan kepada penulis hingga terselesaikannya skripsi ini;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H. Ketua Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan serta saran kepada penulis demi perbaikan penulisan skripsi ini;
4. Ibu Edi Wahjuni, S.H., M.Hum. Sekretaris Penguji yang telah menguji dan memberikan pengarahan kepada penulis demi perbaikan penulisan skripsi ini;
5. Dr. H. Nurul Ghufron, S.H., M.H. Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Dr. Dyah Ochterina Susanti, S.H., M.Hum., Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., sebagai Wakil Dekan I,II,III Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;

8. Ibu Warah Atikah, S.H., M.Hum., sebagai Dosen Pembimbing Akademik (DPA);
9. Seluruh dosen beserta Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan bantuan selama perkuliahan;
10. Kedua Orang Tua penulis, Bapak Mujiono dan Ibu Siti Aidaturohmah, terima kasih atas pengorbanan dalam membiayai kuliah penulis, terimakasih atas segala dukungan doa, kasih sayang, kesabaran, dan semangat yang diberikan kepada penulis serta Kakak ku Johan Adi Saputra tercinta, terimakasih atas segala dukungan doa, semangat, dan kasih sayang kepada penulis.
11. Sahabat spesial penulis, antara lain Nofa Prasiska Yunita, Dinda Prasestiningtyas, Laksmi Paramitha, Aisyah Hidayati, serta seluruh anggota Hukum 3 Kelompok 4, terimakasih selalu mendampingi , memberikan support, dan masukan selama proses penyelesaian penulisan skripsi ini, semoga kita akan selalu menjadi saudara;
12. Semua pihak yang telah membantu dan memberikan dorongan kepada penulis dalam menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

Tiada balasan yang dapat penulis berikan selain doa dan harapan semoga segala amal kebaikan akan mendapatkan imbalan kebaikan dari Allah SWT. Penulis menyadari bahwa segala sesuatu tidak ada yang sempurna. Maka dari itu, penulis menerima segala kritik dan masukan dari semua pihak yang bersifat membangun untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini agar dapat berguna bagi pembaca dan seluruh masyarakat pada umumnya.

Jember, 16 April 2019

Penulis

RINGKASAN

Meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal dengan lahan yang semakin terbatas dapat memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha dibidang perumahan atau apartemen. Kehadiran apartemen cukup diminati berbagai kalangan terutama bagi kalangan menengah atas karena sesuai dengan gaya hidup masyarakat modern. Pemasaran apartemen dilakukan dengan sistem “*Pre Project Selling*” yaitu penjualan dilakukan dengan pemesanan terlebih dahulu disertai dengan pembayaran uang muka (*down payment*). Guna menjamin adanya kepastian hukum, maka para pihak membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebagai bentuk perikatan pendahuluan. Dalam pembelian apartemen tak jarang terjadi suatu resiko yang disebabkan oleh pihak pengembang akibat tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Seperti halnya pada kasus apartemen K2 Park yang berlokasi di daerah Serpong, Tangerang oleh PT Prioritas Land Indonesia selaku pihak Pengembang. Konsumen merasa kecewa karena penyelesaian pembangunan apartemen tidak sesuai dengan perjanjian, Pihak pengembang menyatakan dalam perjanjian akan selesai pada bulan Desember 2018, namun pada faktanya hingga bulan agustus 2018 pembangunan belum ada sama sekali. Pihak pengembang baru melakukan pembangunan pada awal bulan November 2018 dan ditargetkan akan selesai pada tahun 2022. Oleh karena itu konsumen merasa dirugikan atas perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang, sebab selama ini konsumen telah taat dalam membayar cicilan. Berdasarkan hal tersebut, penulis mengangkat permasalahan yang terjadi dalam bentuk skripsi yang berjudul “Tanggung Jawab Hukum PT Prioritas Land Indonesia Atas Kerugian Konsumen Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Apartemen”.

Rumusan masalah yang dikemukakan dalam skripsi ini adalah *Pertama*, Apa bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen? *Kedua*, Apa akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen? Dan yang *Ketiga*, Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen?.

Tujuan penulisan skripsi ini terdiri dari tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum yaitu untuk memenuhi persyaratan akademis dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember, untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh saat perkuliahan, dan untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi khalayak umum khususnya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember. Tujuan khusus yaitu untuk mengetahui dan menganalisa bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen, dan untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen.

Metode penelitian skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif (*legal research*) Pendekatan masalah yang digunakan penulis adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conseptual approach*). Bahan hukum yang digunakan yaitu bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan non hukum serta analisis bahan hukum yang digunakan adalah metode deduktif yaitu analisa yang dimulai dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus.

Hasil penelitian dari pembahasan ini adalah *Pertama*, PT Prioritas Land telah melakukan wanprestasi menurut pasal 1238 KUH Perdata karena terlambat menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai perjanjian. Oleh karena itu pihak pengembang melanggar Pasal 16 UUPK. Bentuk tanggung jawab hukum pihak pengembang berupa pemenuhan penggantian kerugian yang mengacu pada Pasal 19 ayat (1) UUPK dan Pasal 1243 KUH Perdata. *Kedua*, Akibat hukum yang ditimbulkan karena tidak terpenuhinya kewajiban penyelesaian pembangunan apartemen dapat berupa ganti rugi (Pasal 1243 KUH Perdata) dan peralihan resiko (Pasal 1237 KUH Perdata). Selain itu terhadap tidak terpenuhinya persyaratan pembuatan PPJB sesuai yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d yakni keterbangunan minimal 20%, maka perjanjian dapat berakibat batal demi hukum karena telah melanggar syarat sah perjanjian mengenai sebab yang diperbolehkan. *Ketiga*, Upaya penyelesaian sesuai PPJB yang dapat dilakukan konsumen karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua cara yaitu upaya secara damai melalui musyawarah dan upaya melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI) dengan cara mengajukan permohonan agar dapat menuntut segala kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang.

Saran dalam penulisan skripsi ini adalah *Pertama*, adalah sebaiknya konsumen sebelum membeli apartemen perlu mencari tau reputasi perusahaan melalui organisasi Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI). Selain itu kritis dalam mencermati klausul-klausul PPJB karena umumnya perjanjian jual beli apartemen ditetapkan secara sepihak oleh pihak pengembang. Selain itu, konsumen diharapkan dapat memahami segala hak dan kewajibannya yang bertujuan agar konsumen dapat menggunakan haknya untuk menuntut ganti kerugian apabila pengembang tidak menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai kesepakatan waktu. *Kedua*, pihak pengembang sebaiknya dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli harus seimbang dalam menentukan hak dan kewajiban. Selain itu harus memenuhi segala kewajiban yang tercantum di dalam perjanjian seperti ketepatan waktu penyerahan apartemen. *Ketiga*, pemerintah sebaiknya mengembangkan pembinaan hukum kepada masyarakat khususnya dalam hal jual beli apartemen sehingga konsumen yang merasa dirugikan mendapatkan keadilan dan kepastian hukum. Selain itu pemerintah perlu meningkatkan pengawasan terhadap segala syarat yang harus dipenuhi pihak pengembang dalam melakukan perjanjian jual beli apartemen.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	5
1.3 Tujuan Penelitian	6
1.3.1 Tujuan Umum	6
1.3.1 Tujuan Khusus	6
1.4 Metode Penelitian	7
1.4.1 Tipe Penelitian	7
1.4.2 Pendekatan Masalah	7
1.4.3 Bahan Hukum	8
1.4.3.1 Bahan Hukum Primer	8
1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder	9
1.4.3.3 Bahan Non Hukum	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum	10

BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA	11
2.1 Tanggung Jawab Hukum	11
2.1.1 Pengertian Tanggung Jawab Hukum	11
2.1.2 Bentuk-bentuk Tanggung Jawab Hukum.....	12
2.2 Konsumen Apartemen	14
2.2.1 Pengertian Konsumen Apartemen	14
2.2.2 Hak dan Kewajiban Konsumen	16
2.3 Pelaku Usaha	17
2.3.1 Pengertian Pelaku Usaha.....	17
2.3.2 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha.....	18
2.3.3 Larangan Pelaku Usaha.....	19
2.3.4 Profil PT Prioritas Land Indonesia	20
2.4 Apartemen.....	21
2.4.1 Pengertian apartemen.....	21
2.4.2 Jual Beli Apartemen.....	22
2.4.3 Karakteristik Jual Beli Apartemen.....	25
2.5 Wanprestasi.....	27
2.5.1 Pengertian Wanprestasi.....	27
2.3.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi	29
2.3.3 Akibat Hukum Wanprestasi	30
BAB 3 PEMBAHASAN	32
3.1 Bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen	32
3.1.1 Perbuatan PT Prioritas Land Indonesia yang merugikan konsumen sebagai perbuatan wanprestasi	32
3.1.2 Tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen	34

3.2 Akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen	41
3.2.1 Hubungan Antara Pengembang dan Konsumen Apartemen	41
3.2.2 Akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen	46
3.3 Upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen.....	51
3.3.1 Penyelesaian sengketa konsumen dengan cara damai (Musyawarah)	53
3.3.2 Penyelesaian Sengketa Konsumen Melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)	55
BAB 4 PENUTUP.....	60
4.1 Kesimpulan	60
4.2 Saran	61
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

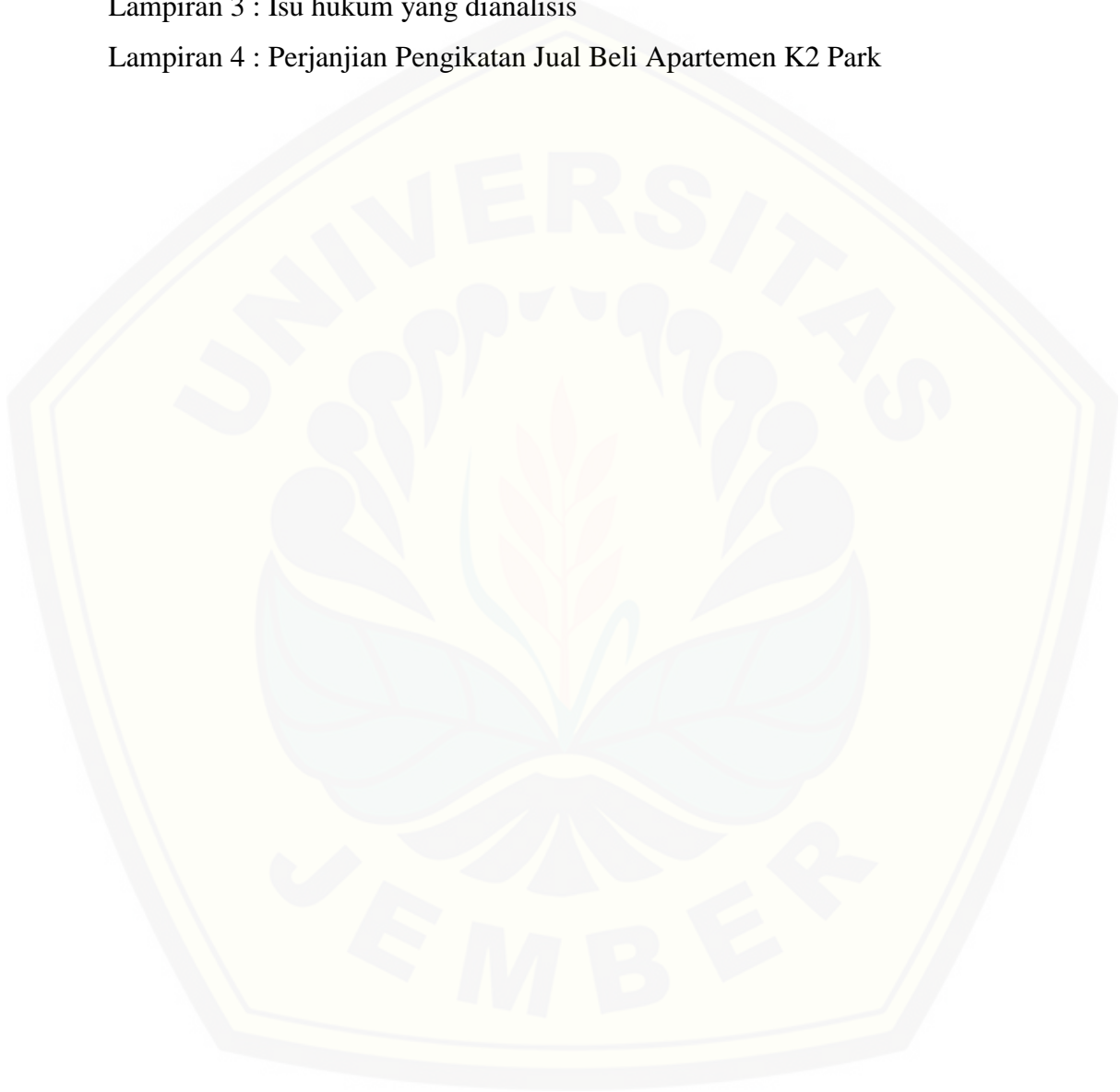
DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Ilustrasi gambar apartemen K2 Park

Lampiran 2 : Bukti keadaan pembangunan Apartemen K2 Park belum dibangun

Lampiran 3 : Isu hukum yang dianalisis

Lampiran 4 : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen K2 Park



BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Indonesia merupakan salah satu negara berkembang di Asia Tenggara yang memiliki persentase penduduk yang cukup padat. Wilayah Indonesia terdiri atas kepulauan dengan memiliki wilayah perairan yang lebih besar daripada wilayah daratan. Seiring pertumbuhan penduduk setiap tahun semakin meningkat membuat wilayah daratan semakin hari semakin banyak di tumbuhi rumah penduduk sehingga berakibat lahan yang tersedia semakin sempit, terutama pada daerah perkotaan. Penduduk lebih memilih wilayah perkotaan disebabkan karena perkotaan merupakan pusat dari seluruh kegiatan ekonomi masyarakat. Untuk itu, tak heran jika mereka saling mengupayakan untuk dapat memiliki sebuah hunian yang nyaman untuk dijadikan tempat tinggal.

Meningkatnya permintaan masyarakat akan kebutuhan tempat tinggal dengan lahan yang semakin terbatas pada wilayah perkotaan dapat memberikan peluang bisnis bagi pelaku usaha dibidang perumahan atau yang biasa disebut sebagai pengembang. Dengan keterbatasan lahan tersebut, membuat para pengembang mencari berbagai solusi untuk dapat menyiasatinya. Salah satu caranya adalah dengan melakukan pembangunan rumah susun yang cocok diperuntukkan pada wilayah perkotaan yakni Apartemen. Aturan mengenai apartemen diatur dalam UU Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun yang selanjutnya disebut sebagai UU Rumah Susun karena apartemen merupakan jenis dari rumah susun. Namun di dalam UU ini tidak ada pengertian khusus mengenai apa itu yang dimaksud apartemen. Pasal 1 angka (1) Undang-Undang No. 20 Tentang Rumah Susun menyatakan bahwa :

“Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik 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.”

Apartemen sebagai sebuah hunian, sesuai dengan gaya hidup masyarakat modern. Apartemen merupakan bangunan mewah, kehadirannya cukup diminati oleh berbagai kalangan terutama bagi kalangan menengah atas yang memilih apartemen sebagai rumah kedua mereka. Pemilihan hunian model apartemen dinilai lebih efisien dan praktis dalam menjangkau tempat kerja, tingkat keamanan juga terjamin, dilengkapi dengan fasilitas-fasilitas pendukung seperti cafe, minimarket, fitness center dan lain lain, selain itu dapat dijadikan sebagai investasi yang menjanjikan.

Calon konsumen sebelum membeli apartemen, biasanya mencari tau berbagai informasi tentang apartemen yang akan dibelinya, mulai dari harga, lokasi, prosedur pembayaran, fasilitas yang ditawarkan, jangka waktu pembangunan apartemen dan lain sebagainya. Hal tersebut dilakukan karena calon konsumen tidak ingin kecewa ataupun dirugikan dan berharap harga yang dikeluarkan sebanding dengan nilai bangunan yang akan didapatkan. Sehingga dapat menguntungkan dari segi investasi serta dapat memberi kewanasan dan kenyamanan sesuai yang diharapkan konsumen.

Kepemilikan apartemen dapat diperoleh melalui transaksi jual beli antara pelaku usaha (pengembang) dengan konsumen. Pengaturan mengenai jual beli ini secara umum tercantum dalam pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata untuk selanjutnya disebut sebagai KUH Perdata yang menyatakan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Hal ini berarti bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat meskipun benda tersebut belum diserahkan dan juga belum dibayar. Hak milik atas barang yang dijual tidak serta merta dapat berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan.²

Pemasaran apartemen biasanya dilakukan dengan sistem “*Pre Project Selling*” yaitu penjualan dilakukan dengan pemesanan atau indent terlebih dahulu disertai dengan pembayaran uang muka (*down payment*) atas unit yang akan dibeli

²Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta : CV Andi Offset. Hlm. 57.

tersebut.³ Untuk menjamin adanya kepastian hukum bagi masing-masing pihak, maka para pihak membuat PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) sebagai bentuk perikatan pendahuluan. PPJB ini digunakan sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi sekaligus sebagai pedoman untuk mengamankan kepentingan para pihak sebelum dibuatnya Akta Jual Beli. Pengikatan jual beli apartemen terjadi karena adanya permintaan konsumen/calon konsumen untuk membeli unit apartemen yang belum selesai dibangun oleh pihak pengembang.⁴ Pengaturan PPJB mengenai rumah susun/apartemen ini terdapat pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun.

Meninjau dari tingginya ketertarikan daya beli konsumen terhadap apartemen, maka membuat pihak pengembang semakin terus bersaing dalam menarik minat pembeli/konsumen dengan cara menawarkan fasilitas yang lebih lengkap dengan harga serta promosi yang cukup menggiurkan. Namun, tak jarang jika terjadi suatu resiko dalam pembelian apartemen yang disebabkan oleh pihak pengembang akibat tidak menjalankan kewajiban sesuai dengan yang diperjanjikan. Seperti halnya pada kasus apartemen K2 Park yang berlokasi di daerah Serpong, Tangerang oleh PT Prioritas Land Indonesia selaku pihak Pengembang. Pembelian apartemen dilakukan konsumen dengan cara kredit bahkan tidak sedikit konsumen yang sudah membayar lunas, sejumlah konsumen juga taat dalam membayar cicilan.

Salah seorang konsumen yang bernama Sujanlie Totong mengaku telah membeli dua unit apartemen tipe 34,90 meter persegi dengan harga Rp 461,243 juta. Pembelian tersebut dilakukan melalui agen properti Century 21 Mediterania Pantai Indah Kapuk. Unit pertama telah dibayar tunai selama satu tahun, lunas pada tahun 2014. Sementara unit kedua dibayar secara bertahap sebanyak 36 kali dengan cicilan sebesar Rp. 5 jutaan. Namun, ketika Sujanlie akan membayar lunas cicilan ke-36, agen properti Century 21 Mediterania meminta untuk menghentikan pembayarannya karena tidak ada pembangunan sama sekali. Melihat kondisi

³ Eman Ramelan, dkk. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Starata Title/Apartmen*. Yogyakarta : Aswaja Pressindo. Hlm. 48.

⁴ *Ibid.* Hlm. 49.

seperti ini, Sujanlie sebagai perwakilan dari konsumen telah melakukan berbagai upaya untuk meminta kepastian bahkan sempat melakukan pertemuan dengan Presiden PLI Marcellus Chandra selaku pihak pengembang namun hanya diberikan janji-janji kosong, pihak pengembang juga mengatakan bahwa masih menunggu investor baru. Padahal jika dihitung-hitung uang konsumen yang masuk diperkirakan mencapai Rp 800 miliar. Pada akhirnya sejumlah konsumen memutuskan untuk menuntut PT Prioritas Land Indonesia untuk mengembalikan uang yang sudah dibayarkan dari pembelian unit apartemen K2 Park.⁵

Hal serupa juga dialami konsumen yang bernama Ibento Kibiran. Ia membeli sebuah unit apartemen dengan tipe 31,60 meter persegi dengan harga Rp. 428,8 juta pada tanggal 15 Maret 2014 atas nama sang istri Thio Li Hong. Ibento mengaku bahwa ia tergiur dengan program “beli apartemen dapat rumah” yang ditawarkan pihak pengembang. Pembayaran dilakukan secara berangsur sebanyak 8 kali dengan diskon 20%, serta mendapatkan voucher Rp. 200 juta yang akan digunakan untuk membeli rumah tapak Airia Residence. Hal tersebut dinilai sangat menguntungkan bagi konsumen karena dapat dijadikan sebagai investasinya.

Selama dua tahun pasca pelunasan, Ibento tidak pernah memantau perkembangan pembangunan apartemen K2Park karena ia sangat yakin bahwa pembangunan apartemen membutuhkan waktu 3 sampai 4 tahun. Pada bulan Juli tahun 2017, Ibento menyempatkan diri untuk meninjau secara langsung, namun ia kecewa karena hanya mendapati sebuah lahan kosong. Akhirnya ia mendesak PT PLI untuk mengadakan pertemuan beserta jajaran direksi yang diadakan pada bulan Oktober 2017 dengan lima konsumen lainnya guna meminta kepastian. Namun, pihak pengembang tidak memberikan jawaban yang jelas. Hingga tanggal 21 Agustus 2018, Ibento kembali melihat kondisi proyek yang masih jauh dari harapan bahkan tidak ada tanda-tanda pembangunan secara fisik. Padahal kesepakatan yang telah diperjanjikan pada pembangunan apartemen ini adalah

⁵ Hilda B Alexander, 2018, *Apartemen tak kunjung dibangun, Konsumen Tagih Uang Kembali*, melalui <https://properti.kompas.com/read/2018/08/26/070000421/apartemen-tak-kunjung-dibangun-konsumen-tagih-uang-kembali>, diakses pada tanggal 3 Oktober 2018 Pukul 21.25 WIB.

selesai dalam kurun waktu 4 tahun terhitung sejak tahun 2014. Oleh sebab itu, konsumen merasa dirugikan karena tidak sesuai dengan perjanjian, yang dimana seharusnya serah terima unit apartemen dilaksanakan pada bulan Desember 2018.⁶ Mengingat pelaksanaan pembangunan apartemen membutuhkan waktu yang cukup lama, tidak mungkin jika hal tersebut selesai dalam kurun waktu hanya 4 bulan saja.

Menurut Presiden Direktur PT. Prioritas Land Indonesia (Marcellus Chandra) sebagai pengembang proyek tersebut, pihaknya akan segera melakukan pengerjaan Pondasi pada Bulan November 2018 dan diagendakan selesai pada tahun 2022.⁷ Melihat hal seperti ini maka PT Prioritas Land Indonesia selaku pihak pengembang dianggap telah melakukan wanprestasi karena tidak membangun apartemen sesuai dengan jangka waktu yang disepakati didalam perjanjian atau dikatakan telah melewati batas waktu yang ditentukan.

Berdasarkan uraian yang telah dijelaskan, maka penulis tertarik untuk membahas masalah dengan judul “TANGGUNG JAWAB HUKUM PT PRIORITAS LAND INDONESIA ATAS KERUGIAN KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN JUAL BELI APARTEMEN”.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen?
2. Apa akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen?

⁶ *Ibid.*

⁷ EQ, 2018, *Mulai Bangun K2Park, Prioritas Land Gandeng Pengembang China*, melalui <http://www.propertybank.com/mulai-bangun-k2-park-prioritas-land-gandeng-pengembang-china/>, diakses pada tanggal 26 Desember 2018 Pukul 15.20 WIB.

3. Apa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang dilakukan pada dasarnya jelas mempunyai arah atau sasaran yang hendak dicapai dengan diadakannya suatu penelitian. Adapun penelitian proposal skripsi ini memiliki dua tujuan, yaitu :

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan akademis guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember
2. Untuk menerapkan dan mengembangkan ilmu pengetahuan yang telah diperoleh pada saat perkuliahan dengan permasalahan yang terjadi dalam kehidupan masyarakat.
3. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang bermanfaat bagi khalayak umum dan khususnya segenap mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember.

1.3.2 Tujuan Khusus

Tujuan khusus yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini adalah :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa bentuk tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen;
2. Untuk mengetahui dan menganalisa akibat hukum yang ditimbulkan oleh PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen
3. Untuk mengetahui dan menganalisa upaya penyelesaian yang dapat dilakukan konsumen yang dirugikan karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen.

1.4 Metode Penelitian

Seorang peneliti dalam menyelesaikan suatu karya ilmiah, tentunya mempunyai metode tersendiri, karena metode penelitian ini digunakan untuk menemukan, merumuskan, dan memahami permasalahan yang terjadi secara tepat. Oleh sebab itu, dalam penulisan skripsi ini peneliti menentukan tipe penelitian, pendekatan masalah, sumber bahan hukum, metode pengumpulan bahan hukum, dan analisa bahan hukum yang akan digunakan.

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian (*legal research*) yang dipakai dalam penulisan skripsi ini yaitu tipe penelitian yuridis normatif, merupakan suatu tipe penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan-penerapan, kaidah-kaidah, atau norma-norma dalam hukum yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan cara mengkaji peraturan perundang-undangan, literatur-literatur sebagai konsep teoritis atas pokok permasalahan yang diteliti dengan asas dan norma hukum yang ada.⁸

1.4.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian skripsi ini adalah pendekatan konseptual dan pendekatan perundang-undangan. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dilakukan dengan cara menelaah semua undang-undang dan regulasi yang saling bersangkutan dengan isu hukum yang diketengahkan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dalam rangka penelitian hukum untuk kepentingan praktis maupun penelitian hukum untuk kepentingan akademis.⁹ Terkait dengan isu hukum yang menjadi topik bahasan, yaitu tanggung jawab hukum PT Prioritas Land Indonesia atas kerugian konsumen akibat wanprestasi dalam perjanjian jual beli apartemen maka digunakan

⁸Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. Hlm 133.

⁹Dyah Ochtorina & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika. Hlm. 110.

peraturan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut.

Pendekatan konseptual (*conseptual approach*) dilakukan manakala peneliti tidak berinjak dari aturan hukum yang ada. Hal ini dilakukan karena belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang akan dihadapi. Dalam menggunakan pendekatan konseptual perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum maupun doktrin-doktrin hukum.¹⁰ Konsep tersebut dijadikan peneliti sebagai sandaran penyelesaian dalam membangun suatu argumentasi hukum guna memecahkan isu yang dihadapi. Terkait hal tersebut penulis akan menemukan ide mengenai konsep hukum dalam strategi jual beli apartemen yang dapat merugikan konsumen dengan dikaitkan pada aturan dan konsep tentang rumah susun.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan bagian terpenting dalam penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan dalam suatu karya ilmiah. Bahan hukum yang digunakan penulis dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang mempunyai otoritas yakni bersifat mengikat. Bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan serta putusan-putusan hakim.¹¹ Bahan hukum primer yang digunakan oleh penulis dalam penulisan skripsi ini terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
2. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821) Jakarta;

¹⁰ *Ibid.* Hlm. 115

¹¹ Peter Mahmud Marzuki. *Op.Cit.* Hlm 181.

3. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) Jakarta;
4. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) Jakarta;
5. Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun.

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah semua bentuk publikasi tentang hukum yang berkaitan dengan buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan. Skripsi, tesis maupun disertasi hukum juga termasuk bahan-bahan hukum sekunder. Bahan hukum sekunder berguna untuk memberikan petunjuk kepada penulis ke arah mana penulis harus melangkah.¹²

Bahan hukum sekunder yang digunakan penulis pada karya ilmiah ini adalah kamus hukum, buku-buku teks yang berkaitan dengan isu hukum yang menjadi pokok bahasan yakni buku mengenai perlindungan konsumen, perikatan, perjanjian jual beli, wanprestasi, penyelesaian sengketa dll. Selain itu, penulis juga menggunakan tulisan hukum yang dipublikasikan berupa jurnal hukum mengenai karakteristik jual beli apartemen.

1.4.3.3 Bahan Non Hukum

Bahan non hukum dalam suatu penelitian hukum bersifat fakultatif, artinya penggunaan bahan hukum hanya sekedar memperkuat argumentasi mengenai isu hukum yang dihadapi. Selain itu penggunaan bahan non hukum ini tidak boleh sangat dominan sehingga akan mengurangi makna penelitian hukum.¹³

¹²*Ibid.* Hlm. 181

¹³Dyah Ochterina & A'an Efendi. *Op. Cit.* Hlm. 109

Bahan non hukum berupa buku-buku mengenai ilmu politik, ekonomi, sosiologi, filsafat, kebudayaan maupun laporan-laporan penelitian non hukum sepanjang masih berkaitan dengan topik penelitian. Adapun bahan non hukum yang digunakan penulis dalam penulisan karya ilmiah ini adalah buku mengenai teknik sipil, kamus, karya ilmiah dan informasi seputar apartemen K2 Park melalui internet.

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum merupakan suatu cara yang digunakan untuk menemukan jawaban atas permasalahan hukum yang timbul dari suatu fakta hukum. Proses analisis bahan hukum dilakukan melalui beberapa tahapan:¹⁴

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan mengeliminasi hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekitarnya dipandang mempunyai relevansi juga bahan-bahan non hukum;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Metode analisis bahan hukum yang digunakan dalam penelitian skripsi ini adalah menggunakan metode deduktif. Metode deduktif merupakan suatu metode pengambilan kesimpulan dari hal-hal yang bersifat umum menuju hal-hal yang bersifat khusus guna menjawab isu hukum yang diteliti sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku.

¹⁴Peter Mahmud Marzuki . *Op. Cit.* Hlm. 215

BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tanggung Jawab Hukum

2.1.1 Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab merupakan ciri dari manusia yang beradab. Manusia dibekali akal untuk dapat mempertanggungjawabkan segala sesuatu mengenai akibat baik maupun buruk yang ditimbulkan dari perbuatannya tersebut. Istilah tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia merupakan keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, apabila terjadi sesuatu boleh dituntut, dipersalahkan, diperkarakan, dan sebagainya.¹⁵ Sedangkan pengertian tanggung jawab menurut kamus hukum adalah keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan sesuatu dengan selayaknya terhadap apa yang telah menjadi kewajibannya.¹⁶

Tanggung jawab merupakan kewajiban yang harus dilakukan sebagai akibat perbuatan yang telah dilakukan. Tanggung jawab sebagai perwujudan antara kesadaran dan kewajiban seseorang sesuai apa yang dilakukannya.

Menurut pendapat Peter Mahmud, suatu tindakan manusia baik berupa perbuatan maupun pengabaian (*ommission/nalaten*) didasarkan atas kesadaran manusia untuk memilih atau tidak melakukan perbuatan tertentu. Kesadaran manusia seperti itu menurut hukum tergolong dalam suatu kesalahan. Seseorang dianggap mempunyai kesalahan apabila ia mampu untuk bertanggung jawab.¹⁷

Tanggung jawab hukum menurut Peter Salim di kelompokkan menjadi 3 (tiga) bagian yakni tanggung jawab dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab “*accountability*” berarti sesuatu yang berkaitan dengan keuangan, pembukuan, dan pembayaran.¹⁸ Tanggung jawab “*responsibility*” berarti ikut memikul beban akibat dari suatu perbuatan, maka jika terjadi sesuatu wajib menanggung segala sesuatunya, disalahkan, dituntut, dan diancam dengan

¹⁵Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Kedua*. Jakarta : Balai Pustaka. Hlm. 1006.

¹⁶Andi Hamzah. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia. Hlm. 570.

¹⁷Peter Mahmud Marzuki. 2017. *Pengantar Ilmu Hukum. Edisi Revisi*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group. Hlm. 218. (Selanjutnya disebut Peter Mahmud II)

¹⁸ Peter Salim. 1989. *Contemporary English-Indonesia Dictionary. Edisi Keempat*. Jakarta : Modern English Press. Hlm. 16.

hukuman.¹⁹ Sedangkan tanggung jawab “*liability*” berarti kewajiban menanggung segala sesuatu kerugian yang terjadi akibat perbuatannya atau perbuatan orang lain.²⁰

Tanggung jawab hukum menurut Purbacaraka merupakan bentuk tanggung jawab yang bersumber dari penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau melaksanakan kewajibannya.²¹ Dengan demikian tanggung jawab hukum dapat diartikan sebagai suatu keadaan yang mewajibkan seseorang untuk menanggung segala akibat dari tindakan melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga wajib bertanggung jawab dan mengganti segala kerugian yang ditimbulkan dari perbuatannya tersebut.

2.1.2 Bentuk-Bentuk Tanggung Jawab Hukum

Tanggung jawab hukum pada dasarnya terjadi karena adanya kewajiban yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak yang telah melakukan perjanjian, sehingga menyebabkan pihak lain mengalami kerugian akibat hak yang tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. Prinsip-prinsip tanggung jawab adalah hal yang penting untuk melindungi hak-hak konsumen. Prinsip-prinsip tanggung jawab hukum antara lain sebagai berikut:²²

- a. Prinsip Tanggung Jawab berdasarkan kesalahan (*fault liability* atau *liability based on fault*) merupakan suatu prinsip yang menyatakan bahwa seseorang mulai dapat dimintakan pertanggungjawaban secara hukum apabila terdapat unsur kesalahan yang dilakukannya. Kesalahan yang dimaksud dalam hal ini yaitu unsur yang bertentangan dengan hukum,
- b. Prinsip praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability principle*), merupakan prinsip yang menyatakan tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia benar-benar mampu membuktikan, bahwa ia tidak bersalah;
- c. Prinsip praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption nonliability presumption*) merupakan prinsip yang menyatakan

¹⁹*Ibid.* Hlm. 1070.

²⁰*Ibid.* Hlm. 1643.

²¹Purbacaraka. 2010. *Perihal Kaedah Hukum*. Bandung : Citra Aditya. Hlm. 37.

²²Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2018. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Sinar Grafika. Hlm. 92-98.

bahwa tergugat dianggap tidak bertanggung jawab sampai terbukti bahwa ia tidak bersalah. Prinsip ini kebalikan dari prinsip praduga selalu bertanggung jawab;

- d. Prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) merupakan suatu prinsip tanggung jawab yang menetapkan bahwa kesalahan bukan menjadi faktor yang menentukan, namun terdapat pengecualian mengenai hal-hal yang memungkinkan untuk dapat dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan force majeure;
- e. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*) merupakan prinsip yang menyatakan bahwa pelaku usaha tidak diperbolehkan menentukan klausula secara sepihak yang dapat menyebabkan kerugian pada konsumen, termasuk dalam hal membatasi tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan, maka harus berdasarkan peraturan perundang-undangan yang jelas.

Setiap tuntutan pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yakni hal yang menyebabkan seseorang harus bertanggung jawab, hal yang menyebabkan lahirnya kewajiban bertanggung jawab.

Dasar pertanggungjawaban menurut hukum perdata terbagi dalam dua bentuk yaitu kesalahan dan resiko. Untuk itu, dikenal pertanggungjawaban atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban tanpa kesalahan (*liability without fault*) yang dikenal dengan tanggung jawab resiko (*risk ability*) atau tanggung jawab mutlak (*strict liability*).²³

Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab karena ia telah bersalah, baik berupa kesalahan maupun kelalaian dalam melakukan sesuatu yang telah merugikan orang lain. Prinsip pertanggungjawaban atas dasar kesalahan ini contohnya penuntutan ganti rugi karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 KUH Perdata, sedangkan pertanggungjawaban dalam perbuatan melawan hukum menurut Pasal 1365 KUH Perdata, atau juga tindakan yang kurang hati-hati sebagaimana diatur dalam Pasal 1366 KUH Perdata.²⁴

Prinsip pertanggungjawaban tanpa kesalahan berarti bahwa seseorang harus bertanggung jawab atas kerugian yang timbul meskipun kerugian tersebut terjadi bukan karena kesalahannya, sebagaimana diatur dalam Pasal 1367 KUH Perdata. Dalam hal ini artinya seorang produsen/pelaku usaha wajib bertanggungjawab sebagai bagian dari resiko usahanya. Prinsip tanggung jawab resiko

²³Janus Sidabalok. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti. Hlm. 111.

²⁴*Ibid.* Hlm. 111.

didasarkan pada pemikiran bahwa kewajiban menanggung kerugian dipandang sebagai resiko yang wajib dipikul sendiri sebab tidak ada pihak lain yang dapat dipersalahkan. Prinsip pertanggung jawaban mutlak (strict liability) sebagai dasar pertanggungjawaban, maka konsumen tidak diwajibkan lagi membuktikan kesalahan produsen/pelaku usaha, melainkan produsen/pelaku usaha langsung bertanggungjawab sebagai resiko dari usahanya.²⁵

Berdasarkan klasifikasi pertanggungjawaban yang telah disebutkan diatas maka setiap pertanggungjawaban harus mempunyai dasar yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum seseorang untuk menuntut orang lain dan hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk dapat memberi pertanggungjawabannya. Sebab, pertanggungjawaban tersebut timbul dari adanya suatu hubungan hukum antara pelaku usaha dan konsumen sebagai akibat dari mengkonsumsi atau memakai suatu produk.

2.2 Konsumen Apartemen

2.2.1 Pengertian Konsumen Apartemen

Prinsip mengenai munculnya kedudukan konsumen dengan pelaku usaha bermula dari doktrin dan teori yang dikenal dalam sejarah hukum perlindungan konsumen. Pengertian konsumen pada Pasal 1 angka (2) Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut sebagai UUPK menyatakan bahwa Konsumen merupakan setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.

Cara pelaku usaha dalam menarik dan menumbuhkan minat beli konsumen, harus memahami apa yang diinginkan oleh konsumen sebelum membeli suatu produk. Minat konsumen dalam membeli sesuatu muncul sebagai akibat dari rangsangan suatu perusahaan atas suatu barang yang ditawarkan. Oleh sebab itu, terdapat beberapa hal yang perlu diperhatikan oleh pelaku usaha (pengembang) apartemen untuk dapat menarik minat beli konsumen diantaranya adalah harga,

²⁵*Ibid.* Hlm. 113.

lokasi, fisik bangunan, fasilitas, lingkungan, serta promosi apartemen yang menarik.²⁶

1. Harga

Keterjangkauan harga yang ditawarkan serta cicilan yang terjangkau dapat mempengaruhi dan menarik minat konsumen apartemen.

2. Lokasi

Masyarakat pada umumnya menginginkan lokasi apartemen yang memiliki akses mudah dan cepat. Pemilihan lokasi yang strategis akan memudahkan konsumen dalam menjangkau tempat kerja, fasilitas pendidikan, maupun sarana transportasi yang tersedia.

3. Fisik bangunan

Kualitas fisik bangunan seperti sistem drainase yang baik pada apartemen dalam arti tidak terjadi banjir menjadi pertimbangan calon konsumen apartemen. Selain itu, luas ukuran apartemen yang ditawarkan pihak pengembang juga dipertimbangkan, karena konsumen akan menyesuaikan kebutuhan ruang sesuai dengan kebutuhannya.

4. Fasilitas

Konsumen apartemen yang rata-rata berasal dari golongan masyarakat berpenghasilan menengah ke atas tertarik untuk membeli, dikarenakan fasilitas yang ditawarkan cukup lengkap mulai dari fitness center, tempat spa atau sauna, kolam renang, taman bermain, tempat parkir kendaraan yang memadai, mini market, cafe dan fasilitas lainnya. Tingkat keamanannya juga terjamin karena adanya penjagaan 24 jam melalui cctv sehingga penghuni apartemen tidak khawatir jika meninggalkan apartemen.

5. Lingkungan

Faktor kualitas lingkungan yang menjadi pertimbangan konsumen apartemen meliputi tingkat kebisingan di wilayah sekitar hunian, tingkat kemacetan lalu lintas, dan tingkat keamanan sekitar hunian, maksudnya bebas dari kejahatan dan pelanggaran sosial.

6. Promosi

Faktor promosi seperti iklan, reputasi pengembang, serta opini dari ahli properti merupakan hal-hal yang diperhatikan oleh calon konsumen ketika akan membeli suatu unit apartemen. hal-hal tersebut dirasa dapat menarik minat konsumen untuk membelinya.

Berdasarkan pengertian diatas maka konsumen apartemen dapat diartikan sebagai pihak yang telah memilih dan membeli sebuah unit apartemen melalui proses jual beli dengan pihak pengembang. Dimana pembelian tersebut dibuktikan

²⁶Tommy Prayogo dkk. 2018. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah-Bawah di Surabaya*. Surabaya : Petra Christian University. Hlm. 2-4.

melalui surat pemesanan yang telah ditandatangani dan disepakati kedua belah pihak sebagai persetujuan pembelian apartemen yang dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli Apartemen.

2.2.2 Hak dan Kewajiban Konsumen

Konsumen selaku pengguna barang dan/atau jasa yang diperdagangkan oleh pelaku usaha memiliki peran yang dominan dalam menentukan pilihan barang dan/atau jasa yang digunakan. Oleh sebab itu konsumen mempunyai hak dan kewajiban yang harus terpenuhi oleh pelaku usaha.

Hak-hak konsumen selaku pembeli apartemen antara lain adalah hak atas informasi, hak atas kenyamanan dan keamanan serta hak untuk memperoleh ganti rugi.²⁷ Adapun hak konsumen diatur dalam Pasal 4 UUPK antara lain sebagai berikut:

- a. Hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengkonsumsi barang dan/ atau jasa;
- b. Hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar serta kondisi dan jaminan yang dijanjikan;
- c. Hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur terkait kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa;
- d. Hak untuk didengar pendapat dan keluhannya atas barang dan/atau jasa yang digunakan;
- e. Hak untuk mendapatkan advokasi, perlindungan, dan upaya penyelesaian sengketa perlindungan konsumen secara patut;
- f. Hak untuk mendapatkan pembinaan dan pendidikan konsumen;
- g. Hak untuk diperlakukan, dilayani secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- h. Hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian;
- i. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan lainnya.

²⁷ Eman Ramelan. *Op. Cit.* Hlm. 45.

Mengenai kewajiban konsumen diatur dalam Pasal 5 UUPK adalah sebagai berikut:

- a. Membaca atau mengikuti petunjuk informasi dan prosedur pemakaian atau pemanfaatan barang dan/atau jasa, demi keamanan dan keselamatan;
- b. Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa;
- c. Membayar sesuai nilai tukar yang telah disepakati;
- d. Mengikuti upaya penyelesaian hukum sengketa perlindungan konsumen.

Sesuai hak dan kewajiban yang telah disebutkan diatas maka dapat disimpulkan bahwa UUPK menghendaki agar konsumen dapat memenuhi kewajiban sebagaimana mestinya sehingga hak-hak yang diperoleh konsumen dapat terpenuhi dengan baik. Apabila terjadi pelanggaran terhadap hak konsumen maka konsumen berhak mendapat jaminan dan perlindungan secara hukum guna mendapatkan kembali hak-hak yang belum terpenuhi sebelumnya.

2.3 Pelaku Usaha

2.3.1 Pengertian Pelaku Usaha

Pelaku usaha atau produsen sering diartikan sebagai pengusaha yang menghasilkan barang dan jasa. Pasal 1 angka 3 UUPK mengartikan Pelaku Usaha sebagai berikut:

“Pelaku usaha adalah setiap orang atau perorangan atau badan usaha baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.”

Macam-macam pelaku usaha yang masuk dalam kategori menurut undang-undang diantaranya adalah perusahaan, korporasi dalam segala bidang usaha seperti BUMN, koperasi, importir, distributor, pedagang eceran, dan lain-lain.²⁸ Pelaku usaha sebagai penyelenggara kegiatan usaha merupakan pihak yang

²⁸ Janus Sidabalok. *Op. Cit.* Hlm. 14

bertanggungjawab terhadap akibat-akibat buruk yang ditimbulkan oleh usahanya yakni berupa kerugian.

Berdasarkan pengertian diatas, pengembang dapat dimasukkan dalam kategori sebagai pelaku usaha. Hal ini dapat berarti sebagai orang atau perusahaan yang bergerak dibidang properti/perumahan yang bertujuan untuk meraup keuntungan yang sebesar-besarnya, meskipun properti yang ditawarkan masih belum jadi atau bahkan belum dibangun.

2.3.2 Hak dan Kewajiban Pelaku Usaha

Pelaku usaha dalam menjalankan usahanya memiliki hak dan kewajiban yang harus terpenuhi layaknya konsumen. Hal tersebut terwujud melalui kerjasama yang baik antara pelaku usaha dan konsumen. Berdasarkan Pasal 6 UUPK diatur mengenai hak dari pelaku usaha yang antara lain sebagai berikut:

- a. Hak untuk menerima pembayaran yang sesuai dengan kesepakatan mengenai kondisi dan nilai tukar barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- b. Hak untuk mendapat perlindungan hukum dari tindakan konsumen yang beritikad tidak baik;
- c. Hak untuk melakukan pembelaan diri sepatutnya di dalam penyelesaian hukum sengketa konsumen;
- d. Hak untuk mendapatkan rehabilitasi nama baik jika secara hukum terbukti bahwa kerugian konsumen bukan diakibatkan oleh barang dan/atau jasa yang diperdagangkan;
- e. Hak-hak yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

Selain itu pada Pasal 7 UUPK diatur mengenai kewajiban yang patut dilakukan oleh pelaku usaha antara lain sebagai berikut:

- a. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
- b. Memberikan informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa serta memberi penjelasan penggunaan, perbaikan dan pemeliharaan;
- c. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
- d. Menjamin mutu barang dan/atau jasa yang diproduksi dan/atau diperdagangkan berdasarkan ketentuan standar mutu barang dan/atau jasa yang berlaku;
- e. Memberikan kesempatan kepada konsumen untuk menguji, dan/atau mencoba barang dan/atau jasa tertentu serta memberi

- jaminan dan/atau garansi atas barang yang dibuat dan/atau yang diperdagangkan;
- f. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian atas kerugian akibat penggunaan pemakaian dan pemanfaatan barang dan/atau jasa yang diperdagangkan
 - g. Memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian.

Berdasarkan hak dan kewajiban yang telah disebutkan diatas maka dapat dikatakan bahwa antara pelaku usaha dan konsumen saling membutuhkan satu sama lain. Pelaku usaha sudah seharusnya memenuhi kewajiban sesuai yang diatur di dalam undang-undang secara baik dan bertanggungjawab. Pengaturan mengenai hak dan kewajiban tersebut dimaksudkan agar tercipta hubungan yang sehat diantara pelaku usaha dan konsumen, sehingga dapat mencapai suatu tujuan ekonomi yang diharapkan.

2.3.3 Larangan Pelaku Usaha

Berbagai jenis larangan bagi para pelaku usaha dalam memperdagangkan barang/jasanya telah diatur di dalam Pasal 8 – Pasal 18 UUPK. Sehubungan dengan permasalahan yang akan dibahas maka larangan yang sesuai bagi pelaku usaha dalam pemasaran apartemen adalah larangan dalam hal keterlambatan penyelesaian apartemen sesuai waktu yang diperjanjikan, dimana larangan tersebut termuat dalam Pasal 16 UUPK.

Pasal 16 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.”

Bentuk larangan yang telah diatur tersebut dapat digunakan sebagai batasan yang jelas bagi pihak pengembang sebagai pelaku usaha serta dapat pula dijadikan sebagai pedoman konsumen jika terjadi kecurangan pada pelaku usaha, sehingga dapat dimintakan pertanggungjawaban dan dapat dituntut secara hukum melalui pasal tersebut.

2.3.4 Profil PT Prioritas Land Indonesia

PT Prioritas Land Indonesia adalah perusahaan pengembang properti yang progresif dan energik. Didirikan pada tahun 2011, dipimpin oleh Marcellus Chandra selaku Presiden Direktur. Perusahaan ini berfokus untuk memberikan keuntungan investasi yang maksimal kepada investor dan customer melalui pengembangan proyek yang unik dan menguntungkan. Moto perusahaan adalah "Building Harmony" yang berarti perusahaan berusaha keras menjaga hubungan yang harmonis dengan partner, investor, customer, kontraktor, supplier dan masyarakat dalam setiap project.²⁹

PT Prioritas Land Indonesia selaku pengembang properti nasional telah membangun sejumlah proyek yang antara lain adalah :

1. Majestic Point Villas yang merupakan villa mewah terletak di Nusa Dua Bali
2. Majestic Water Village yang merupakan villa mewah terletak di Uluwatu Bali
3. Majestic Point Serpong Apartemen yang terletak di daerah Gading, Serpong, Tangerang, Banten.
4. K2Park Apartemen terletak di Gading Serpong ,Tangerang, Banten yang saat ini masih dalam program.³⁰

Bisnis dibidang properti di Indonesia dinilai sangat menjanjikan, sehingga tidak heran jika banyak orang yang terjun dalam bisnis tersebut, terutama menjadi pengembang atau developer. Hal ini yang mendorong pihak pengembang seperti PT Prioritas Land Indonesia untuk turut andil dalam mewujudkan pembangunan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Keberadaan hunian vertikal seperti apartemen dirasa sangat cocok dalam mengatasi kepadatan penduduk dan memenuhi gaya hidup masyarakat modern. Pemilihan tempat yang strategis dan bergensi juga sangat diperhatikan dalam menarik minat beli konsumen.

²⁹ PT. Prioritas Land Indonesia, 2015, Prioritas Land, melalui <http://www.prioritaslandindonesia.com/index.php#home>, diakses pada tanggal 26 Desember 2018 Pukul 19.15 WIB.

³⁰ *Ibid.*

2.4 Apartemen

2.4.1 Pengertian Apartemen

Apartemen merupakan salah satu jenis dari rumah susun yang mengacu pada UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun sebagai dasar pengaturannya. Menurut Pasal 1 angka 10 pada UU No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun tersebut, apartemen digolongkan dalam kategori rumah susun komersial yang berarti bahwa rumah susun diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan. Fungsi atau kegunaan apartemen hampir mirip dengan rumah susun, namun perbedaannya terdapat pada penghuninya, lokasinya, serta kondisi fisiknya. Sampai saat ini masih belum ada ketentuan secara khusus yang mengatur tentang apartemen secara rinci.

Istilah Apartemen menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah suatu tempat tinggal yang terdiri atas kamar duduk, kamar tidur, kamar mandi, dapur, dan sebagainya, yang berada pada satu lantai bangunan bertingkat dan terbagi atas beberapa tempat tinggal.³¹ Pengertian lain dari apartemen menurut Endy Marlina adalah bangunan yang memuat beberapa grup hunian, berupa rumah flat atau rumah petak bertingkat yang diwujudkan untuk mengatasi masalah perumahan akibat kepadatan penduduk dengan tingkat hunian dan keterbatasan lahan dengan harga yang terjangkau di perkotaan.³² Kata terjangkau disini dimaksudkan dengan kesesuaian sasaran konsumen apartemen karena sebagian besar apartemen di Indonesia mempunyai target pasar masyarakat yang berpenghasilan menengah ke atas sehingga harga belinya relatif mahal.

Pembangunan apartemen ini bertujuan untuk :

1. Mengoptimalkan sumber daya tanah perkotaan;
2. Mendorong pemukiman yang berkepadatan penduduk;
3. Memenuhi kebutuhan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat;
4. Mewujudkan pemukiman yang selaras dan seimbang;
5. Meremajakan daerah-daerah kumuh.³³

³¹ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Op. Cit.* Hlm. 51.

³² Endy Marlina. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta : CV Andi Offset. Hlm. 86.

³³ Richard Eddy. *Op. Cit.* Hlm. 21

Berdasarkan pengertian yang sudah dijelaskan di atas maka apartemen secara umum berarti sebagai suatu bangunan yang terdiri dari beberapa unit hunian yang disusun secara bertingkat, serta memiliki ruang dan fasilitas yang sama sebagai pilihan alternatif untuk mengatasi masalah keterbatasan lahan serta kepadatan hunian penduduk. Pemilihan hunian apartemen ini sangat diminati oleh masyarakat terutama yang berada di wilayah kota-kota besar. Hal ini disebabkan karena lahan yang tersedia di perkotaan semakin berkurang dan juga semakin tingginya jumlah penduduk yang membutuhkan tempat tinggal sehingga apartemen yang ditawarkan oleh pihak pengembang menjadi pilihan alternatif bagi masyarakat.

2.4.2 Jual Beli Apartemen

Jual beli timbul dari adanya suatu kesepakatan antara penjual dengan pembeli atas suatu barang atau jasa yang diperjualbelikan. Menurut Subekti, perjanjian jual beli merupakan suatu perjanjian timbal balik antara para pihak dimana pihak yang satu menyanggupi untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak lainnya menyanggupi akan membayar sejumlah uang sebagai harganya.³⁴ Pengertian mengenai jual beli di atur pada pasal 1457 KUH Perdata. Apabila dikaitkan, jual beli apartemen merupakan suatu persetujuan antara para pihak dengan mana penjual yakni developer (pengembang) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas apartemen yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada developer (pengembang) sesuai harga yang diperjanjikan.

Perjanjian jual beli berdasarkan KUH Perdata bersifat konsensual. Menurut Subekti, asas perjanjian jual beli ini berlaku asas konsensualisme. Melalui asas ini, perjanjian jual beli dianggap telah lahir sejak tercapainya kata sepakat yang timbul dari masing-masing pihak atas suatu harga dan barang. Asas konsensualisme ini berdasarkan pada ketentuan Pasal 1320 dan Pasal 1448 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa perjanjian jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sejak para pihak mencapai kata sepakat, walaupun barangnya belum diserahkan serta belum dibayar. Perjanjian jual beli ini bersifat konsensual obligatoir yang berarti kata sepakat

³⁴ Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cet. 29*. Jakarta: Intermasa. Hlm. 161.

baru melahirkan hak dan kewajiban. Hak milik atas barang yang dijual baru dapat beralih kepada pembeli setelah adanya penyerahan obyek.³⁵

Perjanjian jual beli menunjukkan adanya dua pihak yakni satu pihak perbuatannya disebut menjual sedangkan pihak yang lain disebut membeli. Mencakup dua perbuatan timbal balik tersebut dalam bahasa Belanda disebut “*koop en verkoop*” yang berarti pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) dan pihak lainnya “*koop*” (membeli). Di dalam UU Rumah Susun mendiskripsikan adanya 2 (dua) konsep peralihan hak jual beli yaitu jual beli yang dilakukan oleh pengembang kepada masyarakat sebagai calon pemilik/konsumen dan jual beli yang dilakukan oleh pemilik kepada pembeli lain.³⁶

Kewajiban utama penjual tertuang pada Pasal 1474 KUH Perdata yakni menyerahkan benda yang dijualnya dan menanggungnya. Penyerahan disini berarti menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan pembeli menerimanya sesuai ketentuan dalam perjanjian jual beli. Selain melakukan penyerahan, penjual juga memiliki kewajiban menanggung kenikmatan tentram dan menanggung cacat tersembunyi. Kewajiban menanggung kenikmatan yang tentram merupakan konsekuensi atas jaminan oleh penjual kepada pembeli bahwa barang yang diserahkan benar-benar miliknya sendiri yang bebas dari tuntutan apapun dari orang lain.³⁷

Kewajiban utama pembeli ditentukan pada Pasal 1513 KUH Perdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana ditetapkan dalam suatu perjanjian. Harga tersebut harus berupa uang. Jika pembayaran bukan dalam bentuk uang misalnya dengan benda tertentu, perjanjian tersebut telah berubah bentuknya menjadi perjanjian tukar menukar, bukan perjanjian jual beli.³⁸

Kewajiban antara penjual dan pembeli apartemen secara umum tertuang pada Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/ KPTS/1994 Tentang Pedomoan Pengikatan Jual Beli Rumah Susun. Adapun kewajiban penjual (pengembang) adalah sebagai berikut:

- a. Penjual wajib melaporkan kepada Bupati/Waikotamadya Kepala Daerah Tingkat II dengan tembusan kepada Menteri Negara Perumahan Rakyat sebelum melakukan pemasaran perdana rumah susun;

³⁵ Ridwan Khairandy. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Yogyakarta : FH UII Press. Hlm. 28-29.

³⁶ Eman Ramelan. *Op. Cit.* Hlm. 29.

³⁷ *Ibid.* Hlm. 79-81

³⁸ *Ibid.* Hlm. 86

- b. Penjual wajib menyediakan dokumen pembangunan rumah susun, antara lain :
- 1) Sertifikat hak atas tanah;
 - 2) Rencana tapak;
 - 3) Gambar desain arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan secara jelas batas vertikal dan horizontal satuan rumah susun;
 - 4) Gambar desain struktur beserta perhitungannya;
 - 5) Gambar desain yang menunjukkan secara jelas bagian bersama, benda bersama, serta tanah bersama;
 - 6) Gambar desain jaringan dan instalasi serta perlengkapannya
- c. Penjual wajib menyelesaikan bangunan sesuai dengan standart yang disepakati;
- d. Penjual wajib memperbaiki kerusakan yang terjadi dalam kurun waktu 100 (seratus) hari sejak tanggal penyerahan satuan rumah susun dari pelaku usaha kepada konsumen dengan ketentuan:
- 1) tanggung jawab pelaku usaha dibatasi oleh desain dan spesifikasi satuan rumah susun;
 - 2) kerusakan yang terjadi bukan disebabkan kesalahan konsumen/pembeli.
- e. Penjual wajib bertanggung jawab terhadap cacat tersembunyi yang baru diketemukan dikemudian hari;
- f. Penjual wajib menjadi pengelola sementara rumah susun sebelum dibentuknya perhimpunan penghuni dan membantu menunjuk pengelola setelah perhimpunan penghuni terbentuk;
- g. Penjual wajib mengasuransikan pekerjaan pembangunan selama proses pembangunan tersebut berlangsung;
- h. Jika terjadi keadaan force majeure selama proses pembangunan berlangsung, maka penjual/pelaku usaha akan mempertimbangkan penyelesaian sebaik-baiknya dengan konsumen;
- i. Penjual wajib mempersiapkan akta jual beli satuan rumah susun kemudian menandatangani bersama dengan konsumen dihadapan Notaris/PPAT pada tanggal yang ditetapkan. Kemudian pihak pengembang akan mengurus sertifikat hak milik satuan rumah susun atas nama konsumen/pembeli dan biayanya ditanggung oleh pembeli;
- j. Penjual wajib menyerahkan satuan rumah susun termasuk fasilitas umum dan fasilitas sosial pada tanggal yang ditetapkan.

Kewajiban konsumen/pembeli adalah :

- a. Pembeli wajib membaca, memahami serta menerima syarat dan ketentuan dari surat pesanan dan pengikatan jual beli serta tunduk pada syarat dan ketentuan anggaran dasar perhimpunan penghuni dan dokumen terkait lainnya yang mengikat pembeli sebagai dari perjanjian;

- b. Pembeli wajib membayar harga yang ditetapkan, biaya pengelolaan (*management fee*) dan biaya utilitas . Jika terlambat membayar maka akan dikenakan denda;
- c. membayar harga tanah dan bangunan sesuai yang telah ditetapkan beserta segala pajak, serta biaya yang timbul dari akibat adanya pengikatan jual beli dengan tata cara yang disepakati bersama;
- d. Pembeli bertanggung jawab dalam segala biaya pembayaran akta, biaya jasa PPAT untuk pembuatan akta jual beli, biaya untuk memperoleh hak milik atas satuan rumah susun, biaya pendaftaran jual beli rumah susun (biaya pengalihan hak milik atas nama) di Kantor Badan Pertanahan setempat.

Pengaturan kewajiban pelaku usaha (pengembang) dan konsumen dalam Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor : 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Rumah Susun dimaksudkan agar dapat digunakan sebagai acuan dasar bagi para pihak terhadap apa yang seharusnya dilakukan dalam jual beli apartemen.

2.4.3 Karakteristik Jual Beli Apartemen

Pemasaran apartemen pada umumnya dilakukan sebelum pembangunan dilaksanakan. Pihak pengembang sebagai pelaku usaha tentunya mempunyai strategi atau cara dalam memasarkan apartemen yang dijualnya. Strategi ini dikenal sebagai sistem *Pre Project Selling*. *Pre Project Selling* merupakan suatu sistem penjualan properti sebelum pembangunan proyek dan yang dijual masih berupa gambar atau konsep. Alasan pengembang melakukan sistem *Pre Project Selling* yaitu untuk mengetahui respon pasar atas produk properti yang akan dibangun.³⁹

Hal ini sejalan dengan Pasal 43 UU Rumah Susun memungkinkan bahwa pihak pengembang atau penyelenggara rumah susun dapat menjual satuan rumah susun meskipun pembangunan belum selesai melalui mekanisme pemesanan terlebih dahulu yang dituangkan dalam Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan memenuhi persyaratan kepastian atas status kepemilikan tanah, kepemilikan IMB, ketersediaan sarana, prasarana, dan utilitas umum, serta

³⁹Luthvi Febryka Nola. 2017, *Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre Project Selling Apartemen*, Info Singkat Hukum. Vol. IX No. 18. Hlm. 2.

keterbangunan minimal 20%. Dengan adanya syarat minimal keterbangunan 20% tersebut, maka konsumen perlu berhati-hati dalam membeli sebuah apartemen karena konsumen disini hanya membeli gambar saja.

Ketentuan secara spesifik mengenai sistem *Pre Project Selling* pada penjualan apartemen masih belum ada, oleh karena itu landasan utama untuk menentukan hak dan kewajiban para pihak terletak pada kebebasan berkontrak. Mekanisme penentuan hak dan kewajiban para pihak secara umum dituangkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu bentuk perjanjian dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menjual unit rumah susun/apartemen kepada pembeli, sedangkan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga unit rumah susun yang dibeli.⁴⁰

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli diperlukan sebagai jaminan bagi kedua belah pihak. Bagi pengembang, (PPJB) dapat memberikan jaminan bahwa pembeli akan membayar lunas unit apartemen sesuai waktu yang tercantum di dalam perjanjian. Bagi pembeli, (PPJB) dapat memberikan jaminan bahwa unit apartemen tidak akan dijual kepada pihak lain oleh pengembang dan akan diserahkan kepada pembeli sesuai waktu yang telah ditentukan, sehingga uang muka tidak akan hilang dengan sia-sia.⁴¹

Selain (PPJB) dibutuhkan juga perjanjian lain agar dapat dilakukan perpindahan hak milik yakni perjanjian AJB (Akta Jual Beli) yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT. Sebagaimana ketentuan pasal 44 angka (1) UU Rumah Susun harus dibuktikan dengan akta PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat untuk kemudian dicatat dalam buku tanah dan sertifikat haknya.⁴²

Karakteristik penjualan apartemen menggunakan sistem *Pre Project Selling* ini dianggap lebih menguntungkan bagi pengembang sebab dapat memanfaatkan pembayaran yang dilakukan oleh pembeli/konsumen untuk dijadikan modal dalam melakukan pembangunan apartemen. Maka dari itu dibutuhkan kepercayaan pembeli dalam sistem penjualan apartemen seperti ini.

⁴⁰ Eman Ramelan. *Op. Cit.*. Hlm. 25.

⁴¹ *Ibid.*

⁴² *Ibid.* Hlm 31.

2.5 Wanprestasi

2.5.1 Pengertian Wanprestasi

Perjanjian merupakan sumber dari perikatan. Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya. Di dalam suatu perjanjian selalu ada dua subyek yakni pihak yang berkewajiban untuk melaksanakan prestasi dan pihak yang berhak atas suatu prestasi. Prestasi disini berarti hal yang harus dilakukan dalam suatu perikatan.⁴³ Kewajiban memenuhi prestasi yang dilakukan oleh debitur selalui disertai dengan tanggung jawab (*liability*).Prestasi menjadi suatu keharusan yang wajib dipenuhi oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian timbal balik.

Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian yang dibuat tidak mungkin dapat ditarik kembali, kecuali atas persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan yang terdapat dalam undang-undang. Pada pasal tersebut juga ditetapkan bahwa perjanjian harus dilaksanakan berdasarkan itikad baik atau dengan kata lain tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.⁴⁴

Wanprestasi dapat terjadi apabila debitur (si berutang) tidak melakukan hal yang dijanjikannya. Debitur lalai, ingkar janji, atau melanggar perjanjian dengan melakukan sesuatu yang dilarang. Kata wanprestasi berasal dari bahasa Belanda yaitu *Wanprestatie*, yang berarti prestasi buruk yakni tidak terpenuhinya kewajiban terhadap apa yang telah ditetapkan dalam sebuah perikatan, baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul dari undang-undang.⁴⁵

Wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUH Perdata menyatakan bahwa si berutang adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan akta sejenis telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri yaitu jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang telah ditentukan.

⁴³Abdulkadir Muhammad.1992. *Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti. Hlm. 17.

⁴⁴ Subekti. *Op. Cit.* Hlm. 139.

⁴⁵*Ibid.* Hlm. 41.

Tidak terpenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian dapat disebabkan 2 (dua) kemungkinan yaitu kesalahan debitur, baik karena kesengajaan ataupun kelalaian serta keadaan memaksa (*force majeure*), keadaan di luar kesalahan debitur (debitur dinyatakan tidak bersalah).⁴⁶

1. Kesalahan Debitur, baik karena kesengajaan atau kelalaian
Kesalahan diterjemahkan dari kata “schuld” yang berarti kesengajaan (*opzet*) dan kelalaian (*onachtzaamheid*). Kesalahan dalam hal ini merupakan kesalahan yang menimbulkan suatu kerugian. Seseorang dapat dikatakan mempunyai kesalahan, jika ia sebenarnya dapat menghindari peristiwa yang merugikan tersebut, baik dengan tidak berbuat atau berbuat lain. Kerugian itu dapat dipersalahkan kepada debitur jika ada unsur kesengajaan dan kelalaian dalam peristiwa yang merugikan tersebut. Debitur dinyatakan sengaja jikalau kerugian tersebut diniati dan dikehendaki olehnya. Sedangkan kelalaian adalah peristiwa dimana seorang debitur harus tahu dan patut menduga bahwa dengan perbuatan atau sikap yang diambilnya akan menimbulkan suatu kerugian. Dalam hal ini debitur belum tahu pasti apakah kerugian akan muncul. Dengan demikian kesalahan disini berkaitan dengan masalah “dapat menghindari” (dapat berbuat dan bersikap lain) dan “dapat menduga” (akan timbulnya kerugian).⁴⁷
2. Keadaan Memaksa (*Overmach/Force Majeure*), diluar kemampuan debitur, debitur tidak bersalah
Keadaan memaksa merupakan suatu keadaan yang tidak mungkin dapat dipenuhinya suatu prestasi oleh debitur karena terjadinya suatu peristiwa yang bukan dari kesalahannya, dimana peristiwa tersebut tidak dapat diketahui atau tidak dapat diduga akan terjadi pada saat membuat perjanjian.⁴⁸ Keadaan memaksa dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu keadaan memaksa absolut dan keadaan memaksa relatif. Keadaan memaksa absolut merupakan suatu keadaan dimana debitur sama sekali tidak dapat memenuhi perjanjian kepada kreditur karena gempa bumi, banjir bandang, dan adanya lahar. Sedangkan keadaan memaksa yang relatif merupakan suatu keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk melaksanakan prestasinya tetapi pelaksanaan prestasi tersebut harus dilakukan dengan memberikan pengorbanan yang besar atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang besar.⁴⁹

⁴⁶Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm. 20

⁴⁷J. Satrio. 1999. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni. Hlm. 89-91.

⁴⁸Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm. 27.

⁴⁹Richard Eddy. *Op. Cit.* Hlm. 122.

Berdasarkan penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa wanprestasi timbul karena adanya perjanjian yang mengikat antara para pihak. Seseorang dapat dikatakan wanprestasi apabila memenuhi unsur kesalahan, baik disengaja maupun tidak disengaja dan bukan karena adanya keadaan yang memaksa. Cara menentukan sejak kapan debitur dikatakan wanprestasi perlu memperhatikan apakah didalam perjanjian tersebut ditentukan tenggang pelaksanaan pemenuhan prestasi atau tidak.

2.5.2 Bentuk-Bentuk Wanprestasi

Tuntutan ganti kerugian berdasarkan wanprestasi terlebih dahulu para pihak (pelaku usaha dan konsumen) terikat dalam suatu perjanjian. Hal ini merupakan akibat tidak dipenuhinya kewajiban utama atau kewajiban tambahan yang berupa kewajiban atas prestasi utama atau kewajiban jaminan/garansi dalam sebuah perjanjian. Bentuk-bentuk wanprestasi ini adalah sebagai berikut:⁵⁰

- a. Debitur tidak berprestasi sama sekali, artinya debitur samasekali tidak memenuhi kewajiban teradap apa yang telah disanggupinya untuk dipenuhi dalam perjanjian, atau tidak memenuhi kewajiban yang ditetapkan undang-undang dalam perikatan yang timbul karena undang-undang.
- b. Debitur keliru berprestasi, artinya debitur telah melaksanakan prestasi yang diperjanjikan atau yang telah ditetapkan undang-undang, tetapi tidak dilaksanakan sebagaimana mestinya menurut ketentuan dalam perjanjian atau yang ditetapkan undang-undang.
- c. Debitur terlambat dalam memenuhi prestasi, artinya debitur masih dapat memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Sehingga jangka waktu yang ditentukan dalam perjanjian tersebut menjadi tidak terpenuhi. Orang yang terlambat berprestasi dapat dikatakan dalam keadaan lalai atau mora. Mora dapat berarti sebagai lewatnya jangka waktu yang telah disepakati karena debitur sudah berada dalam keadaan lalai.⁵¹

Berdasarkan bentuk wanprestasi yang telah dijelaskan maka seseorang dapat dikatakan wanprestasi jika tidak memenuhi prestasi atau tidak memenuhi prestasi sebagaimana mestinya maupun terlambat dalam memenuhi prestasi, sehingga dari

⁵⁰ Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : PT. Raja Grafindo. Hlm. 127-128

⁵¹ J. Satrio. *Op. Cit.* Hlm. 133

kesemuanya itu dapat dipersalahkan kepadanya dan terhadap salah satu pihak yang dirugikan dapat meminta pertanggungjawaban.

2.5.3 Akibat Hukum Wanprestasi

Akibat hukum bagi pihak debitur yang melakukan wanprestasi dapat diancamkan suatu hukuman. Akibat hukum wanprestasi dalam sebuah perjanjian diantaranya sebagai berikut:⁵²

1. Debitur diwajibkan untuk membayar ganti kerugian yang diderita kreditur sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1243 KUH Perdata). Ketentuan ini berlaku bagi semua perikatan.
2. Apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian timbal balik maka salah satu pihak berhak untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian melalui hakim sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1266 KUH Perdata.
3. Resiko berpindah kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1237 ayat (2) KUH Perdata. Ketentuan ini khusus berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu
4. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan di pengadilan sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 181 ayat (1) HIR. Dalam hal ini debitur yang telah terbukti melakukan wanprestasi merupakan pihak yang dikalahkan dalam perkara dan dinyatakan bersalah.
5. Melaksanakan perjanjian apabila masih dapat dilakukan atau membatalkan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti rugi sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1267 KUH Perdata. Ketentuan ini berlaku bagi semua jenis perikatan.

Kewajiban membayar ganti rugi merupakan akibat daripada penerapan klausula dalam perjanjian, yang merupakan ketentuan hukum oleh kedua belah pihak secara sukarela tunduk berdasarkan perjanjiannya. Maka dari itu, bukan undang-undang yang menentukan apakah harus membayar ganti rugi atau berapa besar ganti kerugian yang seharusnya dibayar, melainkan kedua belah pihak yang menentukan syarat-syaratnya serta besarnya ganti kerugian yang harus dibayar, dan apa yang telah diperjanjikan tersebut maka mengikat sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.⁵³

⁵²Abdulkadir Muhammad. *Op. Cit.* Hlm. 24

⁵³Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. *Op. Cit.* Hlm. 129.

Akibat yang disebutkan diatas merupakan akibat-akibat yang muncul dari kelalaian debitur. Hak kreditur dalam menuntut ganti rugi baru dapat dilakukan jika debitur sudah dalam keadaan lalai, diantaranya bisa karena lewatnya waktu yang telah ditentukan dalam perjanjian, atau bisa juga atas dasar sifat dari perikatannya



BAB 4. PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di atas, maka penulis memberikan kesimpulan sebagai berikut:

1. Pembuatan PT Prioritas Land Indonesia dapat dikatakan wanprestasi menurut pasal 1238 KUH Perdata karena terlambat menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai perjanjian. Hal tersebut melanggar ketentuan Pasal 16 UUPK sebab tidak menepati janji sesuai dengan kesepakatan waktu. Bentuk Tanggung jawab hukum pihak pengembang adalah kewajiban memenuhi tuntutan ganti kerugian kepada konsumen berdasarkan Pasal 19 ayat (1) UUPK dan Pasal 1243 KUH Perdata. Ganti rugi tersebut ditentukan dalam Pasal 4 ayat (2) PPJB Apartemen K2 Park berupa denda sebesar 1% (satu permil) perhari dari bagian yang belum diselesaikan, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari harga bangunan unit apartemen yang belum terselesaikan.
2. Akibat hukum yang timbul karena PT Prioritas Land Indonesia Wanprestasi berupa ganti rugi berdasarkan Pasal 1243 KUH Perdata yakni harus mengganti segala biaya ganti kerugian karena pihak pengembang tidak memenuhi prestasi sesuai tenggang waktu yang ditentukan dan peralihan resiko berdasarkan Pasal 1237 KUH Perdata yakni harus menanggung segala kerugian konsumen karena telah lalai dalam menyelesaikan apartemen sesuai waktu yang diperjanjikan. Selain itu terhadap tidak terpenuhinya persyaratan pembuatan PPJB sesuai yang tercantum dalam Pasal 43 ayat (2) huruf d yakni keterbangunan minimal 20%, maka perjanjian dapat berakibat batal demi hukum karena telah melanggar syarat sah perjanjian mengenai sebab yang diperbolehkan.
3. Upaya penyelesaian sesuai PPJB yang dapat dilakukan konsumen karena PT Prioritas Land Indonesia wanprestasi dapat diselesaikan melalui dua cara yaitu upaya secara damai melalui musyawarah dan upaya melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI). Upaya damai melalui musyawarah

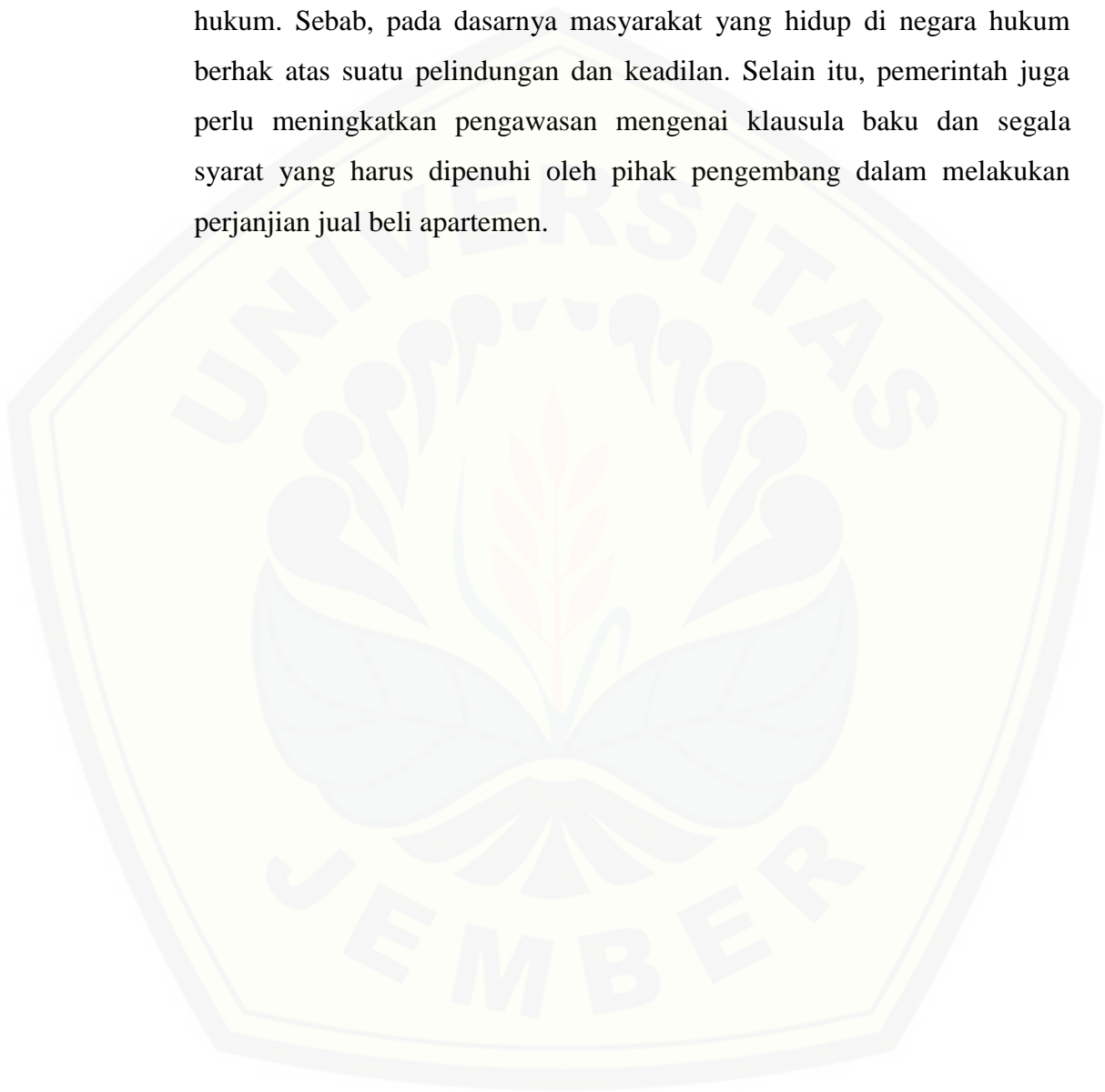
dilakukan dengan melalui perundingan musyawarah antara para pihak guna mencapai suatu kemufakatan berdasarkan prinsip *win-win solution*. Apabila upaya tersebut tidak tercapai maka dapat menempuh upaya melalui Badan Arbitrase Nasional (BANI) dengan cara mengajukan permohonan penyelesaian sengketa guna menuntut segala kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh pihak pengembang.

4.2 Saran

Berdasarkan kasus yang menjadi topik pembahasan dalam penulisan skripsi ini, maka penulis memberikan saran-saran sebagai berikut :

1. Hendaknya konsumen apartemen sebelum membeli apartemen perlu mencari tahu mengenai reputasi perusahaan melalui organisasi Persatuan Perusahaan Real Estate Indonesia (REI). Ketika telah menemukan pengembang yang dapat dipercaya, konsumen diharapkan kritis dalam mencermati klausul-klausul yang terdapat di dalam PPJB karena umumnya jual beli apartemen didasarkan pada perjanjian yang ditetapkan secara sepihak oleh pihak pengembang. Selain itu, konsumen diharapkan dapat memahami segala hak dan kewajiban yang harus dipenuhi dalam perjanjian. Tujuannya agar konsumen dapat menggunakan haknya untuk menuntut ganti kerugian apabila pihak pengembang tidak menyelesaikan pembangunan apartemen sesuai kesepakatan waktu yang diperjanjikan.
2. Hendaknya pihak pengembang dalam membuat PPJB harus seimbang dalam menentukan hak dan kewajiban, tidak serta merta membuat perjanjian secara sepihak yang menguntungkannya semata. Selain itu pengembang juga harus memenuhi segala kewajiban yang tercantum di dalam perjanjian seperti ketepatan waktu penyelesaian apartemen kepada pihak pembeli agar konsumen tidak merasa dirugikan atau tertipu dengan perjanjian yang di sepakati.

3. Hendaknya pemerintah mengembangkan suatu pembinaan hukum yang mampu mengarahkan dan menampung segala kebutuhan hukum yang diperlukan oleh masyarakat khususnya dalam hal jual beli apartemen sehingga konsumen yang merasa dirugikan akan mendapatkan kepastian hukum. Sebab, pada dasarnya masyarakat yang hidup di negara hukum berhak atas suatu perlindungan dan keadilan. Selain itu, pemerintah juga perlu meningkatkan pengawasan mengenai klausula baku dan segala syarat yang harus dipenuhi oleh pihak pengembang dalam melakukan perjanjian jual beli apartemen.



DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdulkadir Muhammad. 1992. *Hukum Perikatan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. 2008. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : PT. Raja Grafindo.
- Andi Hamzah. 1986. *Kamus Hukum*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Celina Tri Siwi Kristiyanti. 2018. *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Dyah Ochtorina & A'an Efendi. 2014. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Endy Marlina. 2008. *Panduan Perancangan Bangunan Komersial*. Yogyakarta : CV Andi Offset.
- Eman Ramelan, dkk. 2015. *Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pembeli Satuan Rumah Susun/Starata Title/Apartmen*. Yogyakarta : Aswaja Pressindo.
- Frans Hendra Winarta. 2016. *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional*. Jakarta : Sinar Grafika.
- Janus Sidabalok. 2014. *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*. Bandung : Citra Aditya Bakti.
- J. Satrio. 1999. *Hukum Perikatan*. Bandung : Alumni.
- Peter Mahmud Marzuki. 2016. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- , 2017. *Pengantar Ilmu Hukum. Edisi Revisi*. Jakarta : Kencana Prenada Media Group.
- Peter Salim. 1989. *Contemporary English-Indonesia Dictionary. Edisi Keempat*. Jakarta : Modern English Press.
- Purbacaraka. 2010. *Perihal Kaedah Hukum*. Bandung : Citra Aditya.
- Richard Eddy. 2010. *Aspek Legal Properti*. Yogyakarta : CV Andi Offset.

Ridwan Khairandy. 2016. *Perjanjian Jual Beli*, Yogyakarta : FH UII Press.

Subekti. 2001. *Pokok-Pokok Hukum Perdata. Cet. 29*. Jakarta: Intermasa.

Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. 1991. *Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Kedua*. Jakarta : Balai Pustaka.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek).

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3821) Jakarta.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3872) Jakarta.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) Jakarta.

Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Rumah Susun.

C. KARYA ILMIAH

Tommy Prayogo dkk. 2018. *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Minat Calon Pembeli Apartemen Menengah-Bawah di Surabaya*. Surabaya : Petra Christian University.

D. JURNAL

Luthvi Febryka Nola. 2017. *Permasalahan Hukum Dalam Praktik Pre Project Selling Apartemen*. Info Singkat Hukum. Vol. IX No. 18.

E. INTERNET

EQ, 2018, *Mulai Bangun K2Park, Prioritas Land Gandeng Pengembang China*, melalui <http://www.propertybank.com/mulai-bangun-k2-park-prioritas-land-gandeng-pengembang-china/>, diakses pada tanggal 26 Desember 2018 Pukul 15.20 WIB.

Hilda B Alexander, 2018, *Apartemen tak kunjung dibangun, Konsumen Tagih Uang Kembali*, melalui <https://properti.kompas.com/read/2018/>

08/26/070000421/apartemen-tak-kunjung-dibangun-konsumen-tagih-uang-kembali, diakses pada tanggal 3 Oktober 2018 Pukul 21.25 WIB.

PT. Prioritas Land Indonesia, 2015, Prioritas Land, melalui <http://www.prioritaslandindonesia.com/index.php#home>, diakses pada tanggal 26 Desember 2018 Pukul 19.15 WIB.



LAMPIRAN



Gambar Ilustrasi Apartemen K2 Park Serpong
Sumber : <http://k2park.com/index.php?com=design>



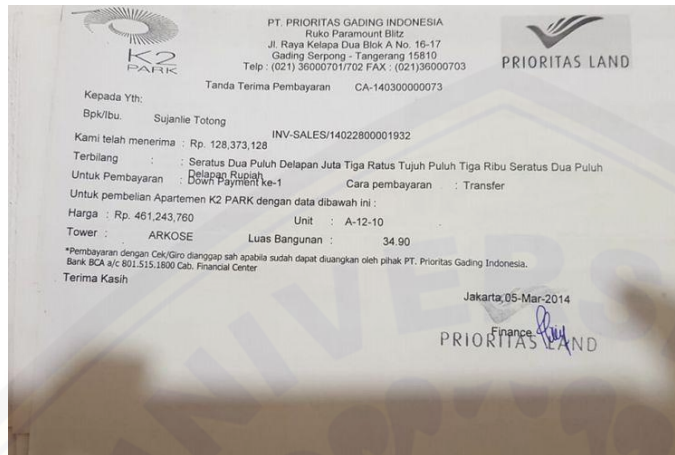
Gambar Kondisi Proyek K2 Park Serpong per 21 Agustus 2018
(Dokumentasi Ibento)

Sumber : <https://properti.kompas.com/read/2018/08/26/070000421/apartemen-tak-kunjung-dibangun-konsumen-tagih-uang-kembali>.

Apartemen Tak Kunjung Dibangun, Konsumen Tagih Uang Kembali

HILDA B ALEXANDER, ERWIN HUTAPEA

Kompas.com - 26/08/2018, 07:00 WIB



Kuitansi pembayaran apartemen K2Park tipe 34,98 meter persegi seharga Rp 461 juta. (Dokumentasi Sujanlie Totong)

JAKARTA, KOMPAS.com – Sejumlah konsumen menuntut PT Prioritas Land Indonesia (PLI) mengembalikan uang yang sudah dibayarkan untuk pembelian unit-unit apartemen K2 Park, Serpong, Banten.

Perwakilan konsumen Sujanlie Totong SH mengatakan, tuntutan tersebut dilayangkan karena hingga Agustus 2018, apartemen K2 Park tak kunjung terbangun.

"Padahal konsumen taat membayar cicilan. Bahkan, sebagian besar dari kami telah membayar lunas. Sebagian lagi menyetop pembayaran karena tak ada pembangunan fisik," ungkap Sujanlie kepada Kompas.com, Jumat (24/8/2018).

Dia menuturkan, berbagai upaya telah dilakukan, termasuk melakukan pertemuan-pertemuan dengan Presiden Direktur PLI Marcellus Chandra.

Namun, kata Sujanlie, pertemuan tersebut tak menghasilkan apa-apa. Alih-alih mengembalikan uang yang menjadi hak konsumen, PLI justru hanya memberi janji-janji kosong.

"Kami meminta kepastian kapan apartemen tersebut dibangun. Jawabannya nunggu investor baru. Padahal, kalau dihitung-hitung uang konsumen yang masuk diperkirakan mencapai Rp 800 miliar sesuai news letter yang dibagikan.

Sementara kami totalnya ada 143 konsumen yang tergabung dalam whatsapp group," kata dia.

Sujanlie sendiri membeli dua unit apartemen tipe 34,90 meter persegi dengan harga masing-masing-masing Rp 461,243 juta. Pembelian dilakukan melalui agen properti Century 21 Mediterania Pantai Indah Kapuk (PIK).



Kuitansi pembayaran apartemen K2Park tipe 31 meter persegi.(Dokumentasi Ibento)

Unit pertama dibayar secara tunai bertahap selama satu tahun, dan lunas pada 2014. Sementara unit kedua tunai bertahap sebanyak 36 kali dengan besaran cicilan sekitar Rp 5 jutaan.

Namun, ketika Sujanlie akan membayar lunas atau cicilan ke-36, agen properti Century 21 Mediterania memintanya untuk menyetopnya.

"Dia meminta saya untuk menyetop cicilan karena tidak ada pembangunan sama sekali," ujar Sujanlie.

Lahan kosong

Hal serupa dialami Ibento Kibiran. Dia membeli unit tipe 31,60 meter persegi seharga Rp 428,8 juta pada 15 Maret 2014 atas nama sang istri, Thio Li Hong.

Ibento mengaku tergiur tawaran PLI berupa program "Beli Apartemen Dapat Rumah". Selain itu, dia ingin menginvestasikan uangnya untuk masa pensiun.

"Kami mencicil sebanyak 8 kali dengan diskon 20 persen, plus mendapat voucher Rp 200 juta yang bisa digunakan membeli rumah tapak Airia Residence," tambah Ibento.

Dua tahun pasca pelunasan, Ibento tak pernah memantau perkembangan fisik K2 Park. Dia meyakini, untuk membangun sebuah proyek dengan fungsi multi seperti K2 Park setidaknya butuh waktu 3 sampai 4 tahun.



Kondisi proyek K2 Park per 21 Agustus 2018.(Dokumentasi Ibento)

Oleh karena itu, Ibento percaya saja ketika dikirim news letter mengenai progres pembangunan K2 Park secara berkala oleh PLI.

Baru pada Juli tahun 2017, dia menyempatkan diri untuk meninjau langsung ke lokasi proyek di kawasan Serpong.

Ibento merasa kecewa, karena dia hanya mendapati lahan kosong dan alat berat yang teronggok begitu saja.

Padahal target waktu serah terima kunci sesuai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sudah dekat yakni Desember 2018.

"Tak ada tiang pancang yang terpasang, apalagi fondasi dan struktur. Saya tahu, karena saya juga kerja di bidang konstruksi dan development. Tak mungkin mereka dapat menyelesaikan pembangunan kurang dari setahun," cetus Ibento.

Rasa kecewa Ibento dilampiaskan melalui surel yang dikirim berulang kali kepada PLI. Dia mendesak PLI untuk mengadakan pertemuan dengan jajaran direksi.

Hingga kemudian, pertemuan diadakan pada Oktober 2017. Ibento tak sendiri, karena pada pertemuan di sebuah Rumah Makan Muara Angke itu ada lima konsumen lainnya.

Pada saat pertemuan dengan pimpinan PLI, dia sempat menanyakan proyek K2 Park yang belum juga dibangun, dan ke mana larinya uang konsumen.



Kondisi proyek K2 Park per 21 Agustus 2018.(Dokumentasi Ibento)

Namun dia tak mendapatkan jawaban yang memuaskan, sehingga memutuskan untuk meminta pengembalian (refund) uang secara utuh. Ibento mengaku permintaan tersebut langsung ditolak PLI.

Waktu terus berjalan, dan pada 21 Agustus 2018, Ibento kembali ke lapangan dan lagi-lagi mendapati kondisi proyek yang tidak berubah sejak pertemuan Oktober 2017.

"Kami merasa ditipu. Ini penipuan, uang konsumen masuk, tapi proyek tidak dibangun," cetus Ibento.

Lapor polisi

Jika tidak ada iktikad baik dari PLI untuk mengembalikan uang konsumen, Sujantie dan konsumen lainnya akan melaporkan PLI dan Marcellus Chandra ke Polda Metro Jaya.

"Kami akan melaporkan PLI dan Marcellus ke Polda Metro Jaya pada awal September dengan tuduhan dugaan penipuan," kata dia.

Menanggapi hal ini, Presiden Direktur PLI Marcellus Chandra menampik tuduhan telah melakukan penipuan.

Selama ini, kata dia, konsumen justru yang telah mencemarkan nama baik PLI melalui media sosial dan mengancam pegawainya.

“Konsumen tuduh kami melakukan penipuan. Bahkan pegawai kami sampai diancam. Kami tidak terima dituduh penipuan, itu pencemaran nama baik. Izin ada. Kami lanjutkan proyek ini, ada dana dari investor,” demikian Marcellus ketika dikonfirmasi Kompas.com, Jumat (24/8/2018).

Dia menambahkan, PLI serius melanjutkan proyek K2 Park dengan tetap berkantor di tempat yang sama yakni Ruko Paramount Blitz di Gading Serpong, dan akan melakukan serah terima jika apartemen selesai dibangun.



Status Facebook konsumen K2 Park.(istimewa)

“Kantor kami tetap di sini. Kami tetap deliver. Memang ada keterlambatan, tapi sesuai perjanjian jual beli,” imbuhnya.

Dia juga memberi contoh proyek lain yang dikerjakan PLI, yaitu apartemen Majestic Point Serpong. Pembangunannya sekarang ini sudah hampir selesai.

Menurut dia, hal itu membuktikan bahwa pihaknya sungguh-sungguh dalam mengerjakan suatu proyek konstruksi.

Investor baru

Selain itu, kata Marcellus, bukti keseriusan PLI lainnya adalah kucuran investasi baru dari investor asal China.

“Beberapa waktu lalu kami sudah sepakat dengan investor China. Sekarang final deal, tinggal tanda tangan jual beli saham,” ucap Marcellus.

Dia mengatakan, proses kerja sama dengan investor tersebut sudah berlangsung sejak awal tahun 2018 hingga akhirnya terjadi kesepakatan investasi Rp 200 miliar.

Namun, Marcellus belum mau menyebutkan nama perusahaan investor dari China itu sampai penandatanganan memorandum of understanding (MOU) benar-benar terlaksana.

Masuknya investasi ini membuat PLI bisa melanjutkan konstruksi proyek K2 Park yang tertunda karena masalah keuangan dan menurunnya bisnis properti beberapa tahun terakhir.

“K2 Park terlambat karena setelah launching tahun 2014 setelah itu properti slow down. Kami berat karena cash flow. Beberapa proyek juga jalan bersamaan,” tutup dia.

Sumber : <https://properti.kompas.com/read/2018/08/26/070000421/apartemen-tak-kunjung-dibangun-konsumen-tagih-uang-kembali>.

Penulis : Hilda B Alexander

Editor : Hilda B Alexander

Mulai Bangun K2 Park, Prioritas Land Gandeng Pengembang China

Oleh: EQ Pada: 31 October 2018 Kategori: [Breaking News](#), [Indeks Berita](#), [Properti](#)



Proyek K2 Park akan mulai dibangun

BERITA PROPERTI – Ada kabar terbaru dari proyek Apartemen K2 Park yang sempat tertunda pembangunannya. PT Prioritas Land Indonesia (PLI) sebagai pengembang proyek tersebut, segera melakukan pengerjaan pondasi, setelah dilakukannya penandatanganan kerjasama dengan investor asal China, Nantong Double Great Group.

Menurut keterangan resmi dari Presiden Direktur PT Prioritas Land Indonesia Marcellus Chandra, pembangunan pondasi ini diperuntukan bagi pembangunan tiga tower apartemen K2 Park dengan jumlah unit sekitar 2700, yang diagendakan selesai dibangun pada 2022 dengan dana investasi sebesar Rp 800 miliar.

“Kerjasama dengan Nantong Double Great Group merupakan kerjasama dalam bentuk pembangian saham. Nantong, mengakuisisi sebesar 51% saham, sementara 49% masih dipegang oleh Prioritas Land,” kata Marcell. Nantong Double Great Group katanya, merupakan perusahaan tekstil dan pengembang asal Nantong, Provinsi Jiangsu, China.

Pihaknya, sambung Marcell, merasa sangat beruntung bisa bekerjasama dengan Nantong karena Nantong baru pertama kali masuk ke Indonesia. Kerjasama dan mulainya proses pembangunan ini juga akan berbarengan dengan kegiatan marketing, yang juga akan mereka lakukan pada bulan November 2018.

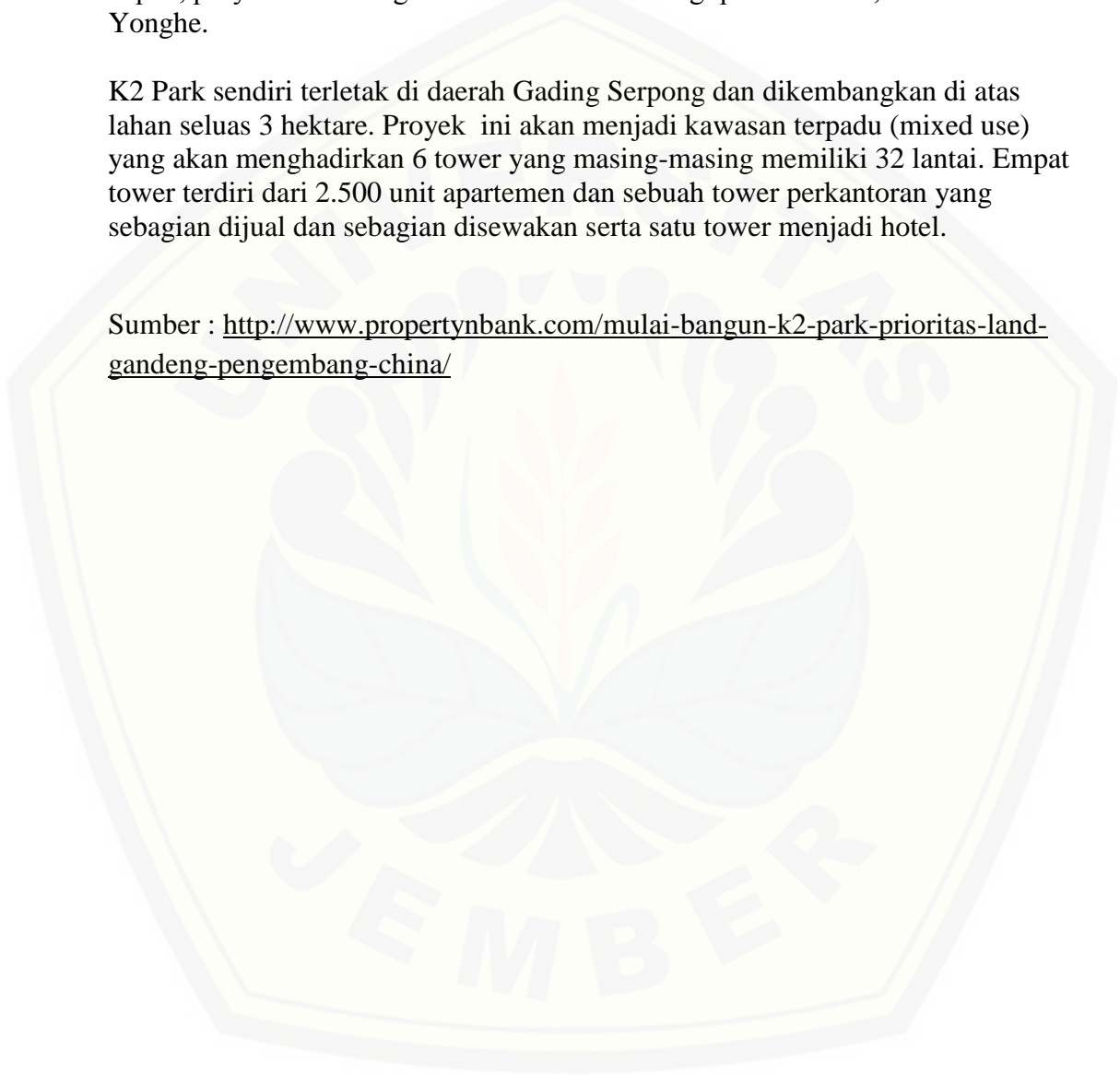
Dilain pihak, CEO (Chief Executive Officer) Nantong Double Great Group Guo Yonghe bangga bisa bekerjasama Prioritas Land Indonesia karena dianggap sangat menguasai pasar properti di Indonesia. Kerjasama ini, kata dia, merupakan

yang pertama menggandeng developer Indonesia. Ia yakin yakin kerjasama ini akan saling menguntungkan.

“Pasar properti Indonesia masih sangat menjanjikan mengingat kebutuhan hunian di Indonesia masih tinggi. Apalagi, keberadaan hunian high rise sudah menjadi bagian dari gaya hidup masyarakat urban dan generasi milenial. Kami optimis, ke depan, proyek hunian high rise masih menarik bagi para investor,” kata Guo Yonghe.

K2 Park sendiri terletak di daerah Gading Serpong dan dikembangkan di atas lahan seluas 3 hektare. Proyek ini akan menjadi kawasan terpadu (mixed use) yang akan menghadirkan 6 tower yang masing-masing memiliki 32 lantai. Empat tower terdiri dari 2.500 unit apartemen dan sebuah tower perkantoran yang sebagian dijual dan sebagian disewakan serta satu tower menjadi hotel.

Sumber : <http://www.propertybank.com/mulai-bangun-k2-park-prioritas-land-gandeng-pengembang-china/>





DUPLICATE

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SATUAN RUMAH SUSUN
K2 PARK APARTEMEN

Nomor : **159-M/PPJB-PGI/K2P/XI/2016**

Pada hari ini Kami, tanggal 24 bulan November tahun 2016 bertempat di Tangerang, telah dibuat dan ditanda tangani Surat Pendahuluan Pembelian Pemesanan Unit Satuan Rumah Susun K2 Park Apartemen, Selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian" dari dan antara :

1. **MARCELLUS LUKE CHANDRA**, dalam jabatannya selaku Direktur Utama, dari dan oleh karenanya bertindak atas jabatannya tersebut untuk dan atas nama perseroan **PT. PRIORITAS GADING INDONESIA**, suatu perseroan beralamat di Ruko Paramount Blitz, Jl. Raya Kelapa Dua Blok A No. 20, Gading Serpong – Tangerang.

Bahwa untuk melaksanakan perbuatan hukum ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris Perseroan, sebagai mana ternyata dalam Surat Persetujuan dibawah tangan tertanggal 14 September 2012, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **ARDHEN ARDHANA, S.H, M.H.** dalam jabatannya selaku Legal Manager untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang tercantum dalam **Surat Kuasa No. 101/SK-PGI/IX/2016**.

Selanjutnya disebut "**Pihak Pertama / Penjual**"

2. Nama : **HERAWATI**
Alamat : Jl. Pajajaran Raya No. 25 Perumnas 1 Karawaci, Tangerang
KTP No. : 3603 2862 0987 0002

Selanjutnya disebut "**Pihak Kedua / Pembeli**"

Pihak Pertama dan Pihak Kedua untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai "Para Pihak" dan secara sendiri-sendiri disebut "Pihak". Para Pihak yang bertindak sebagaimana tersebut diatas menerangkan terlebih dahulu :

1. Bahwa Pihak Pertama adalah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun Rumah Susun atau Apartemen dan fasilitas-fasilitas pendukungnya diatas sebidang tanah yang terletak di Jalan Kelapa Dua Gading Serpong-Tangerang, yang dikenal sebagai "K2 Park Apartemen", dan bermaksud untuk menjual Apartemen menurut satuan yang telah ditentukan lokasi dan luasnya, beserta turut-turutannya termasuk sarana dan fasilitas berupa air bersih, tenaga listrik, dan lain-lain yang disediakan oleh Pihak Pertama.
2. Bahwa Pihak Kedua bermaksud untuk membeli dan memiliki 1 (satu) unit Rumah Susun, yang selanjutnya disebut "Unit Apartemen" termasuk turut-turutannya, sebagai mana dimaksud dalam Perjanjian ini.

3. Bahwa berhubung Sertipikat Hak berikut bangunan-bangunan diatas tanah sebagai mana disebutkan dalam point 1 diatas sedang dilakukan pengurusan di Kantor Badan Pertanahan Nasional, maka Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana diisyaratkan oleh ketentuan perundang-undangan belum dapat dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) yang berwenang, maka oleh karenanya Para Pihak telah saling sepakat untuk membuat Perjanjian ini dengan menggunakan syarat – syarat dan ketentuan – ketentuan sebagai berikut :

impact y cut
 apakah sertifikat
 telah diterbitkan?
 BPN? bagaimana mengenai kepastian
 sertifikat selesai di K2 Park bisa
 bangun lulo blom selesai suratnya?

DATA – DATA PERJANJIAN

DUPLICATE

1. OBJEK PERJANJIAN (Satuan Rumah Susun) :

- a. Jenis Satuan Rumah Susun : Rumah Susun berupa Hunian.
- b. Nama Rumah Susun : K2 Park
- c. Tower : Moraine
- d. Lantai dan Unit : 31 Unit 09
- e. Tipe : Forte
- f. Luas Semi gross/Nett : 31.60 m2

2. HARGA, CARA PEMBAYARAN DAN BIAYA-BIAYA :

Harga Unit Apartemen : **Rp. 551.323.030,-** (Lima Ratus Lima Puluh Satu Juta Tiga Ratus Dua Puluh Tiga Ribu Tiga Puluh Rupiah)

Keterangan	Jumlah	Tanggal Pembayaran
Booking fee	Rp. 10.000.000,-	Telah dibayar tanggal 17 Maret 2014
Angsuran 1	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 02 April 2014
Angsuran 2	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 April 2014
Angsuran 3	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 22 Mei 2014
Angsuran 4	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 30 Juni 2014
Angsuran 5	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Jul 2014
Angsuran 6	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 27 Agustus 2014
Angsuran 7	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 24 September 2014
Angsuran 8	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 26 November 2014
Angsuran 9	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 29 Desember 2014
Angsuran 10	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 26 Januari 2015
Angsuran 12	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 26 Februari 2015
Angsuran 13	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 26 Maret 2015
Angsuran 14	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 27 April 2015
Angsuran 15	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Mei 2015
Angsuran 16	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Juni 2015
Angsuran 17	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 27 Juli 2015
Angsuran 18	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Agustus 2015
Angsuran 19	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 05 Oktober 2015
Angsuran 20	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 26 Oktober 2015
Angsuran 21	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 27 November 2015



Angsuran 22	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 21 Desember 2015
Angsuran 23	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Januari 2016
Angsuran 24	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 24 Februari 2016
Angsuran 25	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 24 Maret 2016
Angsuran 26	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 22 April 2016
Angsuran 27	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 06 Juni 2016
Angsuran 28	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 23 Juni 2016
Angsuran 29	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 25 Juli 2016
Angsuran 30	Rp. 7.350.974,-	Telah dibayar tanggal 30 Agustus 2016
Pelunasan	Rp. 320.793.810,-	Akan dibayar tanggal 01 Oktober 2016

1. Biaya Pengalihan yang menjadi beban Pihak Kedua :
 - a. Biaya Administrasi Pengalihan sebesar Rp 0,- (bebas biaya 1x pengalihan).
 - b. Pajak Penghasilan (PPH) → PPh apa? harap diperjelas. *← Pajak pengalihan hak atas tanah & bangunan 2,5%*
2. Tanggal penyelesaian pembangunan : Desember 2018

bulan penyerahan *ke tanggal ?*

Duplicate *mana saja* *keangungan pembeli*

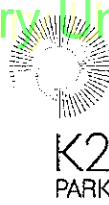
**PASAL 1
PENGERTIAN**

Istilah-istilah yang dipergunakan dalam Perjanjian ini mempunyai arti sebagai mana dijelaskan dibawah ini, terkecuali secara tegas diartikan lain.

1. **Rumah Susun (Apartemen)**, berarti bangunan-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.
2. **Akta Jual Beli (AJB)** adalah Akta Jual Beli Unit Apartemen yang akan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.
3. **Anggaran Dasar** adalah Anggaran Dasar Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Unit Apartemen termasuk setiap penambahan-penambahan dan perubahan-perubahannya sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku.
4. **Anggaran Rumah Tangga** adalah Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Unit Apartemen termasuk setiap penambahan-penambahan dan perubahan-perubahannya sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku.
5. **Badan Pengelola** adalah suatu badan yang akan bertugas melakukan pengelolaan terhadap Unit Apartemen yaitu Pihak Pertama atau pihak lain yang akan ditunjuk oleh Pihak Pertama.
6. **Bagian Bersama** adalah bagian Unit Apartemen yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan Unit Apartemen, seperti pondasi, kolom, balok, dinding, lantai, atap, talang air, tangga, lift, saluran air, pipa-pipa, jaringan-jaringan dan telekomunikasi, serta ruangan umum.



7. **Benda Bersama** adalah benda yang bukan merupakan bagian dari Unit Apartemen, tetapi dimiliki bersama secara terpisah untuk pemakaian bersama, seperti tanaman, bangunan pertamanan, bangunan sarana sosial dan olahraga, tempat ibadah, tempat bermain, tempat parkir.
8. **Tanah Bersama**, berarti sebidang tanah hak untuk bangunan yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri Unit Apartemen dan ditetapkan batasnya dalam Pertelaan.
9. **Berita Acara Serah Terima (BAST)** adalah suatu bukti Serah Terima Unit Apartemen secara fisik dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua.
10. **Berita Acara Perbaikan (BAP)** adalah suatu bukti Serah Terima Perbaikan yang menyatakan bahwa Pihak Pertama telah selesai atau dianggap telah selesai melakukan perbaikan atas Unit Apartemen dalam Masa Pemeliharaan.
11. **Biaya Pengelolaan** adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain yang berkenaan dengan pengelolaan yaitu Operasional, Pemeliharaan dan Perbaikan Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama termasuk tetapi tidak terbatas pada Premi Asuransi *Property All Risk (PAR)*.
12. **Biaya Penggunaan/Utilitas** adalah setiap pengeluaran, tagihan-tagihan dan biaya-biaya lain yang berkenaan dengan penggunaan dan pemakaian utilitas-utilitas Unit Apartemen sesuai dengan sifat pemakaiannya, termasuk tetapi tidak terbatas pada tagihan-tagihan listrik, air dan telepon, Contoh : biaya langganan Internet, *Tv Cable*, pemanas air (*Water Heater*).
13. **Dana Cadangan (*Sinking Fund*)** adalah Dana Cadangan yang wajib dibayar oleh para Pemilik Unit Apartemen yang akan dipergunakan untuk membiayai perbaikan-perbaikan besar dan renovasi Apartemen termasuk tetapi tidak terbatas pada penambahan Fasilitas Umum yang akan menjadi obyek kepemilikan Bagian Bersama dan/atau Benda Bersama yang besarnya akan diatur sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
14. **Force Majeure** adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi diluar kesalahan, kemampuan atau kendali para pihak yang dapat mempengaruhi jalannya pembangunan Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
15. **Hak Milik atas Unit Apartemen** adalah Hak Milik atas Unit Apartemen yang dapat dimiliki oleh Pihak Kedua secara terpisah yang meliputi Hak atas Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama.
16. **Harga Jual Beli** adalah sejumlah uang yang telah disepakati dan harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama untuk membeli Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
17. **Instansi Berwenang** adalah Instansi Pemerintah Indonesia dan Badan/Lembaga lainnya yang terkait dengan pembangunan, kepemilikan dan pengelolaan Unit Apartemen, termasuk tetapi tidak terbatas pada Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Kota Tangerang dan / atau Provinsi Jawa Barat, PT Perusahaan Listrik Negara (PLN), Perusahaan Daerah Air Minum (PDAM) dan PT Telekomunikasi Indonesia (Telkom).



18. **Iuran Pengelolaan** adalah iuran wajib yang harus dibayar oleh Pihak Kedua atau para Pemilik dan/atau Penghuni Unit-unit Apartemen untuk membiayai pengelolaan Unit Apartemen, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang besarnya akan diatur sebagaimana yang dimaksud dalam Perjanjian ini.
19. **Sertipikat Laik Fungsi (SLF)** adalah izin dari Instansi berwenang yang menyatakan bahwa pelaksanaan pembangunan dan kondisi Unit Apartemen telah selesai dibangun dan dikerjakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku dan layak untuk ditempati/dihuni.
20. **Luas Netto** adalah luas Unit Apartemen seperti yang tercantum pada Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS).
21. **Nilai Perbandingan Proporsional** yang selanjutnya disebut **NPP** adalah angka yang menunjukkan perbandingan secara proposional antara Unit-unit Apartemen yang dimiliki oleh Pihak Kedua terhadap hak atas Bagian Bersama.
22. **Pemilik** adalah setiap orang yang memiliki Unit Apartemen.
23. **Penghuni** adalah setiap orang yang berada dan menempati Unit Apartemen, baik sebagai pemilik maupun bukan pemilik.
24. **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun** yang selanjutnya disebut **PPPSRS** adalah badan hukum atau perkumpulan yang beranggotakan para pemilik atau penghuni satuan rumah susun atau Unit Apartemen yang ketentuan dan keanggotaannya diatur dalam akta pendirian atau Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga yang telah dan / atau akan dibuat kemudian sesuai undang-undang yang berlaku.
25. **Perjanjian** adalah ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Perjanjian ini beserta dengan semua lampiran-lampirannya, berikut penambahan-penambahannya serta perubahan-perubahannya yang telah dan akan dibuat oleh para pihak dikemudian hari (apabila ada).
26. **Pertelaan** adalah suatu uraian dalam bentuk tulisan dan gambar-gambar yang menjelaskan batas masing-masing Unit Apartemen, baik batas horizontal maupun vertikal, Bagian Bersama, Benda Bersama dan Tanah Bersama yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.
27. **Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun** yang selanjutnya disebut **SHM sarusun** adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik atau hak guna bangunan.
28. **Surat Pemberitahuan Penyerahan** adalah surat pemberitahuan dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua bahwa Unit Apartemen yang dibeli telah selesai dibangun dan telah siap untuk diserahkan terimakan kepada Pihak Kedua.
29. **Surat Pesanan** adalah dokumen yang ditanda tangani oleh calon Pembeli yang memuat keterangan-keterangan Unit Apartemen calon Pembeli, harga dan syarat-syaratnya serta kondisi tertentu yang menjadi dasar pembuatan Perjanjian ini.
30. **Tanggal Penyerahan** adalah tanggal penyerahan Unit Apartemen dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.

tanggal pada halaman sebelumnya tidak ada tanggal
tapi bulan

Paraf
Halaman 5/23



31. **Tanggal Selesai Pembangunan** adalah **tanggal** diselesaikannya pembangunan Unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
32. **Tanggal Operasional Apartemen** adalah **tanggal** dimulainya operasional Unit-unit Apartemen sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian ini.
33. **Tata Tertib Hunian** adalah Tata Tertib bagi para penghuni Unit Apartemen yang akan dibuat dan diberlakukan oleh Pihak Pertama sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Sementara dan Badan Pengelola Sementara.
34. **Unit Apartemen** adalah Unit Apartemen yang telah dipilih dan yang akan dibeli oleh Pihak Kedua dari Pihak Pertama beserta fasilitas-fasilitasnya sesuai spesifikasi sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran Perjanjian ini, dengan tujuan untuk digunakan sebagai hunian dan objek dari Perjanjian ini.

DUPLICATE

PASAL 2 OBJEK JUAL BELI

1. Pihak Pertama dengan ini berjanji dan oleh karenanya mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Kedua 1 (satu) unit Apartemen dengan data sebagaimana tercantum dalam Lampiran, yang terletak di Jalan Kelapa Dua Gading Serpong-Tangerang.
2. Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk nanti pada waktunya membeli dan menerima penyerahan atas Unit Apartemen dari Pihak Pertama.
3. Luas Unit Apartemen adalah luas yang tertera dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS). Apabila terdapat perbedaan luas antara yang tercantum dalam Lampiran Perjanjian ini dengan luas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) sampai dengan 10% (sepuluh persen), maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk tidak mengadakan klaim, tuntutan maupun gugatan apapun juga. Namun apabila selisih atau kelebihan luas tersebut melebihi batas toleransi, para pihak akan memperhitungkan kelebihan dari batas toleransi selisih perbedaan luas tersebut mengacu dengan harga perikatan awal.

↳ apabila lebih dr 10% tagihan perhitungannya yg real

PASAL 3 HARGA PENGIKATAN DAN CARA PEMBAYARAN

1. Para Pihak sepakat bahwa Harga Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen adalah sebagai mana tercantum dalam Lampiran Perjanjian ini. Adapun cara pembayaran akan dilakukan oleh Pihak Kedua dengan cara sebagai mana tertuang dalam Lampiran Perjanjian ini.

Lihat lampiran cara pembayaran
ada pake bank gak ?!

Paraf
Halaman 6/23



2. Harga Jual Beli sudah termasuk biaya-biaya seperti yang tersebut di bawah ini :
 - a. Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 10% dan apabila dikemudian hari Pemerintah menaikkan Tarif PPN sedangkan Pihak Kedua masih belum membayar lunas seluruh Harga Jual Beli Unit Apartemen, maka Pihak Kedua wajib membayar selisih kenaikan PPN dari sisa pembayaran/angsuran;
 - b. Penyediaan jaringan listrik;
 - c. Penyediaan jaringan air bersih;
 - d. Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB); —
 - e. PBB sampai dengan serah terima unit;
 - f. Biaya Pembuatan PPJB;
 - g. Pengurusan Sertipikat Laik Fungsi (SLF).

3. Biaya-biaya lainnya yang harus dibayar oleh Pihak Kedua termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya seperti yang tersebut di bawah ini :
 - a. Pajak Pertambahan Nilai Barang Mewah (PPN BM); *misalnya ?!*
 - b. Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - c. Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 - d. Biaya pemecahan Sertipikat SHMRS; pembayaran akan dilaksanakan secara bersamaan dengan biaya Notaris dan biaya lainnya pada saat sebelum proses penandatanganan AJB;
 - e. Biaya pengurusan Sertipikat SHMRS; perhitungan pembayaran akan dihitung dan ditagih pada saat pemberitahuan untuk Akta Jual Beli (AJB);
 - f. Balik nama Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ke atas nama Pihak Kedua;
 - g. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak dari serah terima Unit Apartemen dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua;
 - h. Balik Nama Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB ke atas nama Pihak Kedua;
 - i. Biaya-biaya yang timbul apabila pembayaran sebagian Harga Jual Beli dengan fasilitas pinjaman dari bank.
 - j. Iuran Pengelolaan dan Dana Cadangan;
 - k. Biaya-biaya/pungutan-pungutan dan pajak-pajak yang ditentukan dikemudian hari oleh Pemerintah yang menjadi kewajiban Pihak Kedua.

4. Pembayaran dapat dilakukan dengan cara menggunakan Cek/Bilyet Giro ditujukan ke rekening **BCA A/C No. 801.515.1800 a/n PT. Prioritas GadingIndonesia KCP Financial Centre** dan setiap pembayaran yang dilakukan oleh Pihak Kedua baik dengan Cek atau Bilyet Giro, baru dianggap sah apabila dananya sudah dapat diuangkan dan diterima dengan baik dan sebagai mana mestinya oleh Pihak Pertama, untuk itu Pihak Kedua akan menerima bukti pembayaran berupa kwitansi resmi yang diterbitkan oleh Pihak Pertama.

5. Sebelum semua angsuran harga Unit Apartemen serta kewajiban lainnya dibayar lunas kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua tidak diperkenankan membebani dengan ikatan apapun mengenai Unit Apartemen ini kepada pihak lain manapun juga tanpa persetujuan tertulis dari Pihak Pertama.

6. Dalam hal Unit Apartemen dibeli secara angsuran dan apabila dianggap perlu Pihak Pertama berhak setiap waktu untuk mengadakan suatu persetujuan dengan Pihak ketiga lainnya (termasuk bank) dimana Pihak Ketiga tersebut yang akan menggantikan kedudukan Pihak Pertama untuk menerima uang angsuran dari Pihak Kedua dengan mempergunakan syarat-syarat

Paraf

Halaman 7/23



yang sama dengan yang telah ditentukan dalam Perjanjian ini, terutama mengenai jangka waktu/lamanya pembayaran uang angsuran yang tidak akan mempengaruhi besarnya uang angsuran yang harus dibayar oleh Pihak Kedua setiap bulannya. Penggantian kedudukan Pihak Pertama tersebut dilakukan dengan cara Pihak ketiga tersebut melunasi seluruh kewajiban Pihak Kedua kepada Pihak Pertama. Perjanjian ini berlaku juga sebagai alat pemberitahuan kepada Pihak Kedua dan / atau persetujuan dari Pihak Kedua atas penggantian kedudukan dari Pihak Pertama tersebut.

DUPLICATE

**PASAL 4
PEMBANGUNAN
DAN PENYELESAIAN**

1. a. i. Selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang berada diluar kekuasaan Pihak Pertama atau alasan *Force Majeure*;
- ii. Pihak Kedua belum memenuhi seluruh kewajiban, termasuk tetapi tidak terbatas pada pelunasan seluruh Harga Pengikatan, denda-denda, biaya-biaya, pajak-pajak, dan kewajiban-kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian;
- iii. Pihak Kedua belum melunasi biaya Akta Jual Beli (AJB);
- b. Apabila dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah tanggal pemberitahuan untuk serah terima Unit Apartemen ternyata Pihak Kedua dan/atau kuasanya tidak datang dan/atau tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima (BAST) karena sebab/alasan apapun, maka Pihak Kedua dianggap menyetujui bahwa penyerahan Unit Apartemen telah dilakukan dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan untuk melaksanakan serah terima Unit Apartemen dianggap merupakan bukti yang cukup bahwa serah terima Unit Apartemen telah dilaksanakan pada hari ke-7 (tujuh) setelah tanggal pemberitahuan tersebut disampaikan. Untuk itu Pihak Kedua dengan ini memberikan kuasa kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua menandatangani Berita Acara Serah Terima Unit Apartemen dan Pihak Kedua dianggap bersedia menerima baik penyerahan tersebut pada tanggal yang di tetapkan.
- a. Terhitung sejak tanggal penandatanganan dan/atau tanggal serah terima Unit Apartemen, maka segala setiap dan seluruh resiko serta kewajiban termasuk iuran terkait menjadi kewajiban Pihak Kedua dan Pihak Pertama tidak lagi bertanggung jawab dianggap bersedia menerima hal tanggung jawab, sepanjang mengenai hal tersebut
2. Apabila sampai dengan batas waktu penyelesaian pembangunan Pihak Pertama belum dapat menyerahkan Unit Apartemen, maka Pihak Pertama diberi kesempatan untuk menyerahkan Unit Apartment tersebut 180 (seratus delapan puluh) hari kalender (*kebijakan mengenai grace period tertantum di KEPMENPERA No. 11 Tahun 1994*) terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan sebagaimana diatur pada Pasal 4 dan Izin Laik Fungsi yang dibutuhkan telah terbit dari instansi pemerintah yang berwenang, namun apabila Pihak Pertama belum juga dapat menyerahkan Unit Apartemen, maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar 1 % (satu permil) perhari dari bagian yang belum dapat diselesaikan, dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga

pasal 4 mana ada
tgl penyelesaian

Paraf
Halaman 8/23

maksudnya 7,1

120 hari



persen) dari harga bangunan Unit Apartemen yang belum terselesaikan, kecuali jika dalam pembangunannya terjadi hal-hal diluar kekuasaan dari Pihak Pertama atau *Force Majeure* sebagai mana disebutkan dalam Perjanjian.

Denda dibayarkan ke siapa? apa bila tidak terlaksana sbgmana perjanjian bagaimanya?!

3. Apabila Pihak Pertama dapat menyelesaikan pembangunan Unit Apartemen lebih awal dari jadwal yang telah ditentukan, maka Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua. Dan apabila Pihak Kedua menginginkan untuk menerima Unit Apartemen lebih awal, maka Pihak Kedua wajib melunasi seluruh sisa Harga Jual Beli dan kewajiban-kewajiban lain sebelum serah terima Unit Apartemen dapat dilakukan.
4. Jangka waktu masa pemeliharaan bangunan adalah 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal penyerahan Unit Apartemen, dan selama masa waktu pemeliharaan tersebut Pihak Pertama tetap bertanggung jawab atas segala kerusakan – kerusakan akibat dari kesalahan konstruksi atas Unit Apartemen tersebut, kecuali kerusakan yang diakibatkan oleh kesalahan Pihak Kedua sendiri atau karena *force majeure*.
5. Pihak Kedua berhak meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki cacat atau tidak berfungsinya fasilitas tersebut dengan ketentuan:
 - a. Kewajiban Pihak Pertama tersebut terbatas pada cacat atau kerusakan konstruksi yang disebabkan oleh bahan bangunan dan/atau pelaksanaan pekerjaan yang tidak memenuhi spesifikasi.
 - b. Kerusakan-kerusakan dan/atau tidak berfungsinya fasilitas Unit Apartemen tersebut bukan disebabkan kesalahan Pihak Kedua.
 - c. Pihak Kedua belum mengadakan perubahan dan/atau perbaikan dalam bentuk apapun terhadap Unit Apartemen yang bersangkutan.
6. Jika Pihak Pertama telah menyelesaikan Unit Apartemen, sedangkan Pihak Kedua telah membayar kepada Pihak Pertama :
 - a. Lebih dari 50% (lima puluh persen) dari Harga Pengikatan, biaya Akta Jual Beli, berikut denda-denda, pajak-pajak, dan kewajiban pembayaran lain yang terhutang (kalau ada); dan
 - b. Premi asuransi bangunan;

Maka atas pertimbangan Pihak Pertama, Pihak Kedua diperkenankan untuk menempati atau mempergunakan Unit Apartemen, apabila Pihak Kedua belum melunasi pembayaran atas kepemilikan Unit Apartemen namun ingin menempati unit, maka Pihak Kedua berkewajiban untuk menandatangani SP3 (Surat Perjanjian Pinjam Pakai) baik dibawah tangan maupun secara notarial dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang akan ditetapkan lebih lanjut oleh Pihak Pertama.

DUPLICATE

PASAL 5
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN,
ANGGARAN DASAR DAN ANGGARAN RUMAH TANGGA

1. Pihak Kedua berjanji dan mengikatkan diri untuk tunduk dan taat pada ketentuan-ketentuan yang ditetapkan di dalam Anggaran Dasar (AD) dan Anggaran Rumah Tangga (ART) Perhimpunan

Paraf



Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun yang dibuat oleh Pihak Pertama sebagai Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Sementara.

2. Pembentukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) akan dilaksanakan oleh Pihak Pertama bersama-sama dengan Pihak Kedua dalam waktu yang akan ditentukan kemudian oleh Para Pihak.
3. Pihak Kedua wajib menjadi anggota Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) apabila telah dibentuk Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS).

DUPLICATE

PASAL 6
BADAN PENGELOLA, TATA TERTIB HUNIAN, BIAYA PENGELOLAAN DAN
BIAYA-BIAYA LAINNYA

1. Badan Pengelola

- a. Pihak Pertama selaku Badan Pengelola berkewajiban sebagai Pengelola yang mencakup Bagian Bersama, Benda Bersama seluruh Gedung dan Tanah Bersama.
- b. Dalam rangka pelaksanaan pengelolaan Apartementersebut di atas, Pihak Kedua berjanji untuk tunduk dan taat pada Tata Tertib Hunian yang akan disusun oleh Pihak Pertama sebagai PPPSRS Sementara.

2. Biaya Pengelolaan dan biaya-biaya lainnya

- a. ~~Terhitung sejak Berita Acara Serah Terima ditandatangani~~, Pihak Kedua wajib membayar Biaya Pengelolaan, Biaya Utilitas, Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), pajak-pajak dan biaya-biaya lain sehubungan dengan kepemilikan dan/atau penghunian Unit Apartemen.
- b. Biaya Pengelolaan yaitu luran Pengelolaan dan Dana Cadangan wajib dibayar oleh Pihak Kedua setiap 3(tiga) bulan dan dibayar dimuka selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berjalan serta ~~mulai dibayar sebelum serah terima Unit Apartemen dilaksanakan~~.
 - i. Untuk pertama kalinya Pihak Pertama yang menentukan luran Pengelolaan dan Dana Cadangan yang besarnya sebagaimana yang diatur dan tercantum di dalam Lampiran Perjanjian ini;
 - ii. Pihak Kedua menyetujui bahwa apabila terjadi kenaikan Biaya Pengelolaan, kenaikan Tarif Air, Bahan Bakar Minyak (BBM), Tarif Listrik, Upah Minimum Regional (UMR) atau biaya-biaya lainnya yang berhubungan dengan itu, maka tanpa perlu lagi meminta persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Kedua dapat dilakukan penyesuaian/kenaikan Biaya Pengelolaan sesuai dengan peningkatan biaya-biaya tersebut yang harus dibayar oleh Pihak Kedua bersama-sama dengan pembayaran Biaya Pengelolaan pada bulan berikutnya.
- c. Biaya Utilitas yaitu antara lain termasuk tetapi tidak terbatas pada biaya pemakaian air, listrik, gas dan lain-lain wajib dibayar oleh Pihak Kedua kepada Perhimpunan Pemilik dan

kepan bayarnya dimulai ?

*Ayat Lampiran
ak B bertolak
Gelakang ..
a. sejak BAST dittd
b. sebelum serah
terima unit
apartemen*



Kedua dengan ini memberi kuasa kepada Pihak Pertama dan/atau Badan Pengelola yang ditunjuk oleh Perhimpunan Penghuni setelah perhimpunan tersebut terbentuk, untuk nanti pada waktunya berhak untuk mematikan ~~dan~~ listrik dan air sebagai akibat dari penyalahgunaan Unit Apartemen.

- e. Bahwa sumber dana untuk pembelian Unit Apartemen tidak berasal dari hasil tindak pidana dan/atau perdata yang nantinya dikemudian hari menjadi objek gugatan dan/atau sitaan dari pihak lainnya, maka segala akibat yang timbul atas kesalahan dan/atau kelalaian Pihak Kedua tersebut menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di Pihak Pertama, maka segala kerugian tersebut menjadi beban tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua;
- f. Memenuhi syarat untuk memiliki satuan Unit Apartemen berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, apabila Pihak Kedua ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki Unit Apartemen, maka segala akibat yang timbul menjadi tanggungan Pihak Kedua sendiri yang dengan ini membebaskan Pihak Pertama dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di Pihak Pertama, maka segala kerugian tersebut menjadi beban tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua dan oleh karenanya kerugian Pihak Pertama harus dibayarkan oleh Pihak Kedua paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah diminta oleh Pihak Pertama;
- g. Bersedia dan setuju untuk menerima pembayaran dan ketentuan yang ditetapkan serta menandatangani dokumen-dokumen yang disiapkan oleh Pihak Pertama.

perjanjian adalah di pihak yg setuju.

DUPLICATE

PASAL 8 KEWAJIBAN DAN SANKSI

1. Sanksi atas keterlambatan pembayaran Harga Jual Beli oleh Pihak Kedua
 - a. Setiap penolakan atas Cek atau Bilyet Giro yang dikeluarkan oleh Pihak Kedua, maka Pihak Kedua dikenakan biaya tolakan sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) ditambah biaya materai dan biaya lain yang dibebankan oleh Bank.
 - b. Apabila Pihak Kedua oleh sebab apapun tidak dapat melakukan kewajiban membayar angsuran Harga Jual Beli sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Lampiran Perjanjian ini, maka setiap hari keterlambatan pembayaran angsuran tersebut dikenakan denda sebesar 1% (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar. *max -nya 2!*
developer keplambatan bangun ada max,, lap konsumen itu dikasih max ?
 - c. Apabila denda keterlambatan telah berjalan selama 30 (tiga puluh) hari dan Pihak Kedua belum melakukan pembayaran angsuran, maka dengan lewatnya waktu saja sudah membuktikan kelalaian Pihak Kedua, Pihak Pertama dapat memutuskan perjanjian ini, dengan pemberitahuan tertulis kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kalender sebelum pemutusan tersebut, apabila tetap diabaikan pemberitahuan tertulis tersebut maka Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya tanpa proses pengadilan dan oleh karenanya Para Pihak dengan tegas melepaskan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 KUHPer (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Dengan berakhirnya Perjanjian ini, maka Unit Apartemen menjadi milik Pihak Pertama kembali dengan ketentuan sebagai berikut:

apabila pembeli meninggal dunia ?!



- i. Apabila pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama sebesar kurang atau sama dengan 30% (tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli, maka uang pembayaran tersebut sepenuhnya menjadi hak Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak berhak untuk menuntut pengembalian berupa apapun kepada Pihak Pertama.
- ii. Apabila pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Pertama lebih besar atau diatas 30% (tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli, maka sisanya setelah dikurangi dengan 30% (tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli, pajak dan kewajiban yang tertunggak lainnya (apabila ada) akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah Pihak Pertama menerima pembayaran dari pembeli baru dengan jumlah minimal sama dengan yang akan dikembalikan kepada Pihak Kedua.

2. Sanksi atas keterlambatan pembayaran Biaya Pengelolaan dan/atau Biaya Utilitas

Apabila Pihak Kedua lalai melakukan kewajiban pembayaran Biaya Pengelolaan dan/atau Biaya Utilitas sampai dengan batas waktu yang telah ditentukan, maka akan diberlakukan ketentuan-ketentuan seperti yang tersebut dibawah ini:

- a. Dari setiap keterlambatan pembayaran tersebut dikenakan denda sebesar 1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar sampai dengan tanggal dilunasinya kewajiban pembayaran beserta dengan dendanya.
- b. Pihak Pertama selaku Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (PPPSRS) Sementara akan memberikan Surat Peringatan kepada Pihak Kedua dan apabila setelah 3(tiga) kali Surat Peringatan diberikan namun Pihak Kedua tetap belum/tidak melunasi seluruh kewajiban pembayaran termasuk dendanya, maka Pihak Pertama selaku PPPSRS Sementara atau pihak lain yang ditunjuk oleh Pihak Pertama selaku PPPSRS Sementara berhak memberlakukan sanksi-sanksi antara lain tetapi tidak terbatas pada pemutusan aliran listrik, air dan lain-lain sampai dengan pemblokiran/penyegelan Unit Apartemen.
- c. Pihak Kedua membebaskan Pihak Pertama dari seluruh tuntutan/gugatan dari pihak manapun juga dan segala tanggung jawab antara lain tetapi tidak terbatas pada kerusakan, kerugian atau akibat lain yang timbul oleh karena dilaksanakannya sanksi-sanksi tersebut diatas.
- d. Dalam hal terjadi pemutusan Utilitas (aliran listrik, air dan yang lainnya) dan/atau pemblokiran/penyegelan Unit Apartemen dan kemudian Pihak Kedua telah melunasi seluruh tagihan yang tertunggak dan dendanya, maka Pihak Pertama akan melakukan penyambungan kembali utilitas dan/atau pembukaan blokir/segel Unit Apartemen setelah Pihak Kedua membayar lunas Biaya Administrasi yang besarnya akan ditentukan kemudian oleh Pihak Pertama selaku PPPSRS Sementara.

3. Sanksi yang menyebabkan terjadinya Pembatalan Perjanjian ini

- a. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian ini oleh karena cedera janji/tidak dilaksanakannya ketentuan-ketentuan di dalam Perjanjian ini atau oleh sebab apapun dan Unit Apartemen telah ditempati/dihuni oleh Pihak Kedua dan/atau siapapun yang memperoleh hak dari Pihak

Paraf



PASAL 9

PEMBATALAN SEPIHAK OLEH PIHAK KEDUA

apabila tidak bangun sesuai dgn perjanjian yg

1. Apabila Pihak Kedua oleh sebab apapun juga membatalkan Perjanjian ini secara sepihak sebelum dilakukannya penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT (kecuali karena keterlambatan Serah Terima Unit Apartemen oleh Pihak Pertama sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini), maka Pihak Pertama akan mengembalikan pembayaran kepada Pihak Kedua yang telah diterima tunai atau masuk ke dalam rekening bank atas nama Pihak Pertama, tanpa bunga setelah dikurangi dengan:
 - a. Biaya Pembatalan sebesar 30% (tiga puluh persen) dari Harga Jual Beli;
 - b. Tagihan-tagihan yang belum dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama termasuk denda-dendanya (jika ada);
 - c. Pajak-pajak yang telah disetorkan kepada Instansi Berwenang. *→ pasal apa ?!*
2. Pengembalian uang kepada Pihak Kedua akan dilakukan setelah Pihak Pertama menerima pembayaran dari pembeli baru dengan jumlah minimal sama dengan jumlah uang yang akan dikembalikan kepada Pihak Kedua. *→ tidak ada jaminan dapat pembeli baru...*

*waktunya tidak pasti
mensanksikan sesuatu yg tidak pasti*

DUPLICATE

**PASAL 10
PENGABAIAN**

1. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata; *→ tidak bisa dibawa ke hukum*
 - b. Pasal 43 Ayat 2 Undang Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun; *→ tidak bisa. ketetapan UU*
2. Para Pihak dengan iktikad baik tanpa bermaksud merugikan satu sama lain, dengan ini menyatakan secara tegas menyetujui untuk tidak saling menuntut/menggugat PAILIT diantara Para Pihak, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan.

↳ lupakan surat

!!

PASAL 11

PENANDATANGAN AKTA JUAL BELI

1. Pihak Pertama dan Pihak Kedua dengan ini berjanji dan saling mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) mengenai Unit Apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) yang berwenang segera setelah :
 - a. Unit Apartemen selesai dibangun seluruhnya;
 - b. Pihak Pertama telah menerima Surat Laik Fungsi dari Instansi yang berwenang;



- c. Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga pengikatan berikut seluruh denda, biaya-biaya (termasuk biaya pemeliharaan dan biaya penggunaan) dan kewajiban pembayaran lainnya (kalau ada) yang harus dibayar oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama menurut Perjanjian ini.
 - d. Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atas Unit Apartemen atas nama Pihak Pertama telah diterbitkan oleh instansi yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Pertama.
 - e. Pihak Kedua membayar biaya Akta Jual Beli (AJB) dan biaya balik nama sertipikat, serta biaya-biaya lainnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada biaya-biaya yang tercantum dalam Perjanjian ini.
2. Pada waktu melangsungkan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), Pihak Kedua wajib untuk membawa dan memperlihatkan asli dari perjanjian ini berikut kwitansi-kwitansi atas pelunasan seluruh harga pengikatan, biaya-biaya dan kewajiban pembayaran lainnya dari Pihak Kedua kepada Pihak Pertama berdasarkan perjanjian ini serta melengkapi semua akte, dokumen maupun surat lainnya yang diperlukan.
 3. Pengurusan sertipikat induk, pemecahan dan balik nama sertipikat hak milik atas Unit Apartemen atas nama Pihak Kedua wajib dilaksanakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua wajib memenuhi syarat-syarat yang dibutuhkan untuk pengurusan tersebut termasuk kelengkapan akta, surat, dokumen maupun surat lainnya.
 4. Pihak Pertama akan memberitahukan secara tertulis kepada Pihak Kedua untuk menandatangani Akta Jual Beli (AJB) (untuk selanjutnya disebut Pemberitahuan Penandatanganan).
 5. Selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal Pemberitahuan Penandatanganan, Para Pihak sudah harus menandatangani Akta Jual Beli. Apabila Pihak Kedua tidak bersedia atau lalai oleh sebab apapun tidak menandatangani Akta Jual Beli sesuai dengan waktu yang telah ditentukan, maka Pihak Kedua akan dikenakan Biaya Administrasi Penitipan SHMSRS sebesar Rp. 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per bulan sejak tanggal Pemberitahuan Penandatanganan dan segala akibat dan resiko karena tertundanya penandatanganan akta jual beli tersebut menjadi beban dan tanggung jawab Pihak Kedua.

DUPLICATE

PASAL 12
PENGALIHAN HAK DAN TANGGUNG JAWAB

1. Pengalihan hak-hak dan tanggung jawab atas seluruh atau sebagian Unit Apartemen berdasarkan Perjanjian ini kepada pihak ketiga hanya dapat dilakukan oleh Pihak Kedua setelah mendapat izin atau persetujuan tertulis dari Pihak Pertama, dimana izin atau persetujuan tersebut hanya akan diberikan oleh Pihak Pertama setelah Pihak Kedua telah membayar lunas seluruh harga pengikatan terlebih dahulu beserta biaya administrasi menurut Perjanjian ini.



2. Untuk pengalihan hak dan tanggung jawab atas Unit Apartemen kepada pihak ketiga maka Pihak Kedua dikenakan PPh final dan penggantian biaya administrasi yang besarnya sesuai dengan yang tercantum di Lampiran Perjanjian.
3. Pihak Ketiga dan Pihak-Pihak lainnya yang menerima pengalihan tersebut dari Pihak Kedua, terikat sepenuhnya pada ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, oleh karenanya Pihak Kedua wajib menjelaskan keterikatan tersebut dalam Surat Perjanjian mengenai hak dan tanggung jawab yang bersangkutan.
4. Jika Pihak Kedua mengalihkan hak-hak dan tanggung jawab tersebut kepada pihak ketiga secara tidak sah atau tanpa izin atau persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama maka Perjanjian pengalihan hak dengan pihak ketiga tersebut tidak berlaku dan tidak mengikat Pihak Pertama.
5. Seluruh pajak dan biaya serta risiko yang timbul sebagai akibat dari pengalihan hak termasuk PPh (jika ada) yang harus dibayar kembali oleh pihak yang menerima pengalihan adalah ditanggung dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua.

DUPLICATE

**PASAL 13
ASURANSI**

1. Selama masa pembangunan Unit Apartemen, Pihak Pertama bertanggung jawab untuk mengasuransikan Unit – Unit Apartemen.
2. Setelah pembangunan selesai, PPPSRS Sementara dengan dana dari Pihak Kedua bersama-sama dengan para Pemilik Unit-unit Apartemen lainnya bertanggung jawab untuk mengasuransikan Unit Apartemen tetapi tidak termasuk barang-barang yang terdapat di dalam Unit Apartemen.
3. Pihak Kedua wajib mengasuransikan sendiri barang-barang miliknya yang berada di dalam Unit Apartemen.

**PASAL 14
FORCE MAJEURE**

1. Para Pihak sepakat akan melakukan perubahan/tambahan dalam Perjanjian ini, apabila dikemudian hari terjadi *force majeure*.



2. *Force majeure* dalam Perjanjian berarti peristiwa yang terjadi diluar kekuasaan manusia normal untuk mencegahnya termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan masal, perang, embargo, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijaksanaan pemerintah dan peristiwa lain apapun diluar kekuasaan Pihak Pertama yang menyebabkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini seperti keterlambatan pengiriman bahan baku, keterlambatan pekerjaan yang dilakukan oleh kontraktor dan Pihak-Pihak lainnya termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Pertama untuk mencegahnya, namun akan mengakibatkan kerugian yang sangat besar bagi Pihak Pertama.

3. Dalam hal terjadi suatu keadaan *force majeure* yang mengakibatkan Pihak Pertama tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini atau apabila *force majeure* tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Pertama tertunda maka kewajiban Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan *force majeure* tersebut tanpa mengurangi kewajiban Pihak Kedua berdasarkan Perjanjian ini.

kerugian pihak 2! apabila pihak 1 mengatakan pasal 21

DUPLICATE

**PASAL 15
PEMBERITAHUAN**

1. Semua surat dan/atau pemberitahuan sehubungan dengan Perjanjian ini yang ditujukan kepada Pihak Pertama harus diberikan kepada Pihak Pertama dengan menerima bukti penerimaan yang sah atau dikirimkan dengan surat tercatat ke alamat Pihak Pertama tersebut pada halaman pertama Perjanjian ini atau ke alamat lain yang ditentukan oleh Pihak Pertama sesuai pemberitahuan tertulis yang disampaikan kepada Pihak Kedua.
2. Semua surat dan/atau pemberitahuan sehubungan dengan Perjanjian ini dianggap telah diserahkan kepada Pihak Kedua apabila telah diterima oleh Pihak Kedua atau dengan menerima bukti penerimaan atau dengan surat tercatat ke alamat Pihak Kedua tersebut pada halaman pertama Perjanjian ini atau ke alamat terakhir yang diberitahukan secara tertulis oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama.
3. Para Pihak wajib saling memberikan Surat Pemberitahuan jika pindah/ganti alamat selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kalender setelah pindah/ganti alamat. Apabila Pihak Kedua tidak memberitahukan perubahan alamatnya kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dianggap telah menerima dan mengetahui isi Surat Pemberitahuan tersebut.

semelains
banyak
Gaya 2001
Rempun yg
dialami pihak
pertama.



PASAL 16
PENYELESAIAN PERMASALAHAN

1. Apabila terjadi perselisihan antara Para Pihak dalam melaksanakan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini, maka Para Pihak setuju dan sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut secara musyawarah untuk mufakat.
2. 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) dalam Bahasa Indonesia dan setiap keputusan dari BANI merupakan keputusan final atau akhir yang mengikat Para Pihak.

PASAL 17
LAIN – LAIN

DUPLICATE

1. Kuasa-kuasa yang diberikan dalam Perjanjian ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini, oleh karenanya kuasa-kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali karena alasan apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam Pasal 1813 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
2. Perjanjian ini hanya dapat diubah, ditambah atau dikesampingkan secara tertulis yang dibuat dan ditandatangani oleh Para Pihak.
3. Hal-hal yang belum diatur atau belum cukup diatur dalam Perjanjian ini akan dituangkan dalam Perjanjian Tambahan/Addendum yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian ini. *wajib uasah tau ke cost*
4. Legal, Apabila terjadi Perjanjian ini menjadi batal, maka Para Pihak telah setuju dan sepakat dengan tegas melepaskan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan Pasal 1267 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
5. Semua lampiran pada Perjanjian ini, akan ditanda tangani oleh Para Pihak dan bersama-sama dengan segala perubahan dan penambahannya merupakan suatu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Perjanjian ini.
6. Mulai hari ini, semua ketentuan yang ada dan yang dibaca serta ditanda tangani dalam Perjanjian ini oleh kedua belah Pihak adalah mengikat Para Pihak dan tidak ada ketentuan yang tidak tertulis atau lisan lainnya yang mengikat Para Pihak.



Demikian Perjanjian ini dibuat dalam rangkap 2 (dua), masing-masing untuk Pihak Pertama dan Pihak Kedua, keduanya mempunyai kekuatan hukum yang sama, ditandatangani oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua diatas materai yang cukup, dalam keadaan sehat dan sadar tanpa paksaan, pada hari dan tanggal sebagaimana disebutkan pada awal Perjanjian ini.

Pihak Pertama,
PT. PRIORITAS GADING INDONESIA

Pihak Kedua,

DUPLICATE

ARDHEN ARDHANA, S.H, M.H
Legal Manager

HERAWATI